

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau und QNG: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Winfried-Ziemann-Straße 16  
21614 Buxtehude

Neubau von 12 Wohnungen mit durchgängiger Barrierefreiheit und Fahrradparkhaus.

## Bauherr / Eigentümer

HBI Hausbau-Immobilien-gesellschaft mbH  
Schwansburg 8  
21614 Buxtehude

## Architekt

Bernd Wedemann Dipl.Ing. Architekten BDB  
Estebrügger Str. 4A  
21614 Buxtehude

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	11	zu Fuß
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	3	Bushaltestelle Königsdamm
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6	nach Hamburg Hauptbahnhof
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	20	
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	200	
* Gastronomie 1	m	1000	Braupfanne
* Gastronomie 2	m	1200	Fidelio
* Nahversorgung 1	m	1100	Lebensmitteleinzelhandel Marktkauf
* Nahversorgung 2	m	1100	Backshop
* öffentliche Verwaltung	m	1600	Stadtverwaltung
* Dienstleister 1	m	1000	Deutsche Post
* Dienstleister 2	m	1100	Friseur
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	2200	Tafel Buxtehude
* Kindergärten und Grundschulen	m	1400	KiTa Wassersterweg
* weiterführende Schulen	m	1600	Gymnasium Halepaghenschule
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	2300	Hochschule 21
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	2700	Elbe Klinikum Buxtehude
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1200	Dr. med. Rothe Fachärztin für Allgemeinmedizin
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1100	Apotheke im Marktkauf
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	200	Freifläche / Spielplatz im Quartier
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	200	Spielplatz im Quartier
* Sportstätten	m	1600	Sporthalle Halepaghenschule
* kulturellen Einrichtungen	m	1600	Halepaghensbühne
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	2100	Kirche Buxtehude
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	-	

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Das Baufeld liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 111, Buxtehude
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Es liegt ein Flächennutzungsplan von 2010 vor. Siehe Anlagen Kriterium 3.1.3-1 Flächeninanspruchnahme
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	liegt nicht vor
Hinweise auf die Schulplanung	liegt nicht vor
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	liegt nicht vor
Sonstiges:	liegt nicht vor
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsvorausberechnung 2025 prognostiziert für den Landkreis Stade eine Zunahme um 1.6% im Vgl. zu 2012

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	45 US-AQI
Außenlärmpegel	67 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts
Baugrundverhältnisse	nicht bekannt
Alllasten	nicht bekannt
Sprengstoff, Munition	keine Informationen
elektromagnetische Felder	nicht bekannt
Vorkommen von Radon	geringes Radon-Vorkommen in Buxtehude
solares Strahlungsangebot	Globalstrahlung 1.045,17 kWh / Jahr für Buxtehude
Standortrisiken - man made hazards	nicht bekannt
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	keine besonderen Risiken
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Sturmflut (durch Deiche gesichert)

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Durchschnitt: 23,0 °C im Sommer, min. -1°C im Winter
Entwicklung der Niederschläge	Durchschnittlich 819 mm Niederschlag pro Jahr
Trend der Extremwetterereignisse	nicht bekannt
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	nicht bekannt

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	mehrgeschossiger Wohnungsbau
Geschossigkeit	3
Anzahl Wohneinheiten	12
Wohnfläche	733,97 m <sup>2</sup>
Adresse	Winfried-Ziemann-Straße 16
Grundstücks-/Flurnummer	Gemarkung Buxtehude, Flur 13, Flurstück 564

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	1.992.728 €
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 55
Grad der Barrierefreiheit	alle Wohnungen barrierefrei erreichbar, 1 Wohnungen barrierefrei gestaltet
Bauweise	offene Bauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	-
solare Heizungsunterstützung	-
solare Stromerzeugung	-
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> Quartierseigenes BHKW
Gründach	-
Fassadenbegrünung	-
Regenwassernutzung/ -versickerung	-
innovative Bauprodukte	-

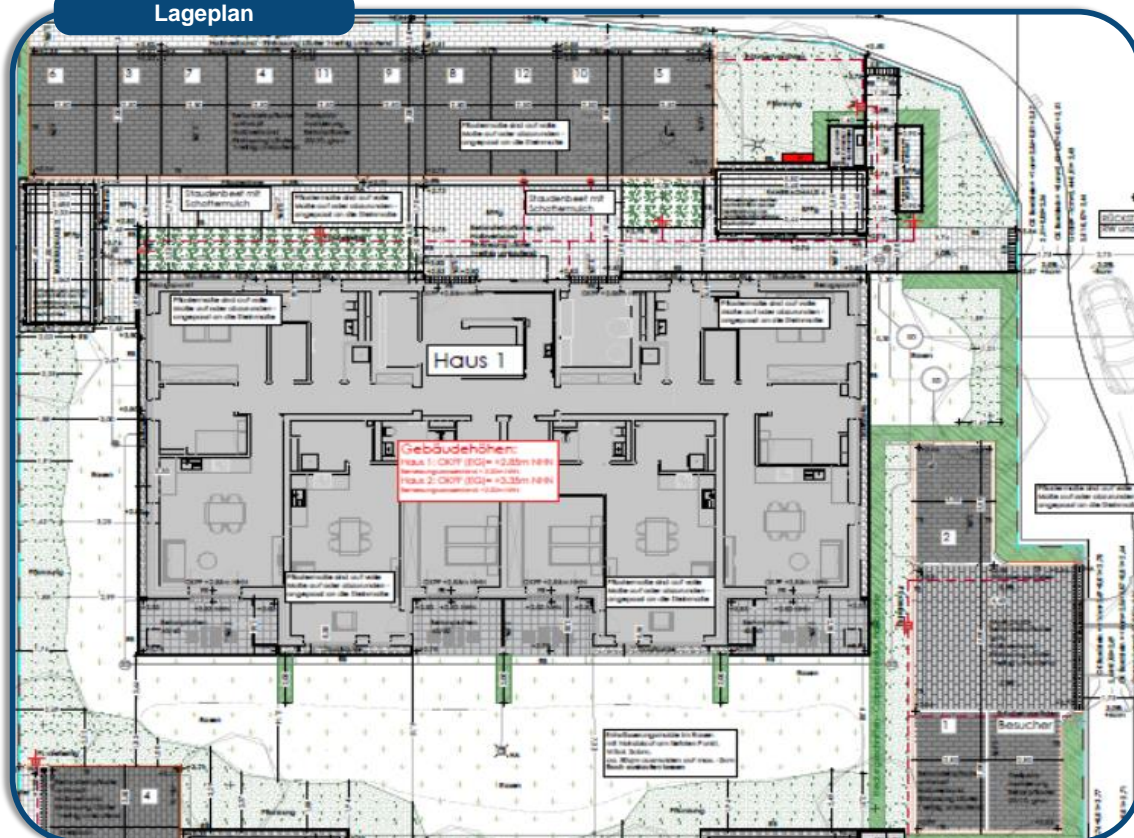
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Familienwohnungen sowie Spielplatz und Freiflächen im Quartier
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	alle Wohnungen barrierefrei erreichbar
<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 checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	Heizversorgung über Nahwärme (quartierseigenes BHKW)
<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	-

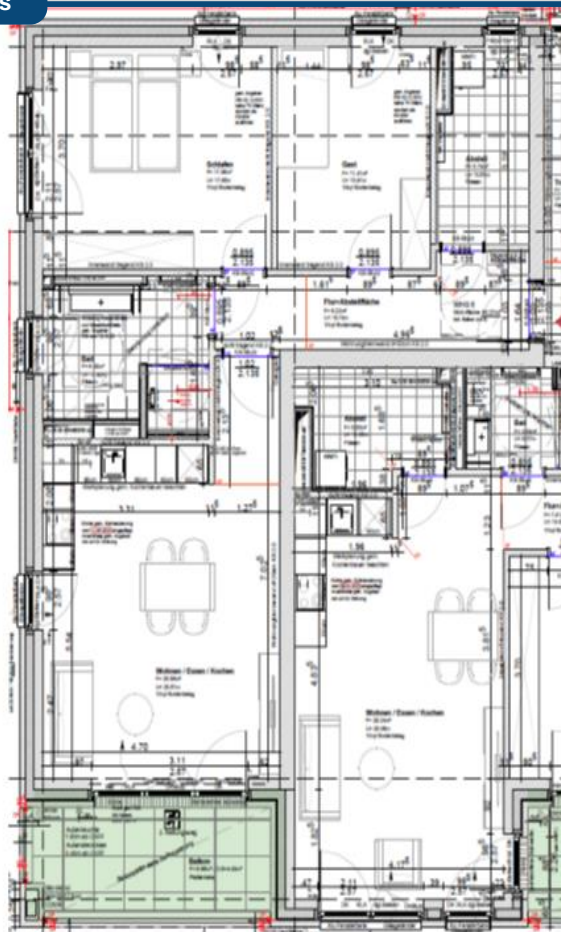
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Heizversorgung über Nahwärme (quartierseigenes BHKW)
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	-
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Vorgaben B-Plan
<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 checked="" type="checkbox"/>	Sonstiges	Das Gebäude erfüllt die Anforderungen nach QNG

## 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 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		
<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>	ersetzt durch QNG 1.1	
<b>QNG 1.1</b>	<b>Treibhausgas Primärenergie QNG</b>	QNG Plus erfüllt	
<b>3.1.2</b>	<b>Primärenergiebedarf</b>	ersetzt durch QNG 1.1	
3.1.2-1	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	ersetzt durch QNG 1.1	
3.1.2-2	Primärenergiebedarf erneuerbar	ausgewiesen, Berechnung nach QNG	
<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>	ausgewiesen, Berechnung nach QNG	
<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>	ersetzt durch QNG 1.3	
<b>QNG 1.3</b>	<b>Schadstoffvermeidung in Baumaterialien</b>	QNG Plus erfüllt	
<b>3.2.5</b>	<b>Einsatz von zertifiziertem Holz</b>	ersetzt durch QNG 1.2	
<b>QNG 1.2</b>	<b>Einsatz von zertifiziertem Holz</b>	QNG Plus erfüllt	

### 4. Ökonomische Qualität

<b>4.1.1</b>	<b>Lebenszykluskosten</b>	ausgewiesen, Bewertung ausgesetzt	
<b>4.1.2</b>	<b>Werthaltigkeit der Investition</b>		
<b>4.2.1</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

Das Objekt befindet sich in einem neu erschlossenen Gebiet am westlichen Stadtrand von Buxtehude. Der dafür aufgestellte Bebauungsplan ist die Basis für die Erstellung weiteren Wohnraums, um somit der Bevölkerungsentwicklung von Buxtehude und der damit einhergehenden Nachfrage an Wohnungen, Rechnung zu tragen.

Das Gebäude umfasst 3 Geschosse mit 12 Wohneinheiten. Die Größe der Wohnungen umfasst 2, 2,5, sowie 3 Zimmer, mit dem seitens der Stadt geforderten Anteil an mietpreisgebundenen Wohnungen. Die Außenanlagen sind gärtnerisch ansprechend angelegt. Weiterhin fügen sich 2 Fahrradparkhäuser und die PKW-Stellplätze gut ins Gesamtbild ein.

### BESONDERE STÄRKEN

Das Gebäude zeigt eine klare Struktur mit einer harmonischen Gestaltung im Gesamtbild. Hervorzuheben ist die Lage des Objektes mit Nähe zur städtischen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Einzelhandel), angrenzenden Naturräumen (Moor, Wald) und über den schnell erreichbaren Bahnhof der Anschluß an das Verkehrsnetz Hamburg.

Die Quartierslage bietet Synergien durch Nutzung der Nahwärme aus dem quartierseigenen BHKW und in der gemeinsamen Nutzung der besonders attraktiv gestalteten, öffentlichen Freianlagen. Die Wohnungen sind in ihrer Ausstattung hochwertig ausgeführt.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Dr. Raoul Rudloff  
ISBR Ingenieur- und Sachverständigenbüro  
Jahnstraße 3  
21614 Buxtehude

#### Konformitätsprüfer

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