

Wohngebäude Doormannsweg Hamburg



ZUSAMMENFASSUNG

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

DAS PROJEKT

Für den Bestandshalter Robert Vogel realisiert 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 m²) 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 erfolgt eine zweigeschossige Aufstockung in Holzhybridbauweise. Des Weiteren wird die Fassade des Bestandsgebäudes durch ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Klinkerriemchen energetisch ertüchtigt. Bestehende Balkone und Vordächer werden abgebrochen und durch thermisch getrennte, aufgeständerte Balkone ersetzt. Alle Ausbauleistungen, sowie die gesamte technische Gebäudeausstattung wird erneuert und die Heizungsanlage von Gasbrenner auf Fernwärme umgestellt. Auch die Fenster des Bestandsgebäudes werden ausgetauscht und durch dreifachverglaste Kunststofffenster ersetzt, um eine bessere Energieeffizienz zu erreichen. Das Flachdach wird extensiv begrünt und kann teilweise als Dachterrasse genutzt werden.

Die Gebäude werden während der gesamten Bauzeit genutzt. Daher müssen die Arbeiten besonders sorgfältig und einem

exakten Zeitplan folgend durchgeführt werden, um die mit dem Mietermanagement des Auftraggebers abgestimmten Um- und Einzugstermine einzuhalten. Zudem gilt 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 m³

Brutto-Grundfläche (BGF): 2.617 m² Bestand, 977 m² Neubau

Oberirdisch: 4 + 2 Vollgeschosse (Doormannsweg 27)

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

Unterirdisch: 1 Geschoss

NACHHALTIGKEIT

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

Bei diesem Projekt verfolgt 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 Doormannsweg in Hamburg

Winterbauheizung

Die Winterbauheizung wird über den bestehenden Anschluss des Bestands betrieben, der an das Fernwärmennetz angeschlossen ist. Dies ermöglicht 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 kann die Bauzeit verkürzt und das Abfallaufkommen reduziert werden. Die umfassende Vorfertigung im Holzbau trägt ebenfalls zur Abfallvermeidung bei. Zum Schutz vor Witterungseinflüssen wird 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 trägt 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 gibt es Konzepte zur Abfallvermeidung und ein umwelt- und anwohnerorientiertes Logistikkonzept.

Kommunikation mit der lokalen Öffentlichkeit

Es werden Veranstaltungen zur Information der lokalen Öffentlichkeit durchgeführt. Über den Baustellenfortschritt wird umfassend und aktuell durch Aushänge berichtet.

Baustellenlogistik

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

Abfallmanagement

Für das Projekt wird ein effektives Abfallmanagement-System eingerichtet. Auf der Baustelle findet eine gezielte Müllsortierung bzw. -trennung statt. Hiermit wird 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

© Visualisierung: keenco3

FACTS

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

Planung	keenco ³ 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 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	3595 m ²
Anzahl Wohnungen	53

NACHHALTIGKEIT



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-doermannsweg-hamburg/>

Creation: 16.02.2026 23:53