

## Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



### Bauvorhaben

Kieler Straße 711-713 / Elbgaustraße  
Hamburg-Eidelstedt

Neubau von 66 Mietwohnungen mit Tiefgarage und einer Gewerbeeinheit

### Bauherr/ Eigentümer

FEWA Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG  
Caffamacherreihe 7  
22359 Hamburg

### Konformitätsprüfer

Architekt Dipl.-Ing. (FH) Dieter Leukefeld

ARCHitektur+TECHnik  
Parkstraße 6  
31542 Bad Nenndorf

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	30	Hauptbahnhof Hamburg
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	3	Eidelstedter Platz
ÖPNV Taktfrequenz	1/h		-
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n		-
<b>Entfernung zu</b> öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	15	gegenüberl. Straßenseite
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	15	gegenüberl. Straßenseite
* Gastronomie 1	m	10	Eidelstedt Center
* Gastronomie 2	m	10	Eidelstedt Center
* Nahversorgung 1	m	10	Eidelstedt Center
* Nahversorgung 2	m	10	Eidelstedt Center
* öffentliche Verwaltung	m		-
* Dienstleister 1	m	20	Elektrofachmarkt
* Dienstleister 2	m		-
* Einrichtungen sozialer Dienste	m		-
* Kindergärten und Grundschulen	m	1,6	Grundschule Eidelstedt
* weiterführende Schulen	m	1,6	Stadtteilschule Eidelstedt
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	11	UNI Hamburg
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	8	UKE Uniklinikum
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	10	Eidelstedt Center
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	10	Eidelstedt Center
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0,5	Spielplatz
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	2,4	Niendorfer Gehege
* Sportstätten	m	1	Fußballplatz
* 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	30-45 dB
Baugrundverhältnisse	bindiger Boden
Altlasten	-
Sprengstoff, Munition	keine Sondierungen notwendig
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	Mehrfamilienhaus
Geschossigkeit	4 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss
Anzahl Wohneinheiten	66
Adresse	Kieler Straße 711
Grundstücks-/Flurnummer	05366
Eigentümer	FEWA Grundstücksgesellschaft

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	4621946,56
EnEV Kennwerte	Primärenergie: 18,59 kWh/m <sup>2</sup> Endenergie: 31,08 kWh/m <sup>2</sup>
Grad der Barrierefreiheit	Gemäß HBauO §52 - Barrierefrei
Bauweise	Geschlossene Bauweise
<b>Besondere technische Ausstattung</b>	
solare Wassererwärmung	<input type="checkbox"/> -
solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/> -
solare Stromerzeugung	<input type="checkbox"/> -
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> BHKW
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise extensive Dachbegrünung
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/> -
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input checked="" type="checkbox"/> Regenrückhaltebecken
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/> -

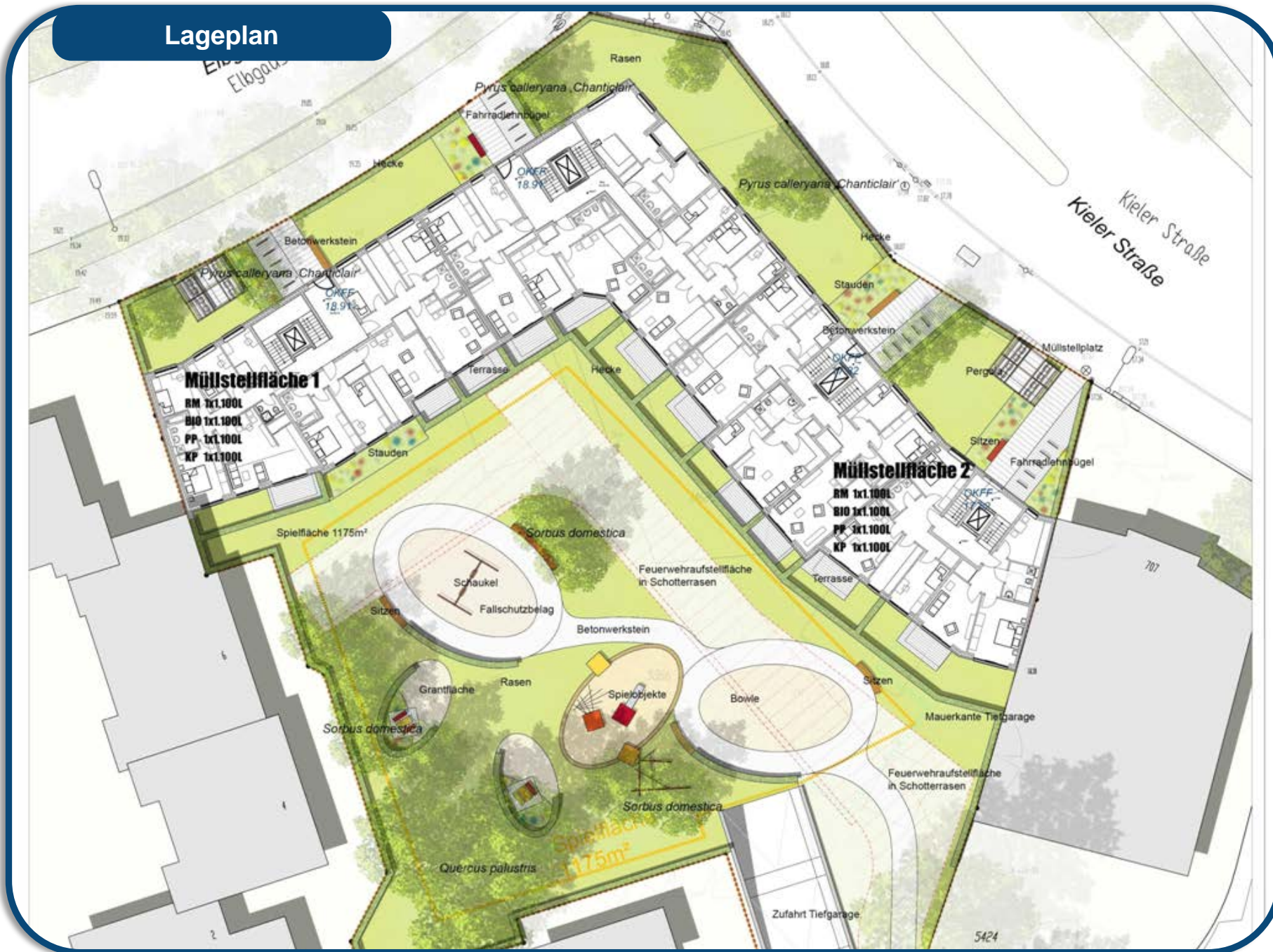
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<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 checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	nach IFB - Förderrichtlinien
<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	-

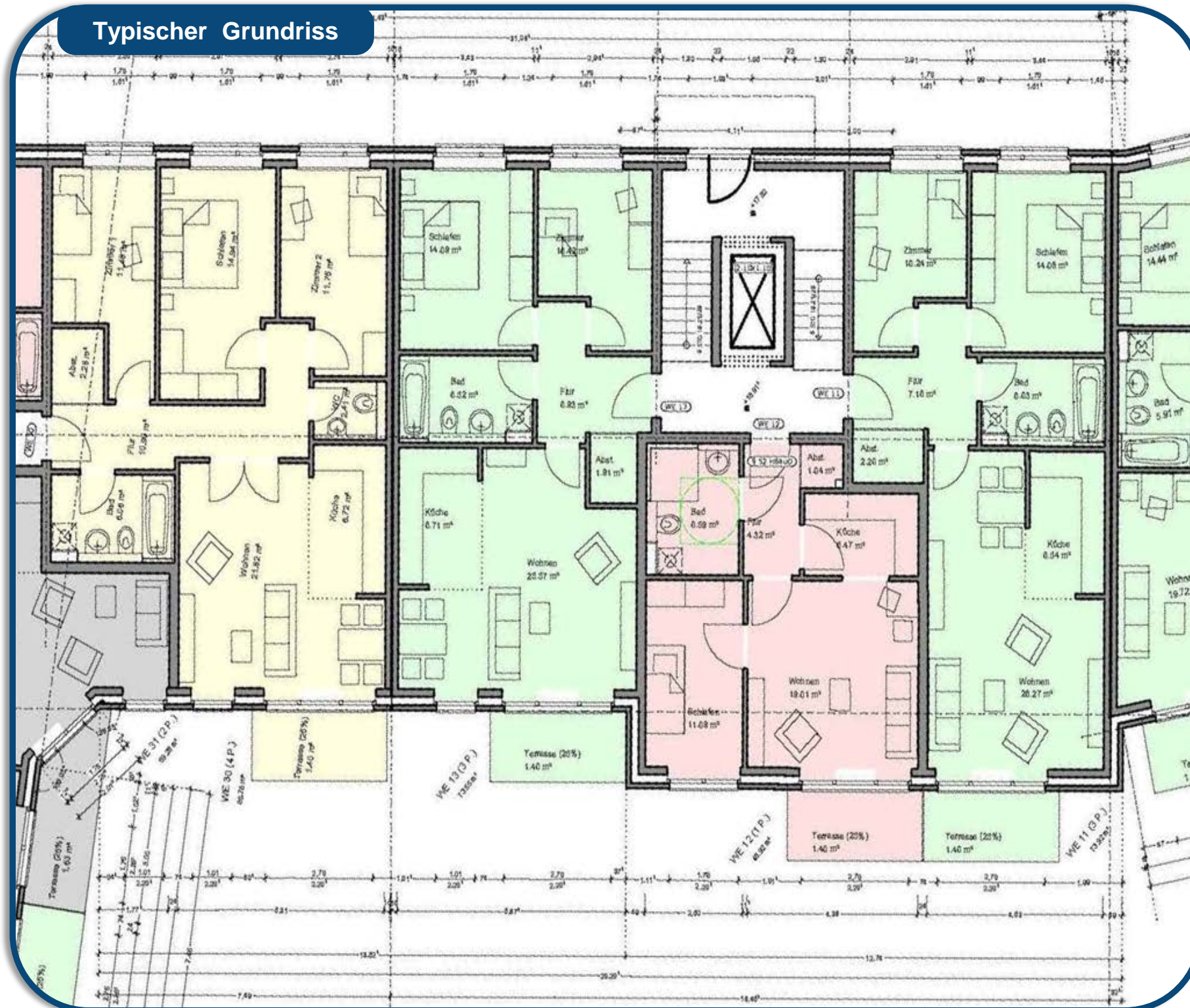
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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>4.3.1</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

## Besondere Stärken des Objektes

### Kurzbeschreibung

Auf dem Grundstück Kieler Straße wurde ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit 66 öffentlich geförderten Mietwohnungen und einer Gewerbefläche errichtet. Die Wohnungen wurden nach den Förderrichtlinien der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg für Mietwohnungsneubau geplant und gebaut. Der überwiegende Teil der Wohnungen sind familiengerecht als 3-5 Zimmerwohnungen ausgeführt worden, ein Teil der 2 Zimmerwohnungen wurden seniorengerecht hergestellt. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei zu erreichen.

Die Fassade ist mit einem hellen Verblendmauerwerk verkleidet. Die Dächer bestehen aus einer Stahlbetondachdecke mit einer wärme gedämmten und flachgeneigten Abdichtung.

Besonderer Wert wurde auf die Wohnqualität der einzelnen Wohnung und auf die Gestaltung der Außen- und Freiräume gelegt. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrassenfläche.

### Besondere Stärken

- geringe Lebenszykluskosten
- sehr gutes Verhältnis von Investitionskosten zum Marktwert
- sehr gute energetische Qualität mit geringem Primärenergiebedarf
- WK-Effizienzhaus 40-Standard für Energiesparendes Bauen

### Nachhaltigkeitskoordinator

Name: M.A.Ing. Krunoslav Drcec

Organisation: PGH  
Planungsgesellschaft Holzbau GmbH  
Caffamacherreihe 7  
20355 Hamburg

### Konformitätsprüfer

Name: Architekt Dipl.-Ing. (FH)  
Dieter Leukefeld

Organisation: ARCHitektur+TECHnik  
Parkstraße 6  
31542 Bad Nenndorf