

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



©Lars Engelmann, Hohaus Hinz & Seifert

Bauvorhaben

Am Dorfgraben 1- 9 und 10 - 16
22177 Hamburg

Neubau von 154 Wohnungen mit Tiefgarage (30 KFZ-Stellplätze)

Bauherr / Eigentümer

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG
Landwehr 58
22087 Hamburg

Karl Danger Grundstücksverwaltung
GmbH & Co. KG
Buschkamp 14
22339 Hamburg

Architekt

Thomas Seifert Architekt BDA

Hohaus Hinz & Seifert GmbH
Architekturgesellschaft
Wellingsbüttler Weg 116
22391 Hamburg

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	30	Hauptbahnhof Hamburg
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	2	mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	60	
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	0	sind auf dem Gelände vorhanden
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	100	Anwohnerparken im Umfeld
* Gastronomie 1	m	50	Steakhouse Cordoba
* Gastronomie 2	m	100	Restaurant Schweinske
* Nahversorgung 1	m	100	Bäckerei Rohlfs
* Nahversorgung 2	m	200	Penns Bramfelder Chaussee
* öffentliche Verwaltung	m	500	Kundenzentrum Bezirksamt Wandsbek
* Dienstleister 1	m	200	Creativ Haar
* Dienstleister 2	m	200	Zahnarzt Müller
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	50	Lerntherapie Bramfeld
* Kindergärten und Grundschulen	m	0	Kindergarten = direkter Nachbar
* weiterführende Schulen	m	500	Stadtteilschule Bramfeld
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	0	umfangreiches Angebot, Innenstadt, teilweise auch vor Ort
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	div.	Bramfelder Chaussee, Bundeswehrkrankenhaus, Asklepios
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	200	großes Angebot im Bereich Bramfelder Chaussee
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	200	großes Angebot im Bereich Bramfelder Chaussee
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0	Freizeiteinrichtung = direkter Nachbar
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	200	Ohlsdorfer Friedhof
* Sportstätten	m	500	diverse
* kulturellen Einrichtungen	m	0	wie vor, direkter Nachbar
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	0	direkte Nachbarschaft
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	0	0

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Bebauungsplan Bramfeld 64 ist gültig und wird eingehalten
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	keine
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	keine, außer Neubau U-Bahn
Hinweise auf die Schulplanung	keine
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Neubau U-Bahn, Endhaltestelle unmittelbar neben Baufeld
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	positiv

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	gut
Außenlärmpegel	bis auf Haus 1 unproblematisch
Baugrundverhältnisse	sehr schwierig, hoher Mehraufwand
Altlasten	keine, aber Torf und teilweise belastete Böden
Sprengstoff, Munition	keine, Gelände ist nicht von Kampfmitteln betroffen
elektromagnetische Felder	keine
Vorkommen von Radon	keine
solares Strahlungsangebot	keine Nutzung
Standortrisiken - man made hazards	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	ZÜRS 1B

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	normal/unauffällig
Entwicklung der Niederschläge	normal/unauffällig
Trend der Extremwetterereignisse	normal/unauffällig
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	keine Veränderung zu erwarten

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	massiver Wohnungsbau
Geschossigkeit	3-4
Anzahl Wohneinheiten	154
Wohnfläche	12.000 m ²
Adresse	Am Dorfgraben 1- 9 und 10 - 16, 22177 Hamburg
Grundstücks-/Flurnummer	10591, 3128, 10594

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	18.940.000 € netto
EnEV Kennwerte	Energieeffizienzhaus 55
Grad der Barrierefreiheit	Erdgeschosse sind barrierefrei
Bauweise	massiv mit Gründach und Klinker
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> BHKW mit KWK
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/>
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input checked="" type="checkbox"/> vollständige Versickerung Regenwasser
innovative Bauprodukte	

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
		großzügige Terrassen und Gärten bzw. sehr große Balkone; offene Wohnräume und Aufenthaltsbereiche
<input type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	
		hohe Flächeneffizienz durch minimale Flure; sehr viel tatsächliche Wohnfläche im Verhältnis zur gemieteten Gesamtfläche
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	
		Glasfaser bis in die Wohnung
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	
		ein gemeinsames BHKW für die gesamte Siedlung, obwohl es mehrere Eigentümer sind
<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 checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
		Stadtteilzentrum beginnt auf der anderen Straßenseite; U-Bahn (im Bau) 3 Min. entfernt; Busse im Minutentakt
<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	

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	

4.2.1	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

Bei dem Projekt handelt es sich um ein Modellprojekt zwischen öffentlich geförderten und freifinanziertem Wohnungsbau.

BESONDERE STÄRKEN

Neben der wirklich bemerkenswerten Miethöhe von 8 EUR je Quadratmeter haben wir in unserem Bewerbungskonzept dargelegt, dass sich eine günstige Miete und eine hochwertige Architektur mit zeitgemäßem energetischem Standard nicht ausschließen. Beides ist möglich. Mit dem Prinzip „Keep it simple“ konnten wir viele bauliche Vereinfachungen erreichen, ohne die Wohnqualität der Mieter einzuschränken.

Nachhaltigkeitskoordinator

Lars Engelmann

Hohaus Hinz & Seifert GmbH
Architekturgesellschaft
Wellingsbüttler Weg 116
22391 Hamburg

Konformitätsprüfer

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Aileen Knechtel

hpm Henkel Projektmanagement GmbH
Könneritzstraße 15
01067 Dresden