

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Kiwittsmoor 6-26
22417 Hamburg

Neubau von 5 Gebäuden mit 209 Wohnungen, die alle barrierefrei über Aufzüge erreichbar und hauptsächlich an Senioren gerichtet sind.

Bauherr / Eigentümer

Johann Heinrich Schröder's mildthätige Stiftung
Kiwittsmoor 26
22417 Hamburg

Architekt

PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	25	Hauptbahnhof Hamburg
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	1	U-Bahn Kiwittdmoor
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	0	alle 5 min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	n	-
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	100	Kiwittdmoor P+R
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	10	Kiwittdmoor P+R
* Gastronomie 1	m	500	Grill-Restaurant
* Gastronomie 2	m	500	Restaurant
* Nahversorgung 1	m	200	Kaufland
* Nahversorgung 2	m	700	Eidelstedt-Center
* öffentliche Verwaltung	m	1000	Bezirksamt Eidelstedt
* Dienstleister 1	m	500	Netto
* Dienstleister 2	m	100	Bäckerei
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	500	Jugendkeller Holitzberg + HDJ
* Kindergärten und Grundschulen	m	300	KITA Tweeltenmoor
* weiterführende Schulen	m	300	Schule Stockflethweg
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	500	Bildungs- und Wissenschaftszentrum
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	700	Asklepios Klinik Nord
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	700	HNO Ambulanz
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	-	Heidelberg Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	100	Tweeltenmoor
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	100	Kiwittdmoorpark
* Sportstätten	m	1000	HTHC Sportverein
* 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. 45dB
Baugrundverhältnisse	nichtbindiger 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	5 Mehrfamilienhäuser
Geschossigkeit	4-5 Vollgeschosse
Anzahl Wohneinheiten	209
Wohnfläche	ca. 9.400m ²
Adresse	Kiwittsmoor 18a-b, 20a-b, 22
Grundstücks-/Flurnummer	11876

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale

Baukosten KG 300 + 400	11415000
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 20,24 kWh/m ² Endenergiebedarf: 51,38 kWh/m ²
Grad der Barrierefreiheit	Gemäß der HbauO §52 Barrierefrei ; nach DIN 18040 Barrierefrei nutzbar
Bauweise	Offene Bauweise

Besondere technische Ausstattung

solare Wassererwärmung		-
solare Heizungsunterstützung		-
solare Stromerzeugung		-
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	X	BHKW
Gründach	X	extensive Dachbegrünung vorhanden
Fassadenbegrünung		-
Regenwassernutzung/ -versickerung	X	Versickerung durch Regenwasserrigole
innovative Bauprodukte		-

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	-
<input type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	-
<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	-

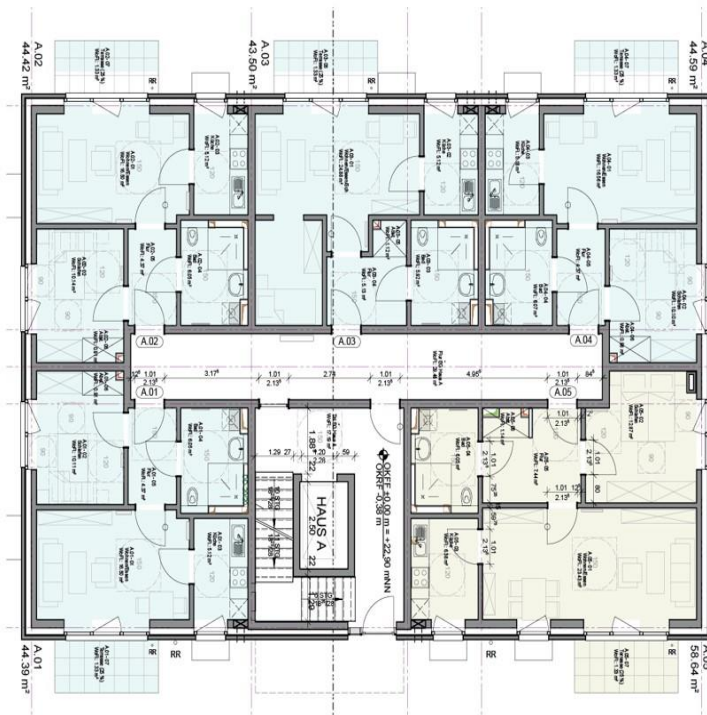
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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)

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 Kiwittdamm 6 - 26 werden im östlichen Teil 5 mehrgeschossige Wohngebäude mit 209 öffentlich geförderten Mietwohnungen errichtet. Die Wohnungen werden nach den Förderrichtlinien der Investitions- und Förderbank Hamburg für Mietwohnungsneubau geplant und gebaut. Die Wohnungen werden hauptsächlich für Senioren errichtet. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei zu erreichen. Die Grünflächen werden landschaftsplanerisch gestaltet und bieten den Bewohnern hochwertige und ruhige Aufenthaltszonen.

BESONDERE STÄRKEN

1/3 der Einheiten sind barrierefrei nutzbare Wohnungen und entsprechen dem §52 der Hamburgischen Bauordnung. Alle Treppenhäuser der Wohnungen sind mit Aufzügen und beidseitigen Handläufen ausgestattet. Die Einheiten der Obergeschosse erhalten Balkone, die Einheiten der Erdgeschosse nach Westen hin orientierte Terrassen. Die Nebenräume wie Abstell-, TGA- und Lagerräume im Kellergeschoss.

Nachhaltigkeitskoordinator

Krunoslav Drcec
PGH Planungsgesellschaft Holzbau mbH
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. (FH)
Dieter Leukefeld
ARCHitektur+TECHnik
Parkstraße 6
31542 Bad Nenndorf