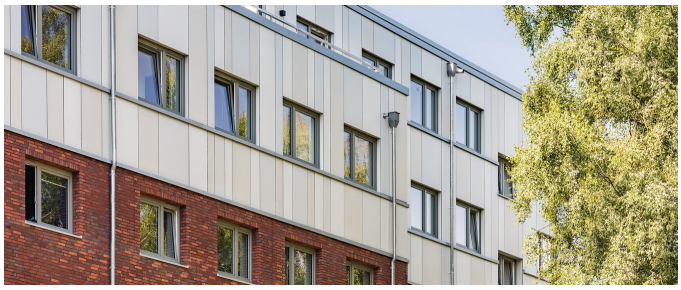
Wohngebäudeaufstockung Doormannsweg







ZUSAMMENFASSUNG

Energetische Sanierung und Aufstockung von Wohngebäuden aus dem Jahr 1958 in Holzhybridbauweise. Die Gebäude wurden während der gesamten Bauzeit genutzt.

DAS PROJEKT

Für den Bestandshalter Robert Vogel realisierte Implenia als Generalunternehmer die energetische Sanierung sowie die Aufstockung der Wohngebäude im Doormannsweg 27 / Eimsbütteler Chaussee 94, 96 und 98 in Holzhybridbauweise. Nach der Erweiterung um 14 Wohneinheiten (gesamt 977 m^2) umfasst die Immobilie 53 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

LEISTUNGEN IM DETAIL

Die Bestandsgebäude wurden 1958 in Massivbauweise mit einer Klinkervorsatzschale errichtet und verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie drei Regelgeschosse. Im Rahmen der Sanierung erfolgte eine zweigeschossige Aufstockung in Holzhybridbauweise. Des Weiteren wurde die Fassade des Bestandsgebäudes durch ein

Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Klinkerriemchen energetisch ertüchtigt. Bestehende Balkone und Vordächer wurden abgebrochen und durch thermisch getrennte, aufgeständerte Balkone ersetzt. Alle Ausbauleistungen, sowie die gesamte technische Gebäudeausstattung sind erneuert worden und die Heizungsanlage von Gasbrenner auf Fernwärme umgestellt. Auch die Fenster des Bestandsgebäudes wurden ausgetauscht und durch dreifachverglaste Kunststofffenster ersetzt, um eine bessere Energieeffizienz zu erreichen. Das Flachdach ist nun extensiv begrünt und kann teilweise als Dachterrasse genutzt werden.

Die Gebäude wurden während der gesamten Bauzeit genutzt. Daher mussten die Arbeiten besonders sorgfältig und einem exakten Zeitplan folgend durchgeführt werden, um die mit dem Mietermanagement des Auftraggebers abgestimmten Um- und Einzugstermine einzuhalten. Zudem galt es z.B. unnötige Staub- und Lärmentwicklung zu vermeiden und die Bewohner insgesamt möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Kenndaten (nach Aufstockung)

Brutto-Rauminhalt (BRI): 49.867 m^3

Brutto-Grundfläche (BGF): 2.617 m^2 Bestand, 977 m^2 Neubau

Oberirdisch: 4 + 2 Vollgeschosse (Doormannsweg 27)

4 + 1 Vollgeschoss + 1 Staffelgeschoss (Eimsbütteler Chaussee. 94-98)

Unterirdisch: 1 Geschoss

NACHHALTIGKEIT

Das Projekt ist nach den Kriterien der DGNB "Nachhaltige Baustelle" durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zertifiziert.

Bei diesem Projekt verfolgte Implenia mehrere Ziele: Eine im Hinblick auf verschiedene Nachhaltigkeitsaspekte optimierte Baustellenorganisation, die Schonung der Ressourcen sowie die Minimierung der Emissionen, die Verantwortung für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner sowie der Bauenden, die Pflege guter Nachbarschaft und natürlich eine termingerechte Bauausführung in höchster Qualität.

Hier finden Sie weitere Informationen zum DGNB System für nachhaltige Baustellen

Einige ausgewählte Maßnahmen im Rahmen des Projekts

Winterbauheizung
Die Winterbauheizung wurde über den bestehenden Anschluss des Bestands betrieben, der an das Fernwärmenetz angeschlossen ist. Dies ermöglichte eine effiziente und nachhaltige Beheizung während der Bauphase.

Fertigteile und Vorfertigung
Durch den Einsatz von Spannbetondecken und Vollfertigteilen für die Treppenhäuser sowie vorkonfektionierte Holzmassivdecken für Wände und Dach konnte die Bauzeit verkürzt und das Abfallaufkommen reduziert werden. Die umfassende Vorfertigung im Holzbau trug ebenfalls zur Abfallvermeidung bei. Zum Schutz vor Witterungseinflüssen wurde ein wiederverwendbares Keder-Dach eingesetzt.

Emissionsarme Transportmittel

Mindestens 30 % der auf der Baustelle eingesetzten Personentransportmittel sind emissionsarme bzw. emissionsfreie Fahrzeuge und werden mit alternativen Antriebstechnologien betrieben. Dies trug zur Reduktion der Emissionen und zur Förderung nachhaltiger Mobilität bei.

Maßnahmen zur Vermeidung von Belastungen durch die Baustelle
Das Projekt befindet sich in zentraler, innerstädtischer Lage. Um Belastungen durch die Baustelle zu vermeiden bzw. zu reduzieren wurden Konzepte zu Lärm- und Staubvermeidung sowie zum Schutz von Boden und Grundwasser auf der Baustelle erstellt. Ebenso gab es Konzepte zur Abfallvermeidung und ein umwelt- und anwohnerorientiertes Logistikkonzept.

Kommunikation mit der lokalen Öffentlichkeit
Es wurden Veranstaltungen zur Information der lokalen Öffentlichkeit durchgeführt. Über den Baustellenfortschritt wurde umfassend und aktuell durch Aushänge berichtet.

Baustellenlogistik
Über eine Just-in-Time (JiT) – Planung hat man eine gezielte und termingerechte Koordinierung von Materiallieferungen zur Baustelle gewährleistet. Die Bauprodukte wurden nur nach tatsächlichem Bedarf in richtiger Anzahl zum richtigen Zeitpunkt an den richtigen Ort transportiert. Dadurch ließ sich sowohl die Anzahl der Transporte reduzieren als auch die Lagerung von Materialien auf der Baustelle minimieren bzw. komplett vermeiden.

Abfallmanagement
Für das Projekt wurde ein effektives Abfallmanagement-System eingerichtet. Auf der Baustelle fand eine gezielte Müllsortierung bzw. -trennung statt. Damit wurde sichergestellt, dass die entstehenden Bauabfälle ordnungsgemäß entsorgt und/oder recycelt werden.

Schulungen zur Nachhaltigkeit
Förderung von Bildung und Training für alle Projektbeteiligten, um das Nachhaltigkeitsbewusstsein zu stärken.

Einhaltung der Gesetzgebung zum Umweltschutz
Überwachung und Einhaltung der geltenden Gesetze und Vorschriften zum Umweltschutz.

WEITERE INFORMATIONEN

Bild © mTwo Media | Marc Metzler; Robert Vogel GmbH & Co. KG

FACTS

Standort	Doormannsweg 27 / Eimsbütteler Chaussee 94, 96 und 98 , Hamburg , Deutschland
Status	fertiggestellt
Bauvolumen (Wert unserer Leistungen)	10 Mio. EUR
Baubeginn	November 2024
Fertigstellung	März 2026
Nutzung	Wohngebäude
Auftraggeber	Robert Vogel GmbH & Co KG
Architekt	keenco^3 UG, Hamburg

Planung	keenco³ UG, Hamburg (Architektur, Schallschutz, TGA, Sommerl. Wärmeschutz) ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH, Hamburg (Statik) Ingenieurbüro T. Wackermann GbR (Brandschutz) Grundbauingenieur Steinfeld und Partner Beratende Ingenieure mbB (Bodengutachten)
Grundstücksfläche	2617 m²
Bruttogrundfläche (BGF)	3595 m²
Anzahl Obergeschosse	6
Anzahl Untergeschosse	1
Anzahl Wohnungen	53

NACHHALTIGKEIT

DGNB nachhaltige Baustelle

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB für Baustellen

LEISTUNGEN

- Hochbau
- Beraten und Planen
- Schlüsselfertiges Bauen
- Sanieren, Umbauen und Revitalisieren

https://implenia.com/de-de/referenzen/detail/ref/wohngebaeude-doormannsweg-hamburg/

Creation: 20.11.2026 19:01