

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau und QNG: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Kiwittsmoor 6a - 16b

22417 Hamburg

Neubau von 10 mehrgeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 268 öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Bauherr / Eigentümer

FEWA Mobil Verwaltungs GmbH

Caffamacherreihe 7

20355 Hamburg

Architekt

PGH Planungsgesellschaft Holzbau mbH

Caffamacherreihe 7

20355 Hamburg

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	25	Hauptbahnhof Hamburg
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	1	U-Bahn Kiwittsmoor
ÖPNV Taktfrequenz	1/h		alle 5 min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	n	-
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	100	Kiwittsmoor P+R
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	10	Kiwittsmoor P+R
* 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	500	Netto
* Dienstleister 2	m	100	Bäckerei
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	500	Jugendkeller Holitzberg + HDJ
* Kindergärten und Grundschulen	m	300	KITA Tweeltenmoor
* weiterführende Schulen	m	300	Schule Stockflethweg
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	500	Bildungs- und Wissenschaftszentrum
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	700	Asklepios Klinik Nord
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	700	HNO Ambulanz
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	-	Heidelberg Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	100	Tweeltenmoor
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	100	Kiwittsmoorpark
* Sportstätten	m	1000	HTHC Sportverein
* 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	nichtbindiger Boden
Altlasten	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	10 Mehrfamilienhäuser Haus F/G + H/J + K/L + O/P + Q/R
Geschossigkeit	6-7 Vollgeschosse
Anzahl Wohneinheiten	268
Wohnfläche	ca. 17.600m²
Adresse	Kiwittsmoor 6a - 16b
Grundstücks-/Flurnummer	11875

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale		
Baukosten KG 300 + 400	27.900.000 Euro	
EnEV Kennwerte	IFB-/KfW Effizienzhaus 40 nach EnEV 2014/2016 sowie Erneuerbare Ebergien-Wärmegeesetz (EEWärmeG)	
Grad der Barrierefreiheit	Gemäß der HbauO §52 Barrierefrei ; nach DIN 18040 Barrierefrei nutzbar	
Bauweise	offene Bauweise	
Besondere technische Ausstattung		
solare Wassererwärmung		
solare Heizungsunterstützung		
solare Stromerzeugung		
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	X	Nahwärmeversorgung BHKW
Gründach	X	extensive Dachbegrünung vorhanden
Fassadenbegrünung		
Regenwassernutzung/ -versickerung	X	Versickerung durch Regenwasserrigole
innovative Bauprodukte		

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

☒	Familien-/kinderfreundliches Wohnen
	nach IFB Förderrichtlinien
☒	Seniorengerechtes Wohnen
	nach IFB Förderrichtlinien
☐	Betreutes Wohnen
☐	Mehrgenerationen-Wohnen
☐	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen
☐	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik
☐	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik
☐	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung
☐	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Erfassung und Zuordnung von Verbräuchen
☐	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Vertragsgestaltung
☐	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung

D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

☐	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie
☐	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept
☐	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept
☐	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote
☐	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter
☐	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung
☐	Sonstiges

Lageplan



Typischer Grundriss



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 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		
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	ersetzt durch QNG 1.1		
QNG 1.1	Treibhausgas Primärenergie QNG	QNG Plus erfüllt		
3.1.2	Primärenergiebedarf			
3.1.2-1	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	ersetzt durch QNG 1.1		
3.1.2-2	Primärenergiebedarf erneuerbar	ausgewiesen, Berechnung nach QNG		
3.1.3	Flächeninanspruchnahme & Flächenversiegelung			
3.1.3-1	Flächeninanspruchnahme			
3.1.3-2	Flächenversiegelung			

3.2.1	Ökobilanz - Teil 2	ausgewiesen, Berechnung nach QNG		
3.2.2	Energiegewinnung für Mieter und Dritte	✓		
3.2.3	Trinkwasserbedarf	✓		
3.2.4	Vermeidung von Schadstoffen	ersetzt durch QNG 1.3		
QNG 1.3	Schadstoffvermeidung in Baumaterialien	QNG Plus erfüllt		
3.2.5	Einsatz von zertifiziertem Holz	ersetzt durch QNG 1.2		
QNG 1.2	Einsatz von zertifiziertem Holz	QNG Plus erfüllt		

4. Ökonomische Qualität

4.1.1	Lebenszykluskosten	ausgewiesen, Bewertung ausgesetzt		
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

Auf dem Grundstück im Kiwitmoor werden 10 mehrgeschossige Wohngebäude mit insgesamt 268 öffentlich geförderten Mietwohnungen errichtet. Die Wohnungen werden nach den Förderrichtlinien der Investitions- und Förderbank Hamburg geplant und gebaut. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei zu erreichen. Die Grünflächen werden landschaftsplanerisch gestaltet und bieten den Bewohnern hochwertige und ruhige Aufenthaltszonen.

BESONDERE STÄRKEN

Das Gebäude zeigt eine klare Struktur mit einer harmonischen Gestaltung im Gesamtbild. 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

Krunoslav Drcec
PGH Planungsgesellschaft Holzbau mbH
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

Konformitätsprüfer

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