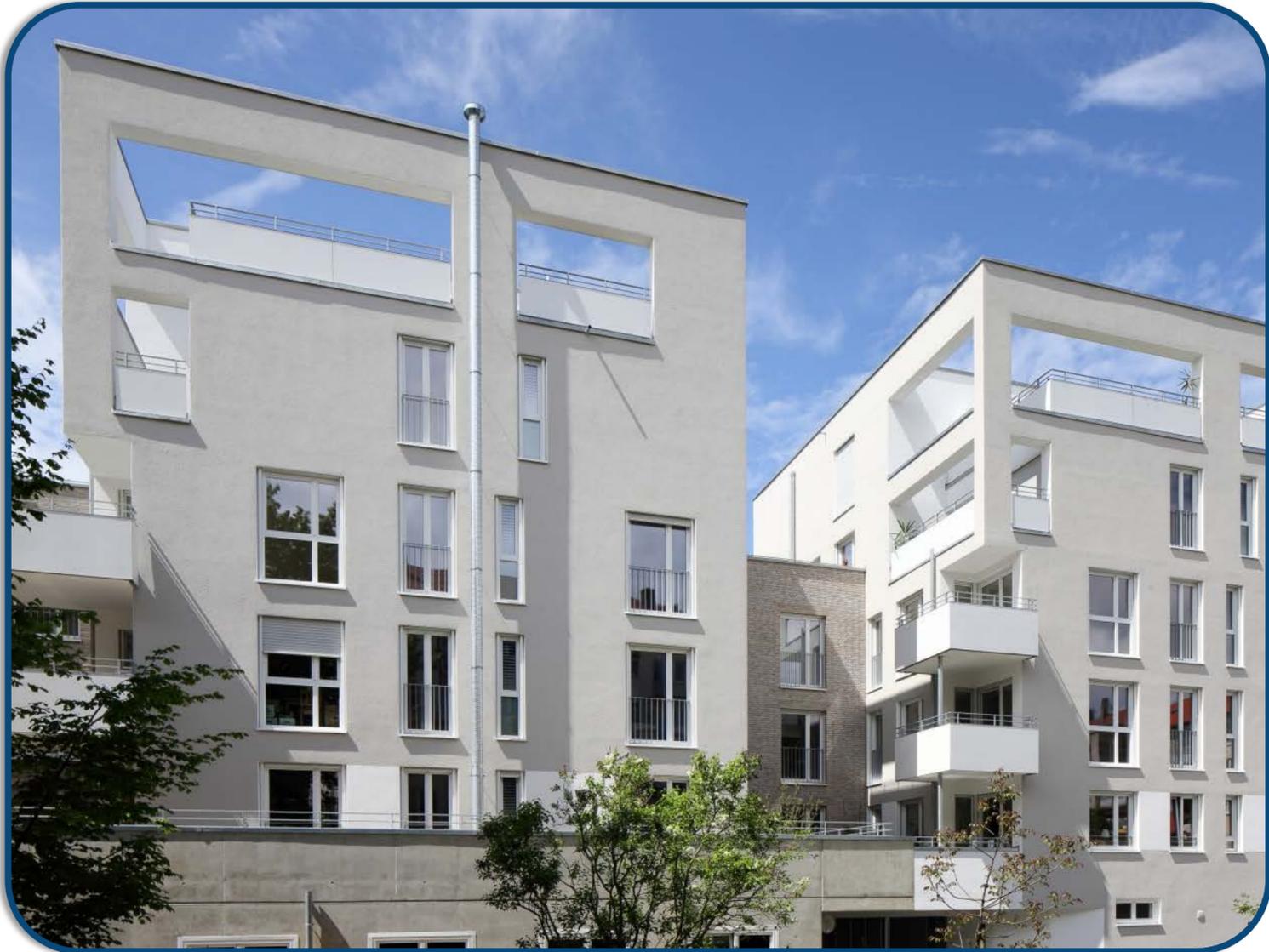


Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Nüblingweg 2-8
89077 Ulm

Neubau von 43 Mietwohnungen

Bauherr/ Eigentümer

ulmer heimstätte eG
Söflinger Straße 72
89077 Ulm

Konformitätsprüferin

Prof. Dr. Annette Hafner
Ressourceneffizientes Bauen
Ruhr-Universität Bochum
Fakultät Bau- und
Umweltingenieurwissenschaften
Universitätsstr. 150, IC5 - 159
44801 Bochum

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation		
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	14 zu Fuß, alternativ mit S-Bahn / Bus
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	5 S-Bahn u. Busbahnhof
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6 Ehinger Tor 5 verschiedene Linien im 10 min Takt
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	in allen angrenzenden Straßen zahlreiche Stellplätze
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	in allen angrenzenden Straßen zahlreiche Stellplätze
* Gastronomie 1	m	20 Kost BAR
* Gastronomie 2	m	30 Pizzeria Helfenstein
* Nahversorgung 1	m	220 Lidl
* Nahversorgung 2	m	500 türkischer Supermarkt
* öffentliche Verwaltung	m	750 Weststadthaus
* Dienstleister 1	m	200 Beauty-Studio
* Dienstleister 2	m	250 Fahrschule
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	750 Weststadthaus
* Kindergärten und Grundschulen	m	200 St. Hildegard
* weiterführende Schulen	m	50 Hans und Sophie Scholl-Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	6000 Uni Ulm
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1200 Tagesklinik Söflingen
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1200 Tagesklinik Söflingen
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	100 Ehinger Anlagen
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	50
* Sportstätten	m	1200 Ruderclub
* kulturellen Einrichtungen	m	900 Xinedome (Kino), Roncalli-Haus (100m)
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	250 Martin-Luther-Kirche
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	900 Fischerviertel

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	derzeit keine Neuerungen geplant
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	derzeit keine Neuerungen geplant
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	neues Straßenbahnprojekt ("Linie 2") verläuft nahe, mit neuer Haltestelle in 80 m
Hinweise auf die Schulplanung	keine Angaben bekannt
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Neubau Straßenbahnlinie in unmittelbarer Umgebung
Sonstiges:	-
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Anteil an Seniorinnen / Senioren steigt, wenige Kinder

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	keine Daten bekannt
Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich IV
Baugrundverhältnisse	keine Besonderheiten entsprechend Baugrundgutachten
Altlasten	keine
Sprengstoff, Munition	keine
elektromagnetische Felder	keine Daten bekannt
Vorkommen von Radon	keine Daten bekannt
solares Strahlungsangebot	keine Daten bekannt
Standortrisiken - man made hazards	
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	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	kein Risiko

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Risiko zu Extremtemperaturen tendenziell steigend, bislang in Ulm kein erhöhtes Risiko
Entwicklung der Niederschläge	Risiko zu Extremen tendenziell steigend, bislang in Ulm kein erhöhtes Risiko
Trend der Extremwetterereignisse	Risiko zu Extremen tendenziell steigend, bislang in Ulm kein erhöhtes Risiko
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	angrenzende Wörthstraße ist Fahrradstraße, die Stephanstraße Einbahnstraße, die Lärmbelästigung ist trotz Stadtlage eher gering

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Geschosswohnungsbau
Geschossigkeit	5
Anzahl Wohneinheiten	43
Adresse	Nüblingweg 2-8
Grundstücks-/Flurnummer	1754
Eigentümer	ulmer heimstätte eG

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	6.190.567 € netto
EnEV Kennwerte	KfW 55 nach EnEV 2009
Grad der Barrierefreiheit	Alle Wohnungen barrierefrei erschlossen. Alle Wohnungen können mit rollstuhlgerechter Ausstattung nachgerüstet werden.
Bauweise	Stahlbeton / Gisoton
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	-
solare Heizungsunterstützung	-
solare Stromerzeugung	-
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	x Wärmeerzeuger BHKW liefert Strom für Allgemeinbereiche
Gründach	x Begrünung Flachdächer + Dachterrassen
Fassadenbegrünung	-
Regenwassernutzung/ -versickerung	x Regenwasser wird abgeführt, bzw. versickert in Grünfläche
innovative Bauprodukte	x Klinkerfassade

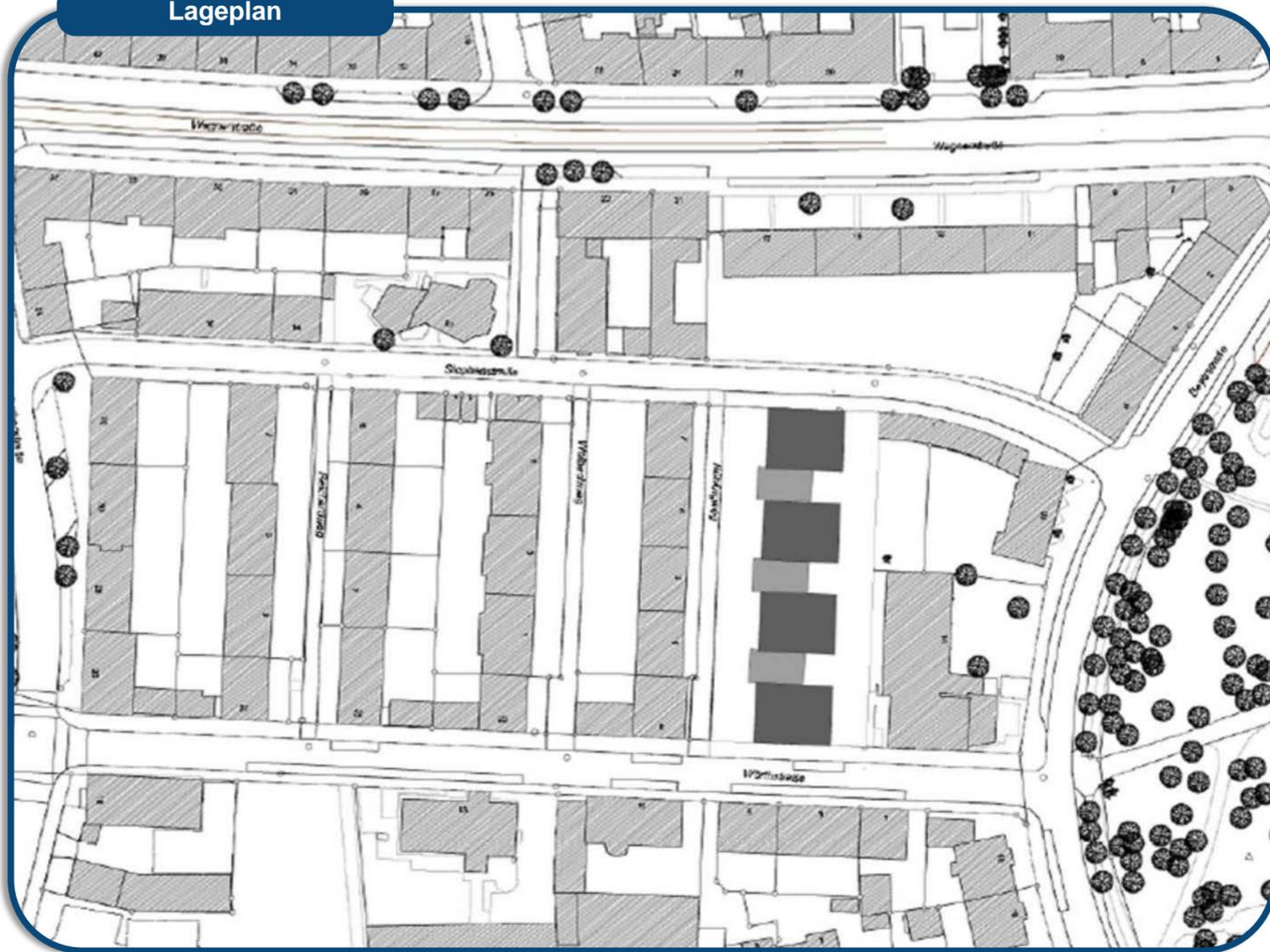
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	knapp 1/3 an 4-Zimmerwohnungen, hoher Anteil an Vermietungen an Familien
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorengerechtes Wohnen	Barrierefreiheit im ganzen Haus
<input checked="" type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	2 betreute Wohngruppen im Erdgeschoss
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	gemischte Mieterstruktur. Es wurden unterschiedliche Generationen bei der Vermietung berücksichtigt
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Wohnungen und Wohngruppen in einem Haus. Grundrisse für differenzierte Lebensphasen geeignet
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	KfW Effizienzhaus 55 (EnEV 2009), Verzicht auf WDVS
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	Beheizung durch BHKW, Verzicht auf Zirkulationsleitungen
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	Blockheizkraftwerk in Kraft-Wärme-Kopplung mit Gas- und Fernwärmeunterstützung
<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	-

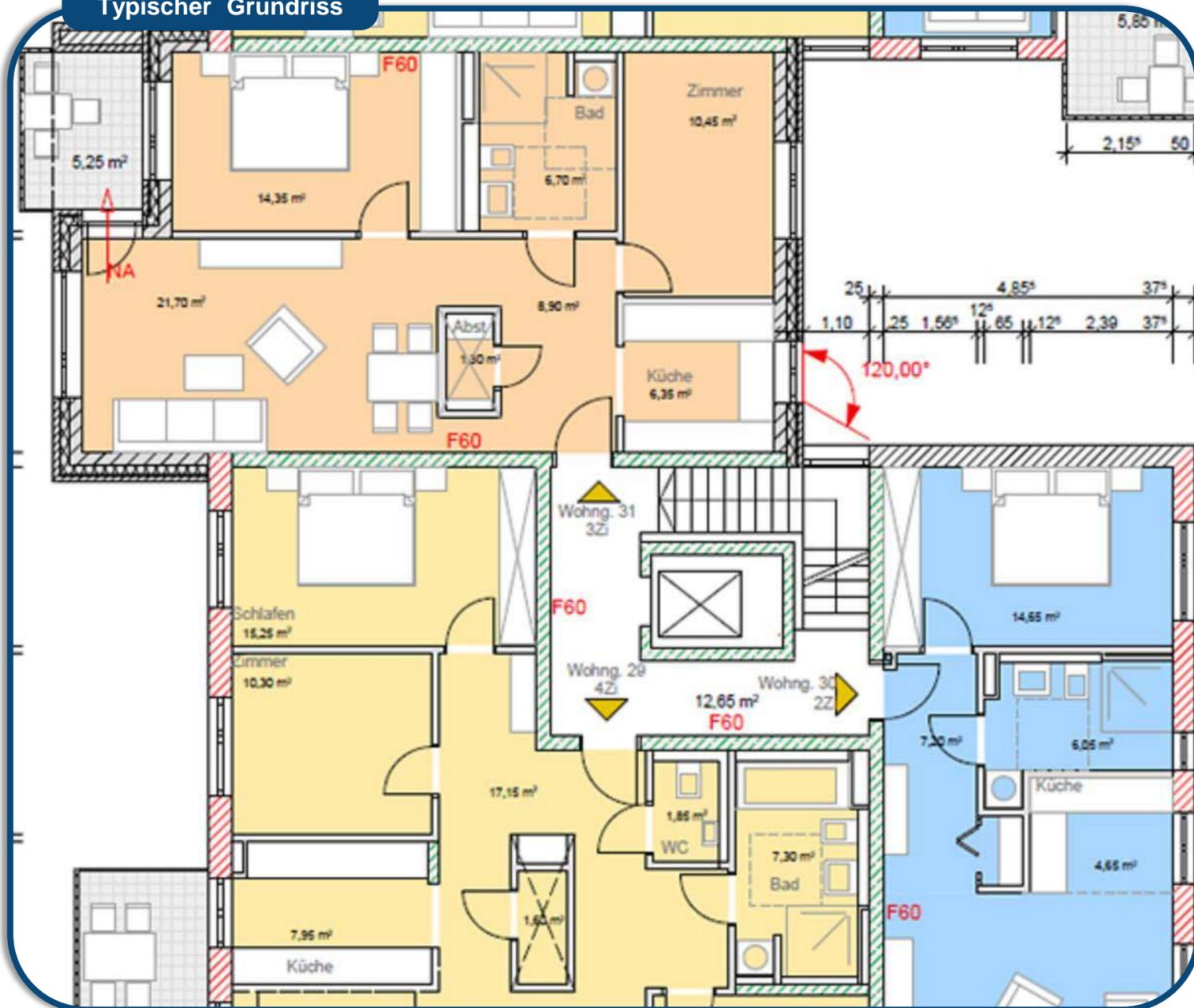
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Der Nüblingweg gehört zur Ulmer Weststadt, die 2001 zum Sanierungsgebiet der Stadt Ulm wurde
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	-
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Bei der Farbgestaltung der Fassaden wurde auf die Wünsche der Nachbarn eingegangen
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	Die beiden Wohngruppen werden von einem Träger betreut und organisieren sich selbst
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	-
<input checked="" type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nachhaltigkeitsbericht
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstiges	Da es Genossenschaftswohnungen sind, haben die Mieter "lebenslanges" Wohnrecht. Aufgrund ihres Status als Mitglieder Mitbestimmungs- und Wahlrechte innerhalb der Organstruktur der Genossenschaft

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		

4.3.1	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

Der Neubau am Nüblingweg 2-8 verdichtet ein bestehendes Quartier durch eine moderne Interpretation des Zeilenbaus.

Durch gegeneinander leicht versetzte Baukörper, in der Höhe gestaffelt, bieten 41 Wohneinheiten sowie 2 Wohnungen für Wohngruppen für betreutes Wohnen barrierefreies, kostengünstiges Mietwohnen.

BESONDERE STÄRKEN

Der Schwerpunkt liegt auf dem Familienwohnen und auf der stabilen sozialen Mischung der Hausgemeinschaften.

Trotz relativ hoher Dichte entstehen qualitativ hochwertige Wohnungen mit guter Belichtung und differenzierten Freiflächen.

Durch den Neubau erfährt auch das Quartier eine Aufwertung.

Nachhaltigkeitskoordinator

Name: Dipl.-Ing. (FH) Thomas Hegele

Organisation: nps
Bauprojektmanagement GmbH
Adolph-Kolping-Platz 1
89073 Ulm

Konformitätsprüferin

Name: Prof. Dr. Annette Hafner

Organisation: Ressourceneffizientes Bauen
Ruhr-Universität Bochum
Fakultät Bau- und
Umweltingenieurwissenschaften
Universitätsstr. 150, IC5 - 159
44801 Bochum