

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Utbremer Ring
28215 Bremen

Neubau von 28 Wohnungen

Bauherr / Eigentümer

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
Rembertiring 27
28195 Bremen

Architekt

FSB Frenz Schwanewedel Bollmann Architekten
Am Wall 162
28195 Bremen

A Standortmerkmale

| A1 Standortsituation | | | |
|--|-------|------|--|
| Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs | min | 19 | mit dem Bus, 37 min zu Fuß |
| Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle | min | 8 | Bushaltestelle Bremen Dithmarscher Freiheit |
| ÖPNV Taktfrequenz | 1/h | 3 | nach Bremen Hauptbahnhof |
| Anbindung ans Radwegenetz vorhanden | j / n | j | |
| Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.) | m | 20 | Kissinger Straße |
| * öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.) | m | 200 | Kissinger Straße, Utbremer Ring |
| * Gastronomie 1 | m | 950 | Filou, Hemmstraße 361 |
| * Gastronomie 2 | m | 180 | Landheim Nürnberg |
| * Nahversorgung 1 | m | 750 | Lidl, Hemmstraße 340 |
| * Nahversorgung 2 | m | 900 | REWE, Hemmstraße 344 |
| * öffentliche Verwaltung | m | 1600 | Ortsamt West |
| * Dienstleister 1 | m | 900 | Coiffeur Akzente, Meraner Str. 1 |
| * Dienstleister 2 | m | 800 | ACO Kfz Reparaturen GmbH, Innsbrucker Str. 124 |
| * Einrichtungen sozialer Dienste | m | 1400 | Lebenshilfe Waller Heerstraße 55 |
| * Kindergärten und Grundschulen | m | 350 | Grundschule an der Augsburgers Straße |
| * weiterführende Schulen | m | 2000 | Schulzentrum Grenzstraße |
| * Universitäten, Erwachsenenbildung etc. | m | 3400 | Universität Bremen |
| * Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken | m | 4200 | Klinikum Bremen Mitte |
| * praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1 | m | 900 | Ärztehaus Hemmstraße 345 |
| * praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2 | m | 2300 | Neptun Apotheke |
| * Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche | m | 0 | Freifläche / Spielplatz hinter dem Gebäude |
| * Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen | m | 950 | Bezirkssportanlage Findorff |
| * Sportstätten | m | 900 | Boulder Base Bremen |
| * kulturellen Einrichtungen | m | 400 | Museum Altes Pumpwerk, Salzburger Str. 12 |
| * Baudenkmalen (Einzeldenkmal) | m | 2100 | Marcusbrunnen im Bürgerpark |
| * unter Ensembleschutz stehenden Objekten | m | | |

| A2 Hinweise und Prognosen | |
|--|---|
| Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan | Bebauungsplan Nr. 881, Freie Hansestadt Bremen, zwischen Innsbrucker Straße, Utbremer Ring und Bundesbahn, Bearbeitungsstand 28.02.2016; |
| Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan | |
| Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan | Verkehrsentwicklungsplan Bremen 2025, https://www.bauumwelt.bremen.de/vep |
| Hinweise auf die Schulplanung | Bildung - Migration - soziale Lage, Freie Hansestadt Bremen, Zentrale Bildungskennzahlen Stand 2012 |
| Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung | https://zukunft.bremen.de/wp-content/uploads/2017/09/handout-perspektivthema-infrastruktur.pdf |
| Sonstiges: | |
| Prognose der Bevölkerungsentwicklung | Statistischer Bericht Bevölkerungsstand im Land Bremen03/18 |

B Umweltmerkmale

| B1 Umweltmerkmale | |
|---|--|
| Außenluftqualität | Luftqualitätsindex (LQI) Note 2 |
| Außenlärmpegel | bis zu 65 dB(A) am Tag |
| Baugrundverhältnisse | der Gegend entsprechend, s. Baugrundgutachten |
| Altlasten | nicht bekannt |
| Sprengstoff, Munition | durch Kampfmittelräumdienst Bremen freigegeben |
| elektromagnetische Felder | nicht bekannt |
| Vorkommen von Radon | sehr geringe Radon-Vorkommen in Bremen und Umland |
| solares Strahlungsangebot | Globalstrahlungswert Bremen im 30-jährigen Mittel 985 kWh/m ² a |
| Standortrisiken - man made hazards | nicht bekannt |
| Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben | kein Risiko |
| Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen | Pfahlgründung |
| Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen | kein Risiko |
| Risiken aus Wetter und Natur: Sturm | keine besonderen Risiken |
| Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser | keine besonderen Risiken |

| B2 Trends und Prognosen | |
|---|---|
| Temperaturen Sommer / Winter | Durchschnittstemperaturen: max. 22,6 °C im Sommer, min. -1,1 °C im Winter (Quelle: DWD) |
| Entwicklung der Niederschläge | Durchschnittlich 697 mm Niederschlag pro Jahr (Quelle: DWD) |
| Trend der Extremwetterereignisse | nicht bekannt |
| Trend der Lärmbelastung im Außenbereich | nicht bekannt |

C Objektmerkmale

| C1 Objektidentifikation | |
|-------------------------|--|
| Gebäudeart | mehrgeschossiger Wohnungsbau |
| Geschossigkeit | Erdgeschoss, 4 Obergeschosse |
| Anzahl Wohneinheiten | 28 |
| Wohnfläche | 1.575,4 m ² |
| Adresse | Kissinger Straße 1-3 |
| Grundstücks-/Flurnummer | Gemarkung VR, Flur 8, Flurstück 621/13 |

| C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale | |
|--|--|
| Baukosten KG 300 + 400 | 2,7 Mio.€ |
| EnEV Kennwerte | KfW-Effizienzhaus 55, Jahresprimärenergiebedarf 28,64 kWh/m ² a |
| Grad der Barrierefreiheit | alle 28 Wohnungen barrierefrei erreichbar, 2 Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar |
| Bauweise | offene Bauweise |
| Besondere technische Ausstattung | |
| solare Wassererwärmung | |
| solare Heizungsunterstützung | |
| solare Stromerzeugung | |
| sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude | x Blockheizkraftwerk am Standort Kissinger Straße |
| Gründach | |
| Fassadenbegrünung | |
| Regenwassernutzung/ -versickerung | |
| innovative Bauprodukte | |

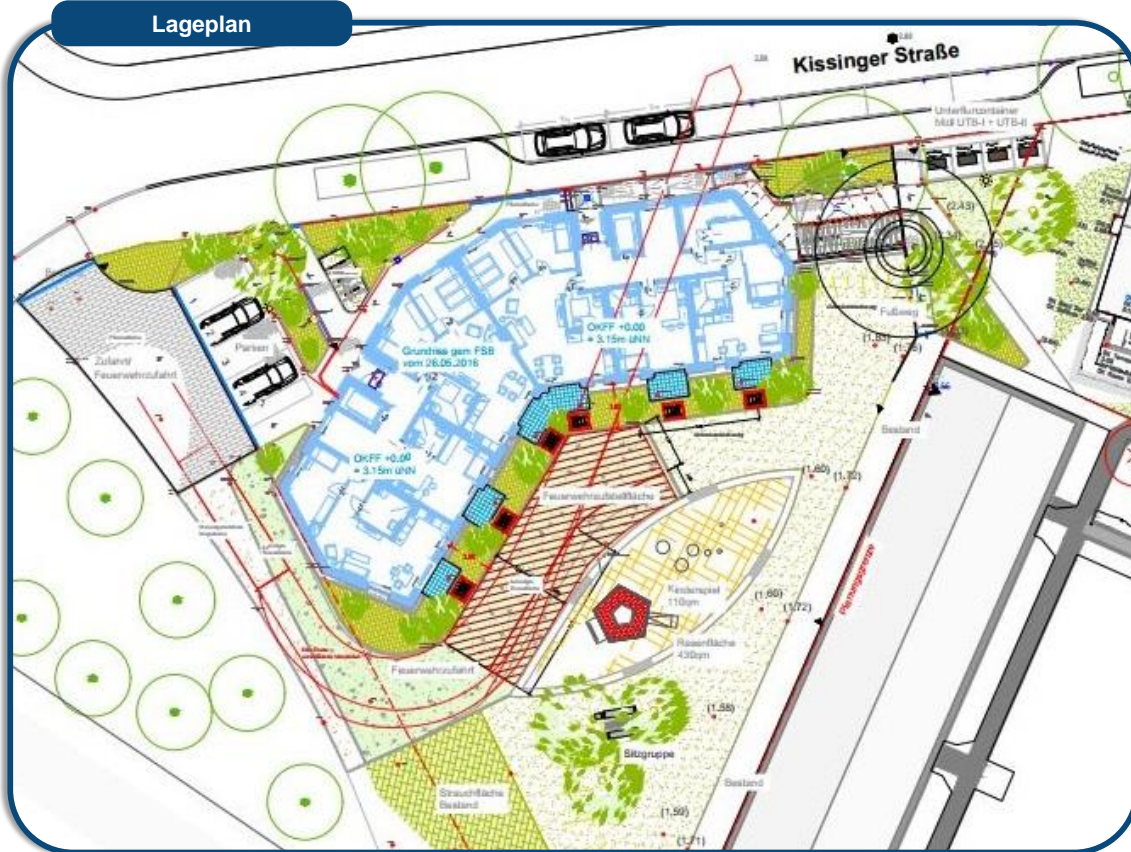
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Familien-/kinderfreundliches Wohnen | Familienwohnungen realisiert, Spielplatz und Freiflächen vorhanden |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Seniorenrechtliches Wohnen | 28 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 Blockheizkraftwerk |
| <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 | |

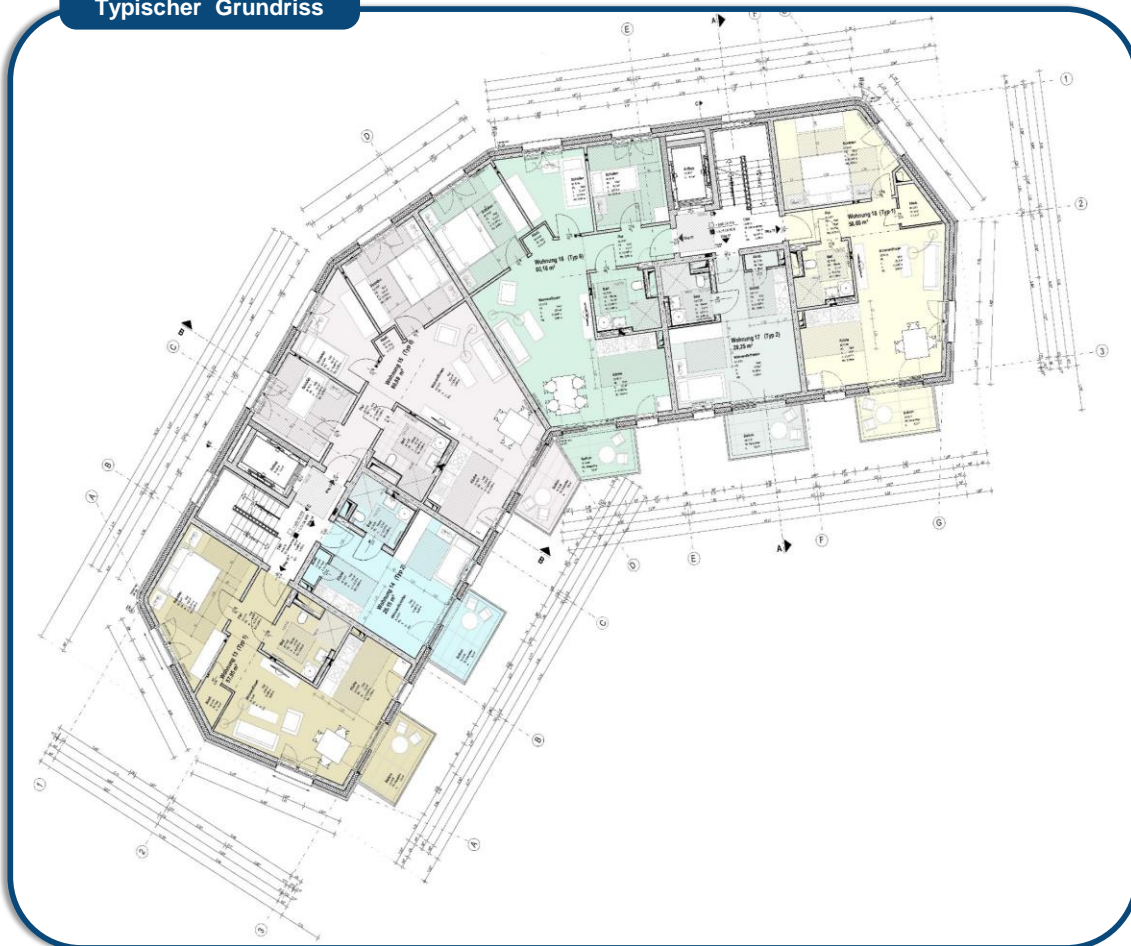
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept | Mobilitätskonzept liegt vor, Stellplätze für Elektrocarsharing |
| <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

Das Objekt befindet sich zwischen Kissinger Straße und Utbremer Ring im Stadtteil Findorff, Bremen.
Es handelt sich um einen 5-geschossigen Wohnblock mit einer großen Freifläche auf der straßenabgewandten Seite. Die 28 Wohneinheiten werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

BESONDERE STÄRKEN

Das Mehrfamilienhaus beinhaltet 28 öffentlich geförderte, günstige Mietwohnungen. Die Wohnungsgrößen mit kleinen Single-Wohnungen und großen Einheiten für Familien orientieren sich am Bedarf im Stadtteil. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Im Mobilitätskonzept sind Elektrocarsharingangebote enthalten. Innovativ ist das Unterflur-Müllsystem.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dr.-Ing. Raoul Rudloff

ISBR
Jahnstraße 3
21614 Buxtehude

Konformitätsprüfer

Dipl.- Ing. (FH) Dieter Leukefeld

ARCHitektur + TECHnik
Parkstr. 6
31542 Bad Nenndorf