

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Version Variowohnungen: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Steilshooper Str. 301  
22309 Hamburg

Neubau von 19 Variowohnungen mit Tiefgarage

## Bauherr / Eigentümer

Octillion Capital GmbH  
Wehmerweg 2  
22529 Hamburg

## Architekt

NUCKEL | ARCHITEKTEN  
Bilser Straße 11-13  
D-22297 Hamburg

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	27	Hauptbahnhof, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	1	Bushaltestelle 'Schwarzer Weg'
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6	alle 10 Min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	15	
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	1.100	Gropiusring 68 Parking
* Gastronomie 1	m	73	Berlin Döner Kiosk
* Gastronomie 2	m	450	Call a Pizza
* Nahversorgung 1	m	130	Penny Discounter
* Nahversorgung 2	m	180	ALDI Discounter
* öffentliche Verwaltung	m	2.100	Polizeikommissariat 36
* Dienstleister 1	m	350	Friseurteam Bramfeld
* Dienstleister 2	m	260	Hotel Richter
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1.100	Malteser Hilfsdienst e.V.
* Kindergärten und Grundschulen	m	270	Kindergarten Georg-Raloff-Ring
* weiterführende Schulen	m	950	Stadtteilschule Helmuth Hübener
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1.100	staatliche Hochschule Gropiusring
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1.700	Asklepios Klinik Barmbek
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	650	Fr. Dr. med. Claudia Ruhm (Allgemeinmedizin)
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	650	Askanier-Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	230	Grünanlage Appelhoff mit Spielplatz
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	230	Grünanlage Appelhoff
* Sportstätten	m	1.200	Bäderland Bramfeld
* kulturellen Einrichtungen	m	1.800	Geschichtswerkstatt und 50er Jahre Museum Barmbek
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	700	Martin-Luther-King-Gemeindezentrum
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	750	Gebäudekomplex (Rungestraße)

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Es existiert seit 1969 ein Bebauungsplan für dieses Gebiet, welcher 1997 und zuletzt im Februar 2010 geändert wurde.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	keine
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Mobilitätsprogramm Hamburg seit 2013 in Planung für den kontinuierlichen Ausbau des Verkehrsnetzes.
Hinweise auf die Schulplanung	Laut Schulentwicklungsplan 2019 sollen bis 2030 11 neue Schulen gebaut und ca. ein Drittel der Bestandsschulen ausgebaut/erweitert werden.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Infrastrukturelle Entwicklungen prognostizieren einen Ausbau des ÖPNV, Radwegen und Schienenverkehr.
Sonstiges:	-
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Im Falle einer moderaten Entwicklung wird im Jahr 2040 ein Zuwachs um ca. 8% auf 1.988 Mio. Einwohner prognostiziert.

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luftqualitätsindex: 9 (Barmbek-Nord)
Außenlärmpegel	60-65 dB (A)
Baugrundverhältnisse	sandig-schluffiger Boden
Alllasten	keine
Sprengstoff, Munition	nein
elektromagnetische Felder	Ausschöpfungsgrad der Grenzwerte beträgt weniger als 1%
Vorkommen von Radon	nein
solares Strahlungsangebot	941-960 kWh/ m²
Standortrisiken - man made hazards	Kriminalstatistik 2018: Rückgang um 4,6 % zum Vorjahr
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	keine Gefahr - Zone 0
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	unwahrscheinlich
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	nein
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	50-Jahres-Ereignis: 30-35 m/s
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Zürs Gefährdungsklasse 1

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Januar: zwischen -2,2° und 2,7° C Juli: zwischen 12,2° und 21,4° C
Entwicklung der Niederschläge	linearer Trend (1881-2019): Niederschlagszunahme um 17,4 mm
Trend der Extremwetterereignisse	Heißere Tage aufgrund von Klimaerwärmung häufen sich. Möglichkeit der Niederschlagsextreme können sich häufen.
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Durch angestrebte Verkehrswende und Mobilitätsprogramm kann eine Verringerung der Lärmbelastung möglich sein.

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohngebäude
Geschossigkeit	1 Untergeschoss und 3 Obergeschosse
Anzahl Wohneinheiten	19
Wohnfläche	975 m²
Adresse	Steilshooper Str. 301, 22309 Hamburg
Grundstücks-/Flurnummer	Flurnummer: 1534

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	1.711.204€ + 926.511€ = 2.637.715€
EnEV Kennwerte	Jahres-Primärenergiebedarf: 21,61 kWh/(m²a) Transmissionswärmeverlust: 0,174 W/(m²K)
Grad der Barrierefreiheit	vorbereitet für ready plus
Bauweise	UG in Stahlbetonbauweise, OG im Modulbau errichtet
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	x
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	x
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	x Stahl-Modulbauweise

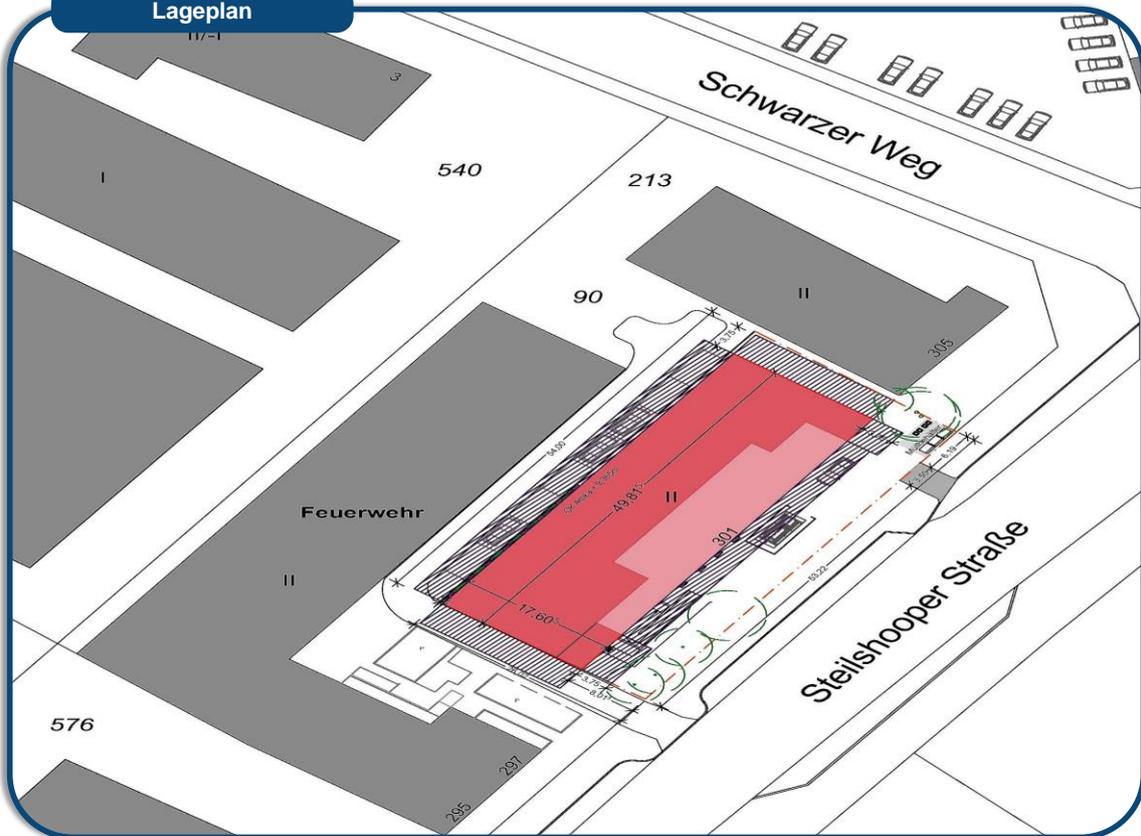
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	
<input checked="" 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	

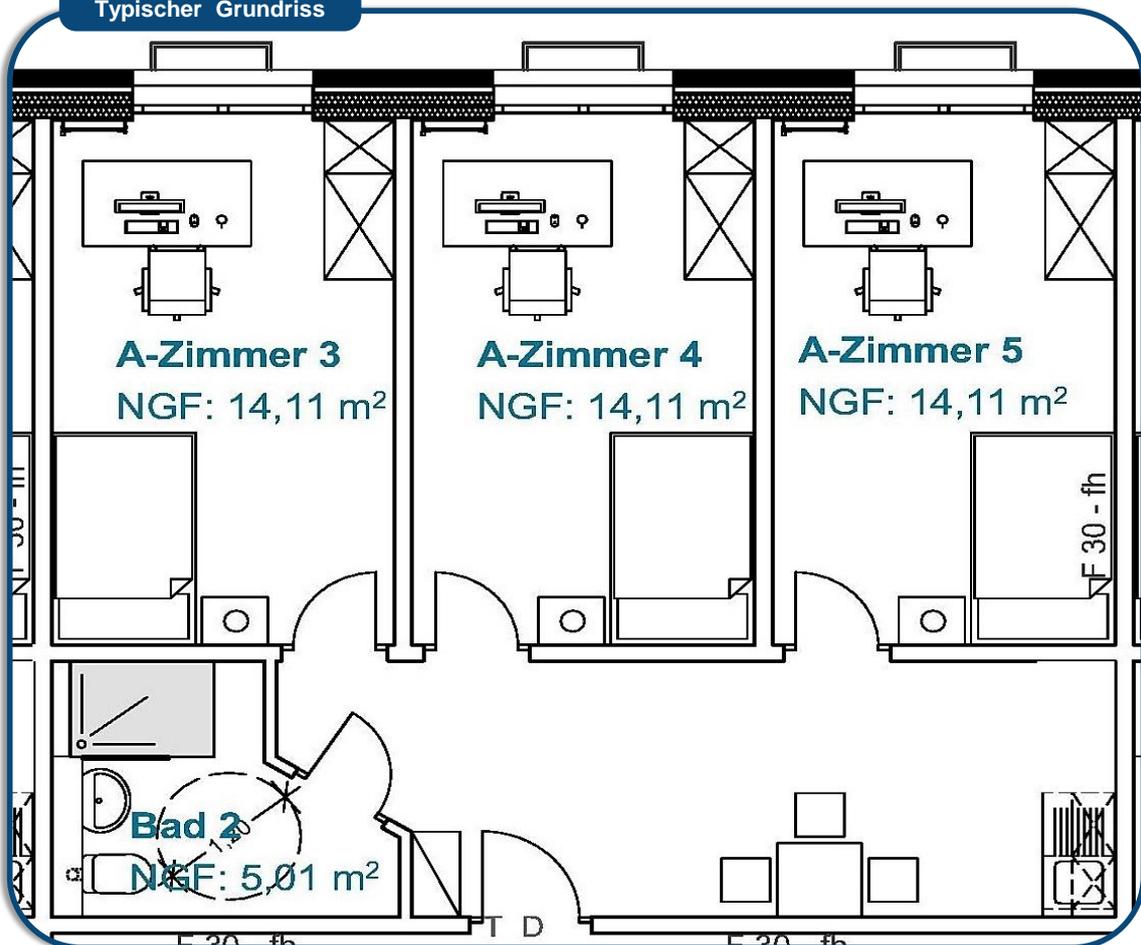
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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 checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	
<input checked="" 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			
<b>1.1.5</b>	<b>Freiflächen</b>			
1.1.5-1	Freiflächen für die Allgemeinheit			
<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

Das Bauprojekt Steilshooper Straße 301 ist ein dreigeschossiges Wohngebäude mit vollständiger Unterkellerung. Alle oberirdischen Geschosse wurden in Modulbauweise errichtet. Weiterhin verfügt das Wohnheim über eine großzügige Dachterrasse und ausreichend groß dimensionierte Zimmer. Das Gebäude ist unterteilt in ein Auszubildendenwohnheim, welches Platz für 42 Auszubildende bietet und ein Hotel-/ Gästebereich, der beispielsweise von Gästen des naheliegenden Bauzentrums genutzt werden kann.

Da Auszubildende über wenig Einkommen verfügen und meist bis zum Abschluss bei den Eltern wohnen, bietet dieses Wohnheim die Möglichkeit eine Ausbildung in einem Bereich, der meist nur in großen Städten angeboten wird. Durch die festgesetzte Inklusivmiete ist es auch Auszubildenden mit geringem Einkommen möglich, eine Lehre ihrer Wahl zu absolvieren.

### BESONDERE STÄRKEN

- Modulbauweise mit daraus resultierender Bauzeitverkürzung
- Unterteilung des Gebäudes in Auszubildendenwohnheim und Gästewohnen
- Tiefgarage mit autonomem Parksystem
- großflächige Dachterrasse mit angrenzendem Gemeinschaftsraum
- begrüntes Dach
- ständige Anwesenheit eines Pförtners
- KfW-Effizienzhaus 40+

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl.-Ing. (FH) A. Hartmann, M.Sc  
Technische Universität Berlin  
Fachgebiet Bauwirtschaft und Baubetrieb  
Gustav-Meyer-Allee 25  
13355 Berlin

#### Konformitätsprüfer

Prof. Dr.-Ing. Annette Hafner  
Ruhruniversität Bochum  
Ressourceneffizientes Bauen  
Universitätsstr. 150  
44801 Bochum