

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Version Variowohnungen: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Helmsweg 30
21073 Hamburg

Neubau von 90 Variowohnungen

Bauherr / Eigentümer

Campus Helmsweg GmbH & Co. KG
c/o Azubiwerk
Hammer Straße 8
22041 Hamburg

Architekt

Winking-Froh Architekten GmbH
Sophienstraße 22A
10178 Berlin

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	27	Hauptbahnhof, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	3	Bushaltestelle 'Seehafenbrücke'
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6	alle 10 Min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	15	
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	650	Parkhaus Harburg Arcaden
* Gastronomie 1	m	190	Kulturcafé Komm du
* Gastronomie 2	m	350	Burgerme
* Nahversorgung 1	m	400	Lidl Discounter
* Nahversorgung 2	m	550	EDEKA Niemerszein
* öffentliche Verwaltung	m	130	Amtsgericht Harburg
* Dienstleister 1	m	400	Dänisches Bettenlager
* Dienstleister 2	m	450	Fielmann - Optiker
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	75	vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V.
* Kindergärten und Grundschulen	m	120	SterniPark Kinderhaus
* weiterführende Schulen	m	190	Lessing-Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	700	TUHH - Technische Universität Hamburg Harburg
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	2100	Asklepios Klinik Harburg
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	400	Hr. Dr. Dieter Borchardt (Internist)
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	400	Dr. Kerstin Christelsohn (Zahnmedizin)
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	850	Spielplatz
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	650	Freizeitanlage Schwarzenberg
* Sportstätten	m	900	Sportplatz Alter Postweg
* kulturellen Einrichtungen	m	650	electrum - Museum der Elektrizität
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	850	Rathaus Hamburg Harburg
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	600	Lämmertwiete - Straße in der Altstadt Harburg

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Es existiert seit 1978 ein Bebauungsplan für dieses Gebiet, welcher seitdem nicht geändert wurde. Deshalb besteht aus aktueller Sicht keine Annahme zu einer baldigen Änderung.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	keine
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Mobilitätsprogramm Hamburg seit 2013 in Planung für kontinuierlichen Ausbau des Verkehrsnetzes
Hinweise auf die Schulplanung	Schulentwicklungsplan 2019 besagt, dass bis 2030 11 neue Schulen gebaut und ca. ein Drittel der Bestandsschulen ausgebaut/ erweitert werden soll.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Infrastrukturelle Entwicklungen prognostizieren einen Ausbau des ÖPNV, Radwegen und Schienenverkehr
Sonstiges:	-
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Im Falle einer moderaten Entwicklung, wird im Jahr 2040 ein Zuwachs um ca. 8% auf 1.988 Mio. Einwohner prognostiziert.

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luftqualitätsindex: 3 (Harburg)
Außenlärmpegel	65-70 dB (A)
Baugrundverhältnisse	sandig-schluffiger, toniger Boden
Alllasten	keine
Sprengstoff, Munition	nein
elektromagnetische Felder	Ausschöpfungsgrad der Grenzwerte beträgt weniger als 1%
Vorkommen von Radon	geringe Belastung
solares Strahlungsangebot	2.890-24.615 kWh/Monat
Standortrisiken - man made hazards	Kriminalstatistik 2018: 3791 Fälle, Rückgang um 2,9% zum Vorjahr
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	keine Gefahr - Zone 0
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	unwahrscheinlich
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	nein
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	500-Jahres-Ereignis: 45-50 m/s
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Zürs Gefährdungsklasse 1

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Januar: zwischen -2,2° und 2,7° C Juli: zwischen 12,2° und 21,6° C
Entwicklung der Niederschläge	linearer Trend (1881-2019): Niederschlagszunahme um 17,4mm
Trend der Extremwetterereignisse	Heißere Tage aufgrund von Klimaerwärmung häufen sich. Möglichkeit der Niederschlagsextreme können sich häufen.
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Durch die angestrebte Verkehrswende und das Mobilitätsprogramm kann eine Verringerung der Lärmbelastigung möglich sein.

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohngebäude
Geschossigkeit	1 Sockelgeschoss und 7 Obergeschosse
Anzahl Wohneinheiten	90
Wohnfläche	4461,44 m ²
Adresse	Helmsweg 30, 21073 Hamburg
Grundstücks-/Flurnummer	Flurnummer: 5847

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	8.630.500,00 €
EnEV Kennwerte	Jahres-Primärenergiebedarf: 22,7 kWh/(m ² a) Transmissionswärmeverlust: 0,27 W/(m ² K)
Grad der Barrierefreiheit	vorbereitet für ready plus
Bauweise	Massivbauweise mit Betonteilfertigteilen und Modulbädern
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	x
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	x BHKW
Gründach	
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	x Betonteilfertigteile und Modulbäder

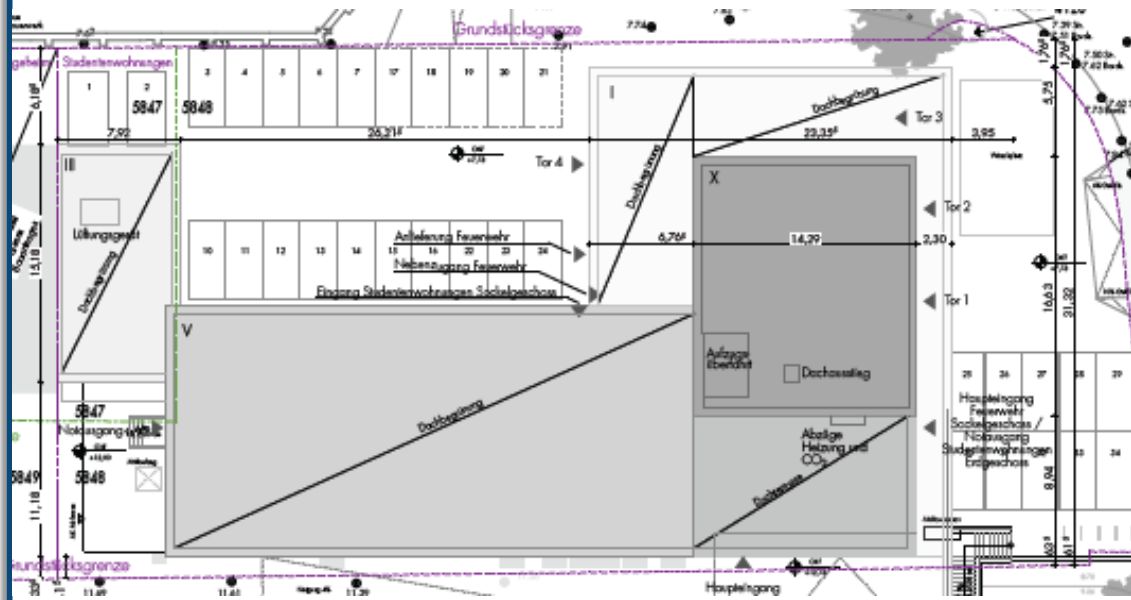
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
<input checked="" 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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	
<input checked="" 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	

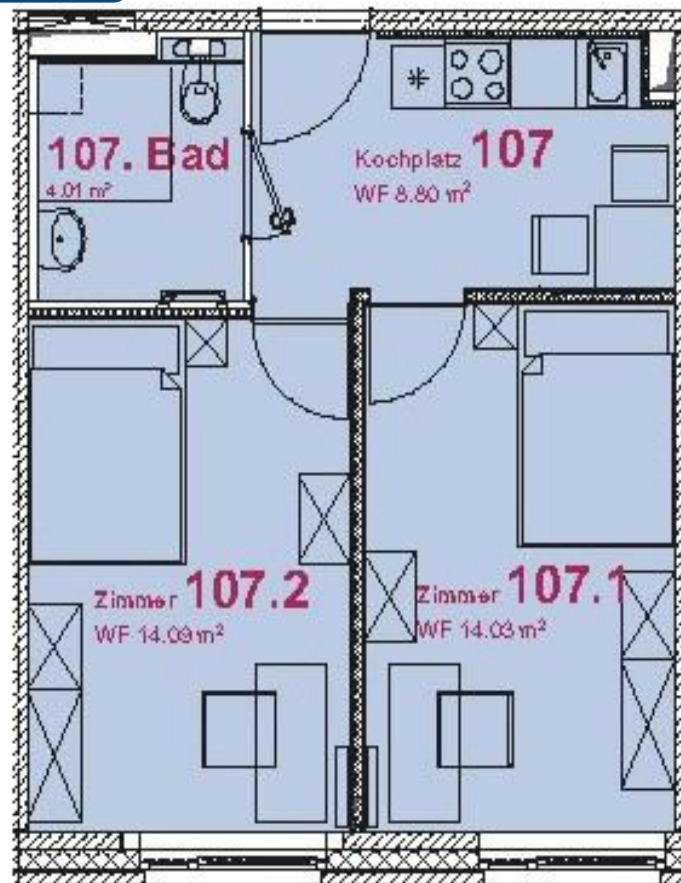
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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 checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	
<input checked="" 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			
1.1.5	Freiflächen			
1.1.5-1	Freiflächen für die Allgemeinheit			
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

Das Bauprojekt Helmsweg 30 ist ein achtgeschossiges Wohngebäude. Alle Geschosse wurden mit Hilfe von Betonteilfertigteilen errichtet. Weiterhin verfügt das Wohnheim über eine großzügige Dachterrasse und ausreichend groß dimensionierte Zimmer. Das Gebäude ist unterteilt in ein Auszubildendenwohnheim, welches Platz für 190 Auszubildende bietet und eine Feuerwehr im Sockelgeschoss.

Da im Besonderen Auszubildende über wenig Einkommen verfügen und meist bis zum Abschluss bei den Eltern wohnen, bietet dieses Wohnheim die Möglichkeit eine Ausbildung in einem Bereich zu machen, die meist nur in großen Städten angeboten wird. Durch die festgesetzte Inklusivmiete ist es auch Auszubildenden mit geringem Einkommen möglich, eine Lehre ihrer Wahl zu absolvieren.

BESONDERE STÄRKEN

- interaktives Paketannahme- und Klingelsystem
- Nutzung von Betonteilfertigteilen mit daraus resultierender Bauzeitverkürzung
- Unterteilung des Gebäudes in Auszubildendenwohnheim und Feuerwehr
- Einbau von Modulbädern mit Bauzeiteinsparung
- großflächige Dachterrasse mit angrenzendem Gemeinschaftsraum
- ständige Anwesenheit eines Pförtners

Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl.-Ing. (FH) A. Hartmann, M.Sc

TU Berlin - Institut für Bauingenieurwesen
Gustav-Meyer-Allee 13b
13355 Berlin

Konformitätsprüfer

Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf

Bau-, Energie- und Umweltberatung Weimar
Cranachstr. 48
99423 Weimar