

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Ingolstädter Straße 233  
90461 Nürnberg

Neubau eines Passivhauses mit 31 Wohnungen und einer Tiefgarage

## Bauherr / Eigentümer

wbg Nürnberg Immobilien  
Glogauer Straße 70  
90473 Nürnberg

## Konformitätsprüfer

Architekt Dipl.-Ing. (FH)  
Dieter Leukefeld  
ARCHitektur+TECHnik  
Parkstraße 6  
31542 Bad Nenndorf

## A Standortmerkmale

| A1 Standortsituation                                     |       |      |  |
|--|-------|------|--|
| Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs          | min   | 8    | mit dem PKW  |
| Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle             | min   | 2    | U-Bahn Haltestelle Hasenbuck   |
| ÖPNV Taktfrequenz  | 1/h   | 12   | U-Bahn U1 Richtung Fürth - Hardhöhe und U 11 Richtung Eberhardshof (lt. "VGN") |
| Anbindung ans Radwegenetz vorhanden                      | j / n | j    |  |
| <b>Entfernung zu</b> öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.) | m     | 2200 | Meistersingerhalle, Münchener Straße 21  |
| * öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)                    | m     | 3300 | Theater Parkhaus, Richard-Wagner-Platz   |
| * Gastronomie 1  | m     | 300  | Osteria La Mattina, Nerzstraße 2   |
| * Gastronomie 2  | m     | 500  | Restaurant Saphir, Katzwanger Straße 129                                       |
| * Nahversorgung 1  | m     | 400  | Aldi Süd GmbH & Co. KG, Katzwanger Straße 140                                  |
| * Nahversorgung 2  | m     | 1300 | Netto Marken-Discount, Allersberger Straße 185                                 |
| * öffentliche Verwaltung                                 | m     | 4600 | Stadt Nürnberg/Bürgermeisteramt, Rathausplatz 2                                |
| * Dienstleister 1  | m     | 2200 | R & B Service GmbH, Vogelweiherstraße 20                                       |
| * Dienstleister 2  | m     | 2400 | Sager Dienstleistungen GmbH, Erlenstraße 36                                    |
| * Einrichtungen sozialer Dienste                         | m     | 350  | Christliche Arbeitsgemeinschaft e.V.   |
| * Kindergärten und Grundschulen                          | m     | 35   | Kindergarten Luther Kirche, Ingolstädter Straße 126                            |
| * weiterführende Schulen                                 | m     | 3000 | Pirckheimer-Gymnasium Nürnberg, Gibitzenhofstraße 151□                         |
| * Universitäten, Erwachsenenbildung etc.                 | m     | 3500 | Universität Erlangen-Nürnberg, Regensburger Straße 160□                        |
| * Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken         | m     | 3000 | Medic-Center Schöll & Kollegen, Gibitzenhofstraße 150                          |
| * praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1          | m     | 350  | Apotheke am Hasenbuck, Rieppelstraße 20  |
| * praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2          | m     | 700  | Germania Apotheke, Pillenreuther Straße 159                                    |
| * Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche   | m     | 98   | Jugendamt, Jugendtreff Hasenbuck, Nerzstraße 23B                               |
| * Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen          | m     | 2500 | Volkspark Dutzendteich   |
| * Sportstätten   | m     | 4200 | Sportverein 1873 Nürnberg Süd e.V., Maiacher Straße 4                          |
| * kulturellen Einrichtungen                              | m     | 5100 | Zahraa Kulturzentrum e.V., Ricarda-Huch-Straße 13                              |
| * Baudenkmalen (Einzeldenkmal)                           | m     | 180  | Martersäule, Südtiroler Platz 20   |
| * unter Ensembleschutz stehenden Objekten                | m     | 3900 | Ensemble Werderau  |

| A2 Hinweise und Prognosen                          |   |
|--|---|
| Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan           | Siehe Bebauungsplan   |
| Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan         | Siehe Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg (lt. "Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt")                        |
| Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan          | Siehe Nahverkehrsentwicklungsplan der Stadt Nürnberg (lt. "Stadt Nürnberg - Verkehrsplanungsamt")             |
| Hinweise auf die Schulplanung                      | Siehe Schulentwicklungsplanung für Nürnberg 2014 (lt. "Stadt Nürnberg - Amt für Allgemeinbildende Schulen")   |
| Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung | Überblick über aktuelle Infrastrukturprojekte der Stadt Nürnberg (lt. "Stadt Nürnberg - Verkehrsplanungsamt") |
| Prognose der Bevölkerungsentwicklung               | Zwischen 2006 bis 2025 wird ein Anstieg von 5,2 Prozent der Bevölkerung erwartet (lt. "Bertelsmann Stiftung") |
| Sonstiges:   | keine Angabe  |

## B Umweltmerkmale

| B1 Umweltmerkmale                                     |  |
|---|--|
| Außenluftqualität                                     | Jahresmittelwert für PM10 von 23 µg/m <sup>3</sup> im Jahr 2013                  |
| Außenlärmpegel  | 63 dB (A) in der Ingolstädter Straße, 60 dB (A) in der Nerzstraße                |
| Baugrundverhältnisse                                  | Sandsteine, Tone   |
| Altlasten   | Verunreinigungen durch PAK's ist möglich   |
| Sprengstoff, Munition                                 | keine Angabe   |
| elektromagnetische Felder                             | In unmittelbarer Umgebung des Objektes befinden sich keine Mobilfunksendeanlagen |
| Vorkommen von Radon                                   | Siehe Radonkarte Deutschland   |
| solares Strahlungsangebot                             | circa 1075 W/m <sup>2</sup>  |
| Standortrisiken - man made hazards                    |  |
| Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben                | geringes Risiko vorhanden  |
| Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzung | kein Risikopotential bekannt   |
| Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen                 | keine Risiken vorhanden  |
| Risiken aus Wetter und Natur: Sturm                   | mittleres Risiko   |
| Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser              | Hochwassergefahr/ hoher Grundwasserspiegel                                       |

| B2 Trends und Prognosen                 |   |
|---|---|
| Temperaturen Sommer / Winter            | Durchschnittstemp. Sommer: 18, 2 °C<br>Durchschnittstemp. Winter: 0,8 °C                                      |
| Entwicklung der Niederschläge           | Überblick über die Niederschlagsentwicklung in Nürnberg von 1990 bis 2013 --> relativ konstante Niederschläge |
| Trend der Extremwetterereignisse        | Siehe Dokument zur Entwicklung der Extremwetterereignisse in Deutschland                                      |
| Trend der Lärmbelastung im Außenbereich | Straßenlärm am Tag: > 45 dB<br>--> Lärmbelastung wird konstant bleiben  |

## C Objektmerkmale

| C1 Objektidentifikation |  |
|-------------------------|--|
| Gebäudeart              | Wohnanlage mit TG und Laubengängen (Mehrfamilien-Passivhaus) |
| Geschossigkeit          | 4 Geschosse  |
| Anzahl Wohneinheiten    | 31 Wohneinheiten   |
| Adresse                 | Ingolstädter Straße 233, 90461 Nürnberg                      |
| Grundstücks-/Flurnummer | 501/3, 501/21, 501/23, 501/74                                |
| Eigentümer              | wbg Nürnberg GmbH Immobilien                                 |

| C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale            |  |
|--|--|
| Baukosten KG 300 + 400                           | 4.807.022 Euro                                       |
| EnEV Kennwerte                                   |  |
| Grad der Barrierefreiheit                        | 2 Behinderten Stellplätze                            |
| Bauweise   | Passivhaus mit 31 WE und Tiefgarage mit Laubengängen |
| Besondere technische Ausstattung                 |  |
| solare Wassererwärmung                           |  |
| solare Heizungsunterstützung                     |  |
| solare Stromerzeugung                            | x Vorsorge für spätere Nachrüstung einer PV-Anlage   |
| sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude |  |
| Gründach   | x begrüntes Tiefgaragendach                          |
| Fassadenbegrünung                                |  |
| Regenwassernutzung/ -versickerung                | Keine Versickerung auf Grundstück möglich            |
| innovative Bauprodukte                           |  |

## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Familien-/kinderfreundliches Wohnen   |  |
|                                     |   | Spielplatz und Freifläche nebenan, Kinderwagenabstellraum im UG                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Seniorengerechtes Wohnen  |  |
|                                     |   | Barrierefreie bzw. behindertengerechte Wohnungen,  |
| <input type="checkbox"/>            | Betreutes Wohnen  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Mehrgenerationen-Wohnen   |  |
|                                     |   | Bebauung ist in den Grundrissen und in der Auslegung für alle Personengruppen ausgelegt und geeignet |
| <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 type="checkbox"/>            | Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung                       |  |
| <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                            |  |

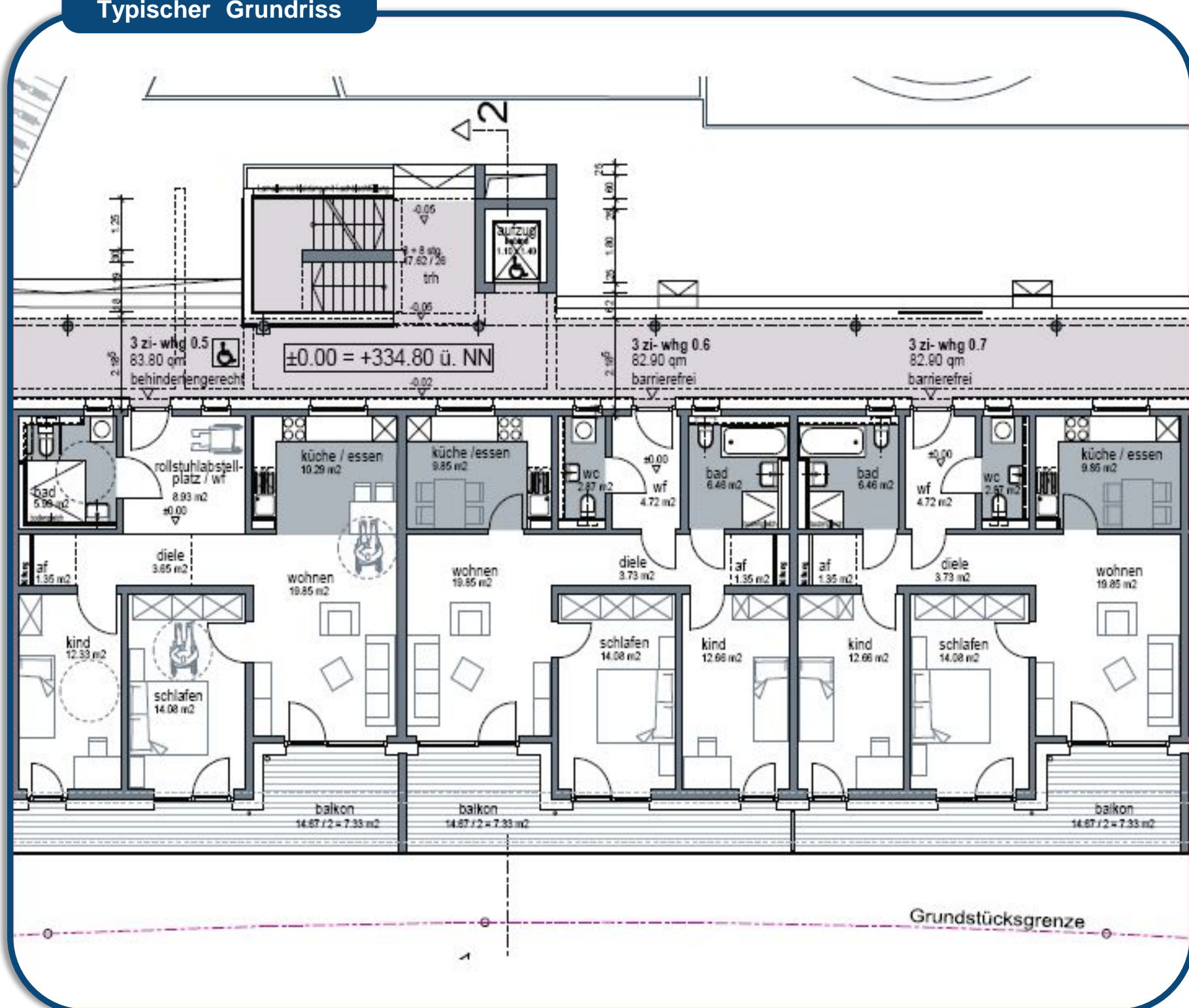
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

|                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/>            | Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie               |   |
| <input type="checkbox"/>            | Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept                  |   |
| <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 checked="" type="checkbox"/> | Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung |   |
|                                     |   | Durchführung der Nachhaltigkeitszertifizierung<br>(Bewertungssystem nachhaltiger Wohnungsbau - NaWoh) |
| <input type="checkbox"/>            | Sonstiges   |   |

## 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 den Wohnungen |  |  |  |
| 1.1.3-3      | Grad der Barrierefreiheit von Wohnungen       |  |  |  |
| <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>                               |  |  |  |
| <b>3.1.2</b> | <b>Primärenergiebedarf</b>                              |  |  |  |
| 3.1.2-1      | Primärenergiebedarf nicht erneuerbar                    |  |  |  |
| 3.1.2-2      | Primärenergiebedarf erneuerbar                          |  |  |  |
| <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>                     | ✓ |
| <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>            | ✓ |
| <b>3.2.5</b> | <b>Einsatz von zertifiziertem Holz</b>        | ✓ |

### 4. Ökonomische Qualität

|              |                                       |  |  |  |
|--------------|---------------------------------------|--|--|--|
| <b>4.1.1</b> | <b>Lebenszykluskosten</b>             |  |  |  |
| <b>4.1.2</b> | <b>Werthaltigkeit der Investition</b> |  |  |  |

|              |                                    |   |
|--------------|------------------------------------|---|
| <b>4.3.1</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

Auf dem Baugrundstück wurden drei Reihenhäuser und ein Wohngebäude mit 8 Mietwohnungen aus den 1930er Jahren abgebrochen. Es entstand ein Neubaukomplex in Passivhaus-Bauweise, der im Vergleich zum Altbestand 20 zusätzliche Wohnungen bereitstellt. Der Wohnungsmix von sieben

4-, sechzehn 3- und acht 2-Zimmer-Wohnungen wird durch Kellerabteile sowie weitere Allgemeinräume (Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum, Wäschetrockenraum) ergänzt. Die insgesamt 31 frei finanzierten Wohnungen sind barrierefrei ausgestaltet, zwei davon sind zudem für Rollstuhlfahrer geeignet. Des Weiteren wurden eine Tiefgarage, oberirdische Stellplätze sowie ein Kinderspielplatz errichtet. Der Neubau bildet den Abschluss der Quartiersentwicklung der Wohnanlage am Hasenbuck.

### BESONDERE STÄRKEN

- alle Wohnungen barrierefrei, zwei Wohnungen für Rollstuhlfahrer
- niedrige Heizkosten auf Grund Passivhaus-Bauweise
- alle Wohnungen mit großzügigen Balkonen bzw. Terrasse
- hohe Ausstattungsqualität mit Dusche + Wanne, separatem WC (3-, 4-Zimmer-Wohnung), Parkett
- Tiefgarage / Stellplätze am Haus
- hochwertig gestaltete Außenanlage mit Kinderspielplatz und Sitzgelegenheiten
- gute ÖPNV-Anbindung

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Name: Dipl.-Ing. Architekt  
Ulrich Jung

Organisation: DIFMA GmbH  
Schüblerstraße 8  
90482 Nürnberg

#### Konformitätsprüfer

Name: Architekt Dipl.-Ing. (FH)  
Dieter Leukefeld

Organisation: ARCHitektur+TECHnik  
Parkstraße 6  
31542 Bad Nenndorf