

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

August-Krogmann-Straße  
22159 Hamburg  
Haus A-C

Neubau von 58 Wohnungen mit Tiefgarage

## Bauherr / Eigentümer

mgf Gartenstadt Farmsen Mieter- und  
Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Bramfelder Weg 35  
22159 Hamburg

## Konformitätsprüfer

Dr.-Ing. Raoul Rudloff  
Jahnstraße 3  
21614 Buxtehude

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	14	Hauptbahnhof
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	1	August-Krogmann-Str.
ÖPNV Taktfrequenz	1/h		alle 5 min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	n	
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	30	August-Krogmann-Str.
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	30	August-Krogmann-Str.
* Gastronomie 1	m	500	Schweinske Restaurant
* Gastronomie 2	m	500	Türkisches Restaurant
* Nahversorgung 1	m	500	REWE Markt
* Nahversorgung 2	m	1000	EKT Framsen
* öffentliche Verwaltung	m	5000	Bezirksamt Wansbek
* Dienstleister 1	m	1000	Schnellrestaurant
* Dienstleister 2	m	1000	KFZ Werksatt
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1500	Allgemeiner Sozialer Dienst Farmsen-Berne
* Kindergärten und Grundschulen	m	1000	Christliche Grundschule und KITA Farmsen
* weiterführende Schulen	m	1000	Berufliche Schule Farmsen
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1000	Hamburger Volkshochschule
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1000	Kinderarzt
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1000	Allg. Arzt
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1000	Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	1500	Schwimmhalle
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	300	Parkanlage
* Sportstätten	m	500	Turn- und Sportverein
* kulturellen Einrichtungen	m	1200	Bücherhalle Farmsen
* 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	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	
Sonstiges:	

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	-
Außenlärmpegel	ca.80 dB
Baugrundverhältnisse	bindiger Boden
Alllasten	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	3 Mehrfamilienhäuser
Geschossigkeit	3 - 4 Vollgeschosse
Anzahl Wohneinheiten	58
Wohnfläche	Anneliese-Tuchel-Weg 2, Marie-Bautz-Weg 2-4
Adresse	5376, 5377
Grundstücks-/Flurnummer	mgf Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	8.800.000,00
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 16,00 kWh/m <sup>2</sup> Endenergiebedarf: 31,5 kWh/m <sup>2</sup>
Grad der Barrierefreiheit	Gemäß der HbauO §52 Barrierefrei
Bauweise	Geschlossene Bauweise

Besondere technische Ausstattung		
solare Wassererwärmung	<input type="checkbox"/>	keine
solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/>	keine
solare Stromerzeugung	<input type="checkbox"/>	keine
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	BHKW
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/>	extensive Dachbegrünung
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/>	keine
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input checked="" type="checkbox"/>	Versickerungsanlage
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/>	keine

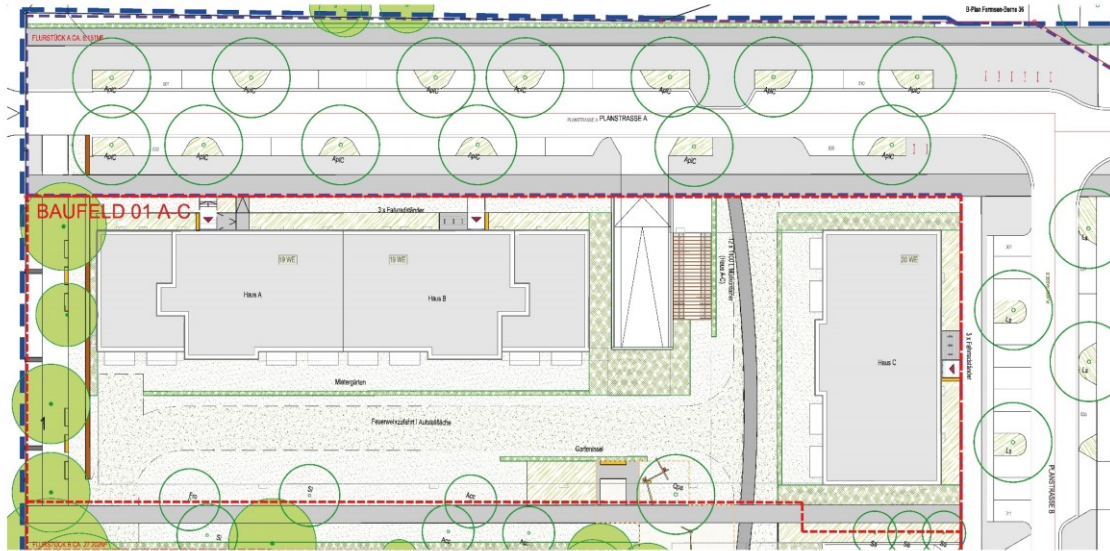
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<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	

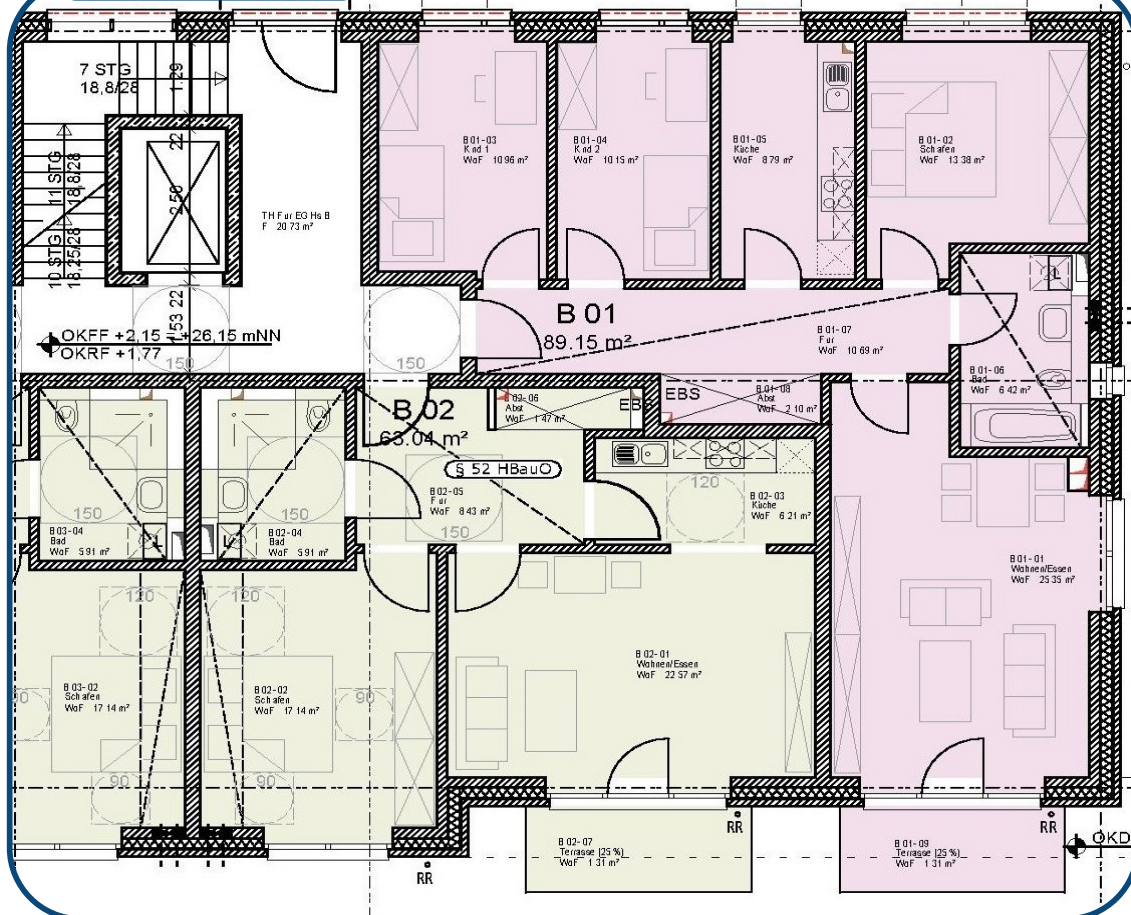
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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



## 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

### KURZBESCHREIBUNG

An der August-Krogmann-Straße wurden insgesamt 3 mehrgeschossige Wohngebäude mit 58 öffentlich geförderten Mietwohnungen und einer Tiefgarage errichtet. Die 58 Wohnungen in den Häusern A, B, C 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 werden barrierefrei nutzbar hergestellt. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei zu erreichen. Der Außenbereich ist 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 mbH  
Caffamacherreihe 7  
20355 Hamburg

#### Konformitätsprüfer

Dr.-Ing. Raoul Rudloff

ISBR Ingenieur- und Sachverständigenbüro  
Jahnstraße 3  
21614 Buxtehude