

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Anna-Klara-Fischer-Str. 16
28277 Bremen

Neubau von 9 Wohnungen in serieller Holzhybridbauweise mit frei austauschbaren Grundrissen.

Bauherr / Eigentümer

GEWOBA Wohnen und Bauen
Rembertring 27
28195 Bremen

Architekt

LIN
Finn Geibel und Giulia Andi
Franklinstraße 15
10587 Berlin

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	22	mit ÖPNV zum Hbf (Linie 4)
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	250	Buslinie 22
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	0	L4: alle 7 Minuten, Bus 22: alle 20 min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	0
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	100	0
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	600	Park & Ride Kattenturm-Mitte
* Gastronomie 1	m	650	Restaurant
* Gastronomie 2	m	670	Eiscafé
* Nahversorgung 1	m	1100	Drogerie
* Nahversorgung 2	m	1000	Supermarkt
* öffentliche Verwaltung	m	5400	Bürgerservicecenter
* Dienstleister 1	m	600	Änderungsschneiderei
* Dienstleister 2	m	1100	Bekleidungsgeschäft
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	350	AWO Kreisverband Bremen
* Kindergärten und Grundschulen	m	350	Grundschule
* weiterführende Schulen	m	1000	Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1000	VHS
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	600	Klinikum
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1000	Apotheke
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1000	Zahnärztin
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	360	Spielplatz + eigener Kinderspielplatz am Haus
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	1300	Parkanlage
* Sportstätten	m	1100	Funpark
* kulturellen Einrichtungen	m	1000	Bürgerhaus Gemeinschaftszentrum
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1100	Kirche
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	0	0

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Das Grundstück liegt im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Es liegt ein aktueller Flächennutzungsplan vor
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	liegt nicht vor
Hinweise auf die Schulplanung	liegt nicht vor
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	liegt nicht vor
Sonstiges:	liegt nicht vor
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungszahl Bremens ist seit 1990 um rund 13.900 Menschen auf etwa 549.400 gestiegen.

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luftqualitätsindex: gut
Außenlärmpegel	Außenlärmpegel Tag/Nacht: 61-65 dB(A)
Baugrundverhältnisse	s. Baugrundgutachten
Altlasten	s. Baugrundgutachten
Sprengstoff, Munition	keine
elektromagnetische Felder	in für Wohngebieten üblicher Ausprägung
Vorkommen von Radon	sehr geringe Konzentration (< 20 kBq/m³)
solares Strahlungsangebot	keine Informationen
Standortrisiken - man made hazards	nicht bekannt
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	keine besonderen Risiken, Windlastzone 3
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	liegt im Hochwasserschutzgebiet

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Durchschnittstemperaturen: max. 16,7 °C im Sommer, min. 0 °C im Winter, Quelle: DWD
Entwicklung der Niederschläge	Im Jahr 2020 lag der jährliche Niederschlag bei 541 mm. Quelle: wetterkontor.de
Trend der Extremwetterereignisse	nicht bekannt
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	nicht bekannt

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Neubau, Massivbau
Geschossigkeit	4 Geschosse (EG-OG)
Anzahl Wohneinheiten	9 WE mit Normalbelegung von insgesamt 16 Personen
Wohnfläche	517,6 m²
Adresse	Anna-Klara-Fischer-Str. 16, 28277 Bremen
Grundstücks-/Flurnummer	31 / 168

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	1,396 Mio. € (netto)
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 55
Grad der Barrierefreiheit	alle Wohnungen/Geschosse barrierefrei erreichbar
Bauweise	Holz-Beton-Hybridbauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	- nein
solare Heizungsunterstützung	- nein
solare Stromerzeugung	x ja, auf dem Dach
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	- nein
Gründach	- nein
Fassadenbegrünung	- nein
Regenwassernutzung/ -versickerung	- nein
innovative Bauprodukte	- nein

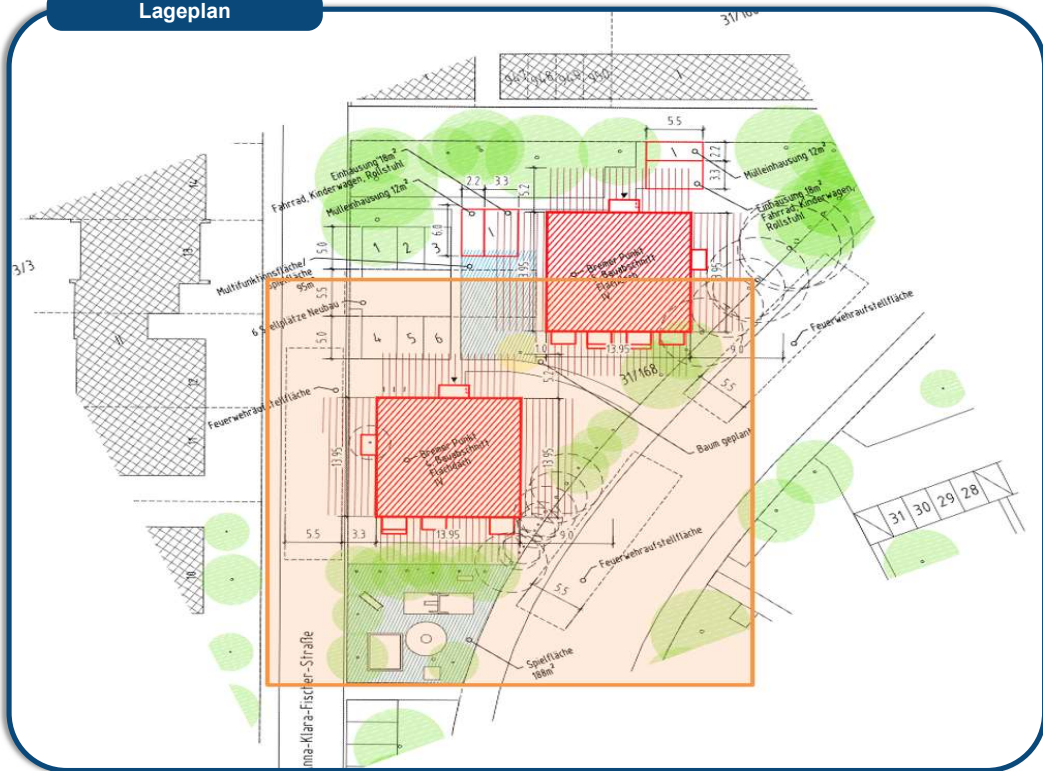
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorengerechtes Wohnen	alle Geschosse barrierefrei bzw. in Teilen rollstuhlgerecht
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	Nein
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	Nein
<input type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Nein
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	Nein
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	Nein
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	Nein
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Erfassung und Zuordnung von Verbräuchen	Nein
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Vertragsgestaltung	Nein
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	Nein

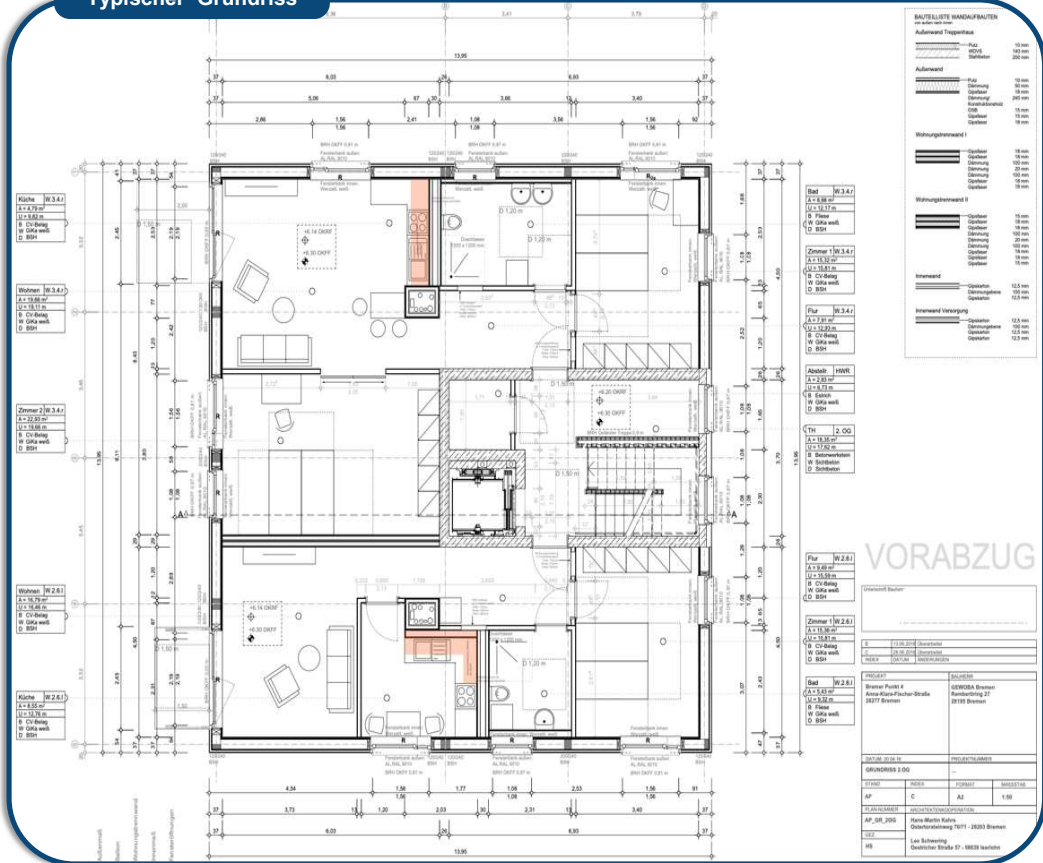
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Ja, bzw. Nachverdichtung
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Teilweise
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	Nein
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	Nein
<input type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nein
<input type="checkbox"/>	Sonstiges	Nein

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

Beim „Bremer Punkt“ handelt es sich um Neubauvorhaben mit 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern in Holzhybridbauweise und frei austauschbaren Grundrissen und Etagen für 1 - 5-Zimmerwohnungen.

Der Bremer Punkt basiert auf einem prämierten Beitrag des Ideenwettbewerbs „ungewöhnlich wohnen“. Die GEWOBA ist mit der Auslobung der Frage nachgegangen, wie kleine Lücken und Freiflächen im Siedlungsbestand des Wohnungsunternehmens generationengerecht, vielseitig nutzbar, ökologisch sinnvoll und kostengünstig weiterentwickelt werden können. Das Berliner Architekturbüro LIN überzeugte mit der punktuellen Integration viergeschossiger Holzkuben.

Zwischen den Gebäuden sind nutzbare Flächen mit Kinderspielplatz entstanden.

BESONDERE STÄRKEN

Mit der Realisierung der ersten drei „Bremer Punkte“ und dem Baubeginn weiterer vier Neubauten ist im Sommer 2016 wurde der Übergang vom Prototyp zur Serie geschafft.

Bei der weiteren Entwicklung stehen die energetische Optimierung, mögliche Konstruktionsvereinfachung sowie eine ökologische und wirtschaftliche Bauweise im Vordergrund, zum Beispiel durch die Steigerung des Vorfertigungsanteils zugunsten einer verkürzten Bauzeit vor Ort.

Der serielle Bautyp ergänzt den vorhandenen Wohnungsbestand um neue, insbesondere barrierefreie Grundrisstypologien. Die flexible Kombinierbarkeit der vielfältigen Grundrisstypen ermöglicht es, das Quartier mit bedarfs- und standortgerechten Neubauten fortzuschreiben.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dieter Leukefeld

Architekt Dipl.-Ing. (FH)

ARCHitektur+TECHnik

Parkstraße 6

31542 Bad Nenndorf

Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Sabine Dorn-Pfahler

sol-id-ar planungswerkstatt

Löhnert | Dorn-Pfahler | Dalkowski

Architekt & Ingenieure PartG mbB

Barstr. 10

10713 Berlin