

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Riebornweg 2 a-c
22457 Hamburg

Neubau von 31 Wohnungen mit Tiefgarage (61 KFZ-Stellplätze), etc.

Bauherr / Eigentümer

FEWA Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

Architekt

Dipl. Ing. Dario Guljas
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	30	Hauptbahnhof
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	5	Bahnhof Schnelsen
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	0	alle 5 min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	n	-
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	100	Oldesloher Str.
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	0	-
* Gastronomie 1	m	500	Restaurant
* Gastronomie 2	m	500	Lieferservice
* Nahversorgung 1	m	300	ALDI
* Nahversorgung 2	m	0	-
* öffentliche Verwaltung	m	0	-
* Dienstleister 1	m	200	Sanitätshaus
* Dienstleister 2	m	250	Fahrschule
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	400	ASB KITA
* Kindergärten und Grundschulen	m	600	Grundschule
* weiterführende Schulen	m	1500	Julius-Leber-Schule
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	0	-
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1000	Albertinen Krankenhaus
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	400	Apotheke
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	0	-
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	200	Freizeitzentrum Schnelsen eV
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	2500	Freizeitbad Bodenwald
* Sportstätten	m	200	Freizeitzentrum Schnelsen eV
* kulturellen Einrichtungen	m	0	-
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	0	-
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	0	-

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.30dB
Baugrundverhältnisse	bindiger Boden
Alllasten	keine
Sprengstoff, Munition	keine
elektromagnetische Felder	-
Vorkommen von Radon	nein
solares Strahlungsangebot	-
Standortrisiken - man made hazards	nein
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	keine

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	-
Entwicklung der Niederschläge	-
Trend der Extremwetterereignisse	-
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	-

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	3 Mehrfamilienhäuser
Geschossigkeit	3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss
Anzahl Wohneinheiten	31
Wohnfläche	2.356,43m ²
Adresse	Riekbornweg 2 a-c, in 22457 Hamburg
Grundstücks-/Flurnummer	9048, 9049

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale		
Baukosten KG 300 + 400	5214848	
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 21,65 kWh/m ² Endenergiebedarf: 32,12 kWh/m ²	
Grad der Barrierefreiheit	Gemäß der HbauO §52 Barrierefrei	
Bauweise	Geschlossene Bauweise	
Besondere technische Ausstattung		
solare Wassererwärmung	0	keine
solare Heizungsunterstützung	0	keine
solare Stromerzeugung	0	keine
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	x	BHKW
Gründach	x	extensive Dachbegrünung
Fassadenbegrünung	0	keine
Regenwassernutzung/ -versickerung	x	Versickerungsanlage
innovative Bauprodukte	0	keine

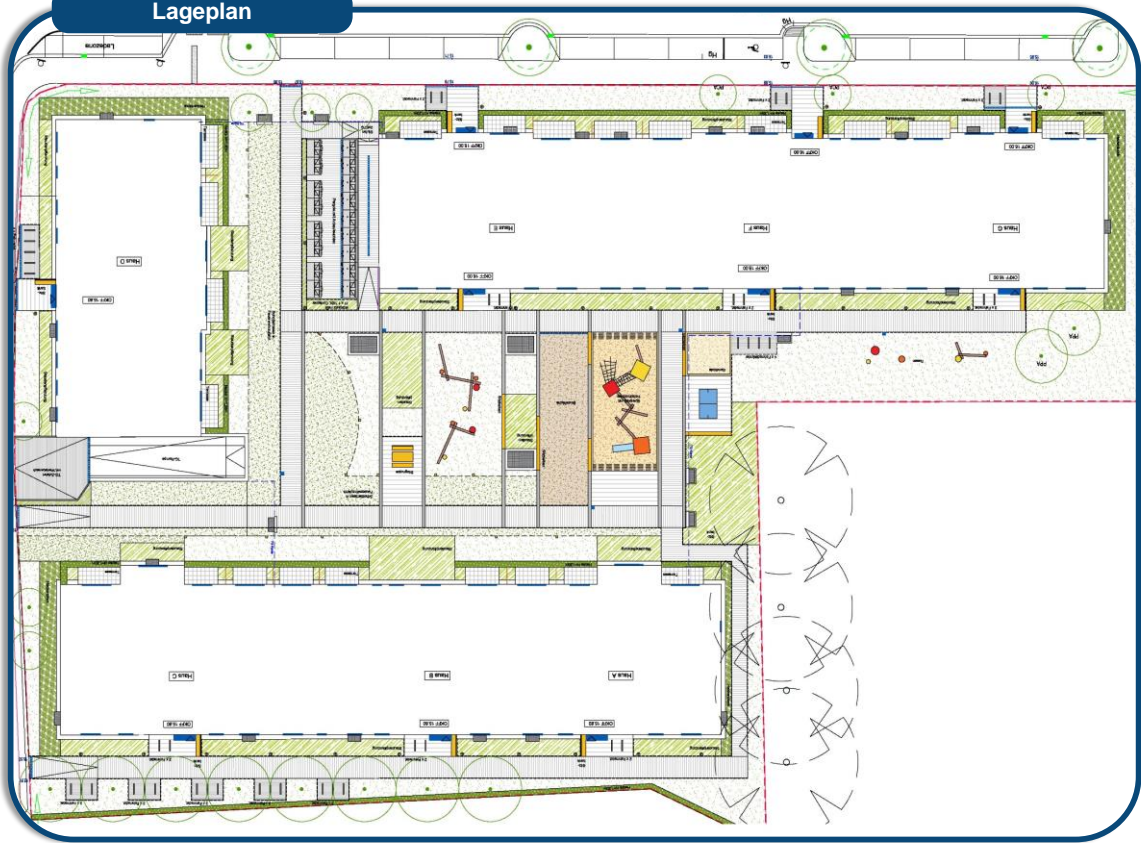
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<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	-

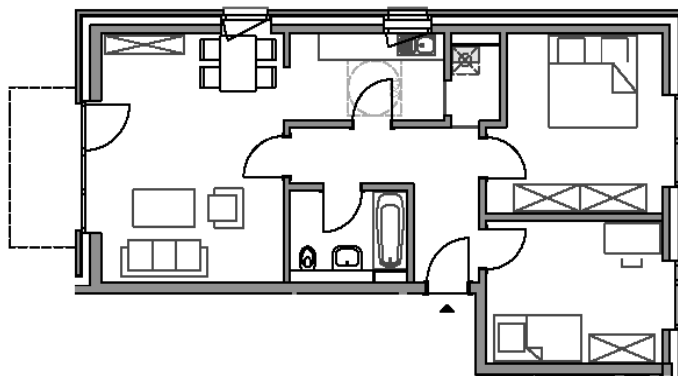
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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



Möblierung, Küchensink und Waschmaschine gehören nicht zum Mietobjekt; sie sind nur zur Veranschaulichung dargestellt. Grundriss und Maße ohne Verbindlichkeit.



Größe: ca. 73,92 m²

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

Auf dem Grundstück im Riekbornweg 2 wurden insgesamt 3 mehrgeschossige Wohngebäude mit 31 öffentlich geförderten Mietwohnungen und einer Tiefgarage errichtet. Die Wohnungen wurden nach den Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für Mietwohnungsneubau geplant und gebaut.

BESONDERE STÄRKEN

Der breit gefächerte Wohnungsmix bietet sowohl familiengerechte 3-4 Zimmer-Wohnungen, als auch 1-2 Personenwohnungen für Singles und Paare. Ein Teil der 1- und 2-Zimmerwohnungen sind barrierefrei nutzbar. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei zu erreichen. Der Außenbereich wurde landschaftsplanerisch gestaltet und bietet den Bewohnern hochwertige und ruhige Aufenthaltszonen. Die Häuser nehmen besondere Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und sorgen somit für gute Belichtung der Wohnungen und der Außenbereiche.

Nachhaltigkeitskoordinator

M. A. Ing. Krunoslav Drcec

PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

Konformitätsprüfer

Dieter Leukefeld
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

ARCHitektur+TEchnik
Parkstraße 6
31542 Bad Nenndorf