

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau und QNG: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Wendenstraße 14-16/Sachsenstraße 13
20097 Hamburg

Neubau von 691 Mikroapartments mit Gemeinschaftsflächen und Gewerbe im Erdgeschoss.

Bauherr / Eigentümer

Campus Hamburg I GmbH
Münchner Straße 16
85774 Unterföhring

Architekt

GFB Alvarez & Schepers
Hardenbergstraße 4-5
10623 Berlin

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	25	S-Bahn Hammerbrook 5 Minuten
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	3	210 m bis S-Bahn Hammerbrook
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	15	je vier Minuten ein Zug
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	Entfernung ca. 280m
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	0	Mieterparkplätze
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	1500	Sonninpark Tiefgarage
* Gastronomie 1	m	20	Olivio Bistro
* Gastronomie 2	m	50	Snackmacherei Catering
* Nahversorgung 1	m	750	REWE to Go bei Aral
* Nahversorgung 2	m	900	EDEKA Niemerszein
* öffentliche Verwaltung	m	130	VBG-Bezirksverwaltung Hamburg
* Dienstleister 1	m	50	C&P Capeletti & Perl Computer Consultant
* Dienstleister 2	m	600	hmc hair & make-up
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	500	Sozialkontor, Geschäftsstelle City Süd
* Kindergärten und Grundschulen	m	80	Phorms Campus Hamburg
* weiterführende Schulen	m	240	hns hamburgener Nachmittagsschule
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	280	Hanse College - Bildungsakademie
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1600	Gemeinschaftspraxis e.V.
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	450	Zahnärzte City-Süd
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	950	Alexander-Apotheke City-Süd
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	600	Spielplatz Nagelsweg 26-32
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	650	Park am Mittelkanal
* Sportstätten	m	1200	Bolzplatz
* kulturellen Einrichtungen	m	40	Tournee Theater Hamburg
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	600	Denkmal Heinrich Christian Meyer jr.
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	0	

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	keine Angaben
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	keine Angaben
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	keine Angaben
Hinweise auf die Schulplanung	keine Angaben
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	keine Angaben
Sonstiges:	keine Angaben
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	keine Angaben

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	10,8 µg/m ³
Außenlärmpegel	bis zu 65 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts
Baugrundverhältnisse	0
Altlasten	0
Sprengstoff, Munition	0
elektromagnetische Felder	0
Vorkommen von Radon	68 kBq/m ³
solares Strahlungsangebot	0
Standortrisiken - man made hazards	0
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	0-4 MMI nach CEDIM
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	keine Angaben
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	keine Lawinengefahr
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	maximale Windgeschwindigkeit >35-40 m/s (Häufigkeit 50 Jahre)
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Sehr niedriges Risiko durch Fluss-Hochwasser = GK1

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Sommer: knapp über 20 Grad Winter: knapp über null Grad
Entwicklung der Niederschläge	0
Trend der Extremwetterereignisse	0
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Lärmbelastung ist geringer: Austausch des Kopfsteinpflasters und Einbau einer Asphaltdecke

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohngebäude mit Tiefgarage und Gemeinschaftsflächen
Geschossigkeit	8 oberirdische Geschosse + 1 Untergeschoss
Anzahl Wohneinheiten	691
Wohnfläche	16.935,85
Adresse	Wendenstraße 14-16 / Sachsenstraße 13, Hamburg
Grundstücks-/Flurnummer	1814

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	54.110.154 € netto
EnEV Kennwerte	BEG-WG-EH40 NH Primärenergiebedarf 16,3 kWh/m ² *a
Grad der Barrierefreiheit	QNG Anforderungen erfüllt NaWoh erfüllt
Bauweise	Stahlbetonbauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	X PV-Anlage
Gründach	X Innenhof über TG und auf Hauptdächern
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

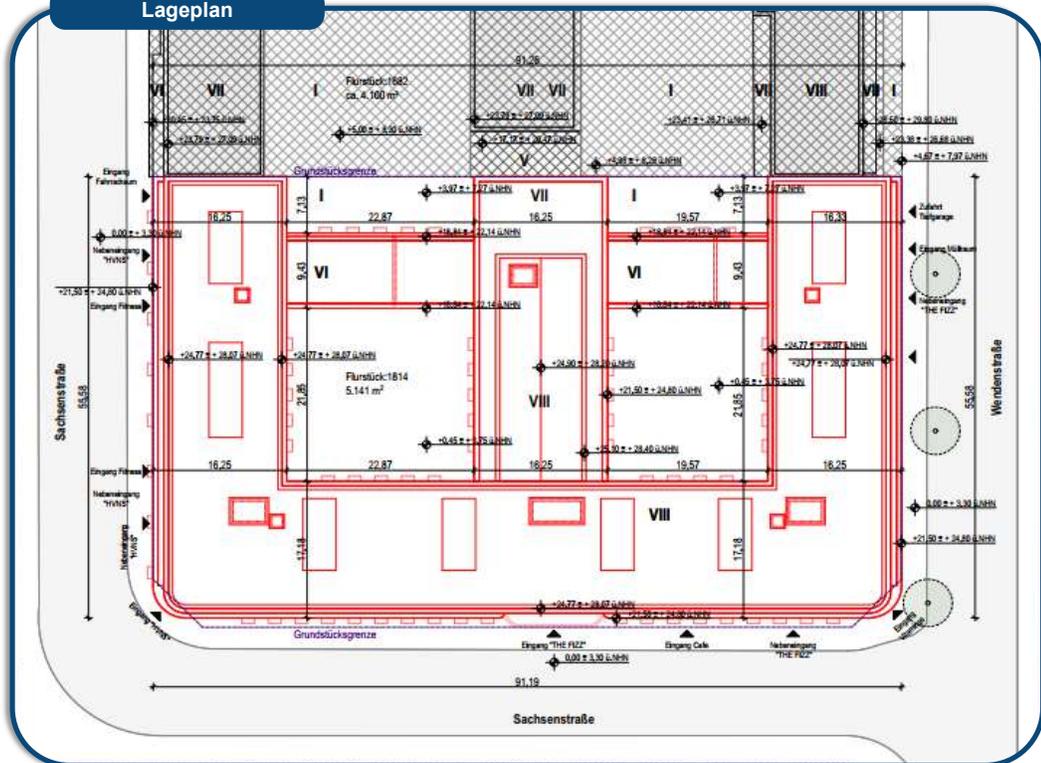
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Seniorengerechtes Wohnen	
<input 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	Fertigbäder
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	Einsatz PV-Anlage und Fernwärmeversorgung
<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	

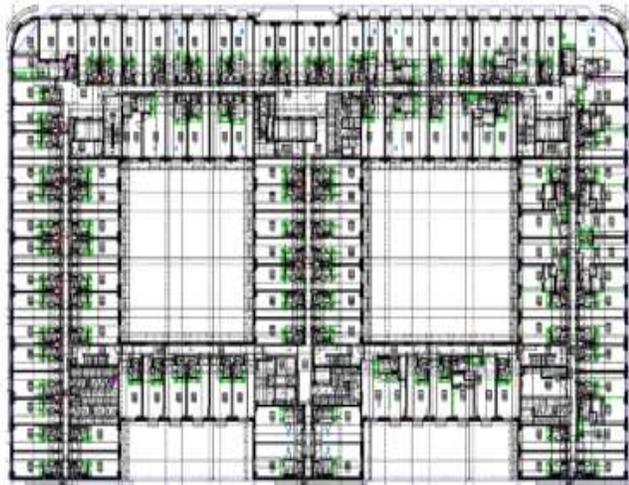
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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	Sharingangebot Hausgeräte von IC Campus
<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)

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	ausgesetzt bei Variowohnen	
1.1.4-3	Stellplätze für PKW / Mobilitätskonzept	ausgesetzt bei Variowohnen	
1.1.5	Freiflächen		
1.1.5-1	Freiflächen für die Allgemeinheit		
1.1.5-2	Freiflächen für Kinder	ausgesetzt bei Variowohnen	
1.1.5-3	Freiflächen für Jugendliche	ausgesetzt bei Variowohnen	
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	Berechnung nach QNG	
3.1.3	Flächeninanspruchnahme & Flächenversiegelung		
3.1.3-1	Flächeninanspruchnahme		
3.1.3-2	Flächenversiegelung		

3.2.1	Ökobilanz - Teil 2	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	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 ca. 5.141 m² großen Grundstück an der Wendenstraße 14-16 / Sachsenstraße 13 in Hamburg errichtet die Campus Hamburg I GmbH ein Gebäude mit 691 Mikroapartments und einer Tiefgarage. Als Nutzungsergänzungen sind im Erdgeschoss Gemeinschaftsflächen (Lobbys, Aufenthaltsbereiche („Lounge“), Lernräume („Co-Working“), WC-Anlagen, Paketstation, Briefkastenanlagen usw.) sowie zusätzlich direkt angeschlossene Gewerbeeinheiten (Fitnessbereich, Bar, Einzelhandel, Café) geplant.

BESONDERE STÄRKEN

Das Wohngebäude bietet barrierefreie Zugänge zu allen Wohneinheiten und stellt sicher, dass jeder Wohnplatz über einen eigenen Sanitärbereich verfügt. Bewohner profitieren von Gemeinschaftsräumen sowie möblierten Zimmern mit LAN-Anschluss und WLAN-Zugang. Innenhöfe und Dachterrassen bieten zusätzlichen Freiraum, während Waschmaschinenräume und Fahrradräume die Funktionalität des Gebäudes weiter erhöhen. So wird ein komfortables, modernes und gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dr.-Ing. Daniel Fehlhaber
RKS Ingenieure GmbH
Am Alten Güterbahnhof 1
07743 Jena

Konformitätsprüfer

Prof. Dr. Annette Hafner
NBZ BAU, Krause Storck Hafner
Hertener Str. 34 c
45657 Recklinghausen