

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Version Variowohnungen: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Ludwig-Renn-Straße 56
12679 Berlin
Neubau von 112 Variowohnplätzen

Bauherr / Eigentümer

degewo Wohnungsbaugesellschaft Marzahn mbH
Mehrower Allee 52
12687 Berlin

Architekt

thoma architekten
Köpenicker Str. 48-49
10179 Berlin

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	35	Berlin Ostbahnhof
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	5	Straßenbahn, Max-Herrmann-Straße
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	24	STR M8, STR 16
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	Ausgebautes Radwegenetz vorhanden
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	100	Parkplätze im öffentlichen Straßenraum
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	750	P+R Mehrower Allee
* Gastronomie 1	m	0	Pizzeria o. ä. im Gebäude vorgesehen
* Gastronomie 2	m	350	Stadtteilzentrum Marzahn: Unterschiedliche Angebote
* Nahversorgung 1	m	350	Stadtteilzentrum Marzahn: REWE
* Nahversorgung 2	m	750	ALDI Berlin-Marzahn
* öffentliche Verwaltung	m	1000	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
* Dienstleister 1	m	0	Waschsalon im Gebäude
* Dienstleister 2	m	350	Stadtteilzentrum Marzahn: Friseur
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	3900	Caritas-Sozialstation Marzahn
* Kindergärten und Grundschulen	m	300	Karl-Friedrich-Friesen-Grundschule
* weiterführende Schulen	m	450	Tagore-Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	4300	Alice Salomon Hochschule Berlin
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	350	Stadtteilzentrum Marzahn: Vivantes MVZ Marzahn
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	350	Stadtteilzentrum Marzahn: Klee-Apotheke
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	500	Kinderdentist-Praxis Marzahn
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	300	Jugendfreizeiteinrichtung Impuls
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	0	Wohnen im Park
* Sportstätten	m	300	Kinderbad Marzahn (Platsch) Berliner Bäder Betriebe
* kulturellen Einrichtungen	m	1600	Bezirksmuseum Marzahn-Hellersdorf
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1000	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	1400	Alt-Marzahn

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	-
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	-
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	-
Hinweise auf die Schulplanung	-
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	-
Sonstiges:	Wohnungsangebot für bisher unterrepräsentierte Bewohnergruppen in Marzahn
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	-

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Gut
Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich I
Baugrundverhältnisse	k. A.
Altlasten	k. A.
Sprengstoff, Munition	k. A.
elektromagnetische Felder	k. A.
Vorkommen von Radon	< 20 kBq/m ³
solares Strahlungsangebot	1.010 kWh/(m ² ·a)
Standortrisiken - man made hazards	k. A.
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Gering
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	Gering
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Keine
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	Gering (Windgeschwindigkeit 35-40 m/s, 100-jähriges Ereignis)
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Gering (Zürs-Klasse 1)

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	k. A.
Entwicklung der Niederschläge	k. A.
Trend der Extremwetterereignisse	k. A.
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	k. A.

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Geschosswohnungsbau
Geschossigkeit	8
Anzahl Wohneinheiten	112 Wohnplätze
Wohnfläche	2.890 m ²
Adresse	Ludwig-Renn-Straße 56, 12679 Berlin
Grundstücks-/Flurnummer	125/134/303

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	6,4 Mio. € netto
EnEV Kennwerte	KfW55 Endenergiebedarf 44,4 kWh/m ² a Primärenergiebedarf 21,5 kWh/m ² a
Grad der Barrierefreiheit	Ready-Plus
Bauweise	Stahlbetonskelettbau mit vorgefertigter Holztafelassade
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	x Regenwasser wird vollständig versickert.
innovative Bauprodukte	

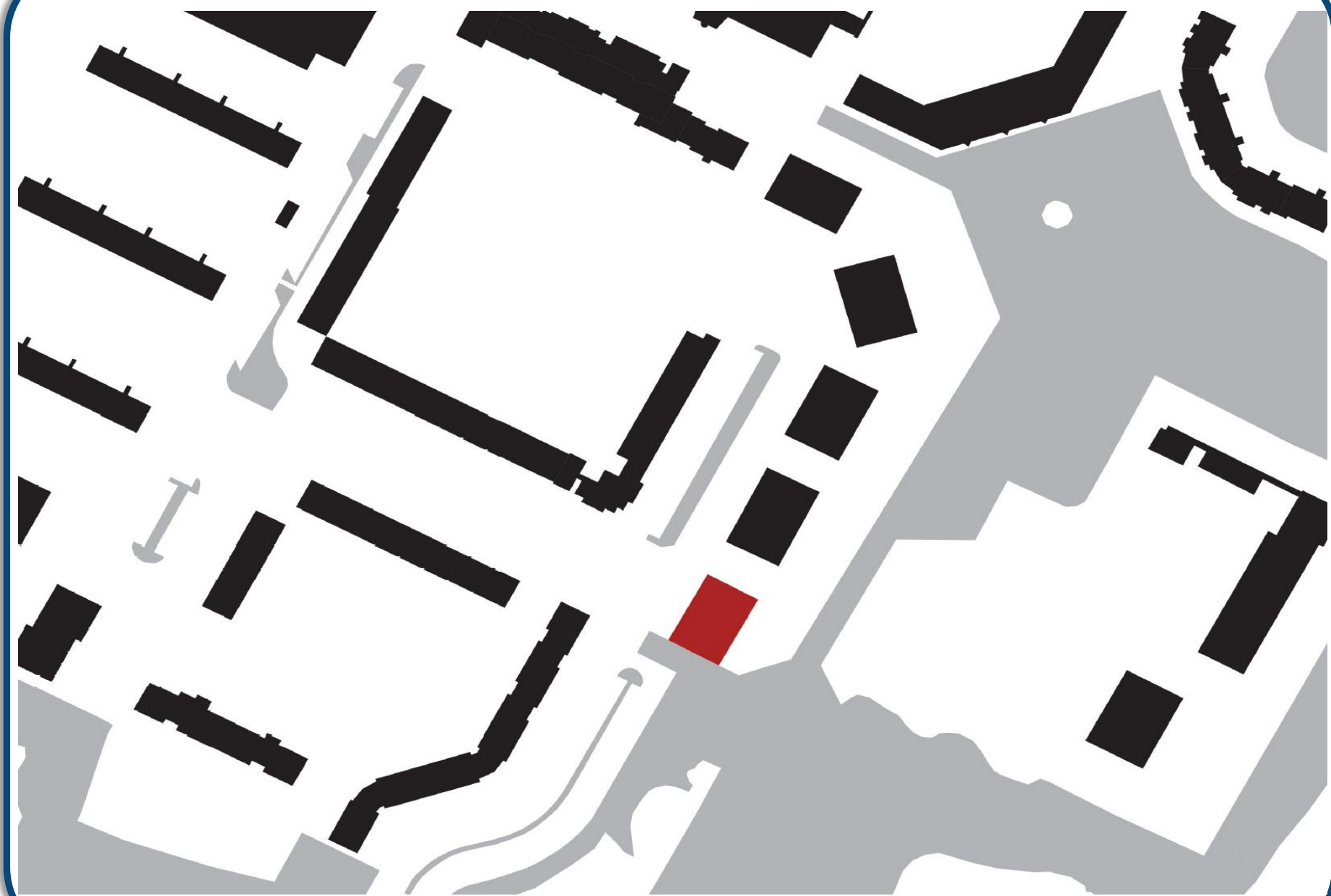
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	Barrierefreies Gebäude, bodengleiche Dusche
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Variowohnungen: Anpassbarkeit und Nachnutzung
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	Hybridbau: Stahlbetonskelett mit Holztafel Fassaden
<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	

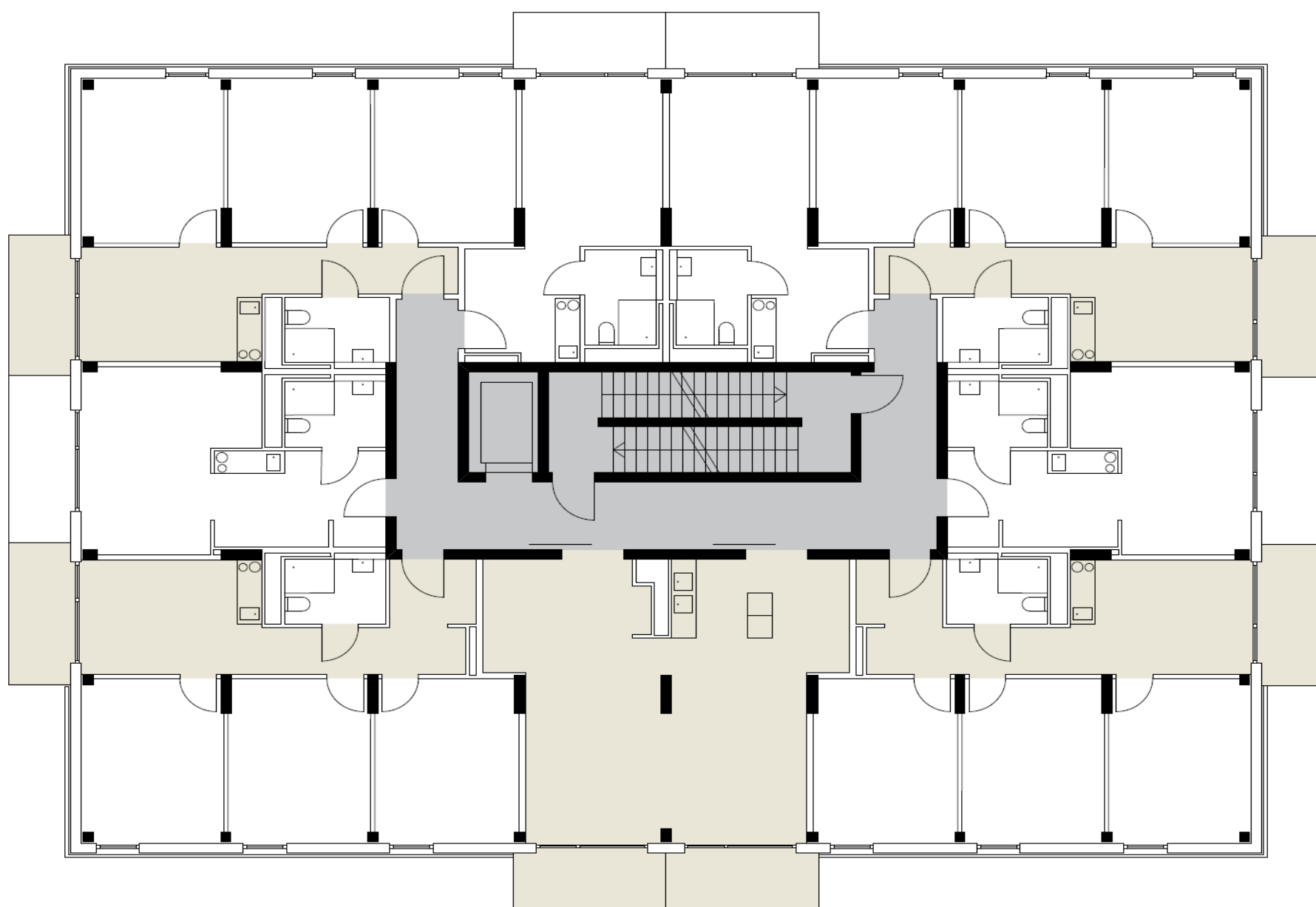
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Wohnungsmarktentwicklungskonzept 2020/30
<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 checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	Gemeinschaftsräume und Außenflächen
<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			
1.1.5	Freiflächen			
1.1.5-1	Freiflächen für die Allgemeinheit			
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

In Marzahn entwickelt die städtische Wohnungsbaugesellschaft degewo neue Wohnquartiere für die wachsende Bevölkerung Berlins. Zwischen dem Stadtteilzentrum Marzahn und dem Bürgerpark wurden 255 neue Wohnungen in fünf Punkthäusern errichtet, eines davon im Rahmen des Vario-Förderprogramms. Zielgruppe sind in erster Linie Auszubildende der nahen Pflegeschule, die zum großen Teil aus Marzahn stammen und ihren ‚Kiez‘ schätzen. Das achtgeschossige Gebäude ist äußerst kompakt. Um den zentralen Erschließungskern gruppieren sich Küchen und Sanitärräume, während an den Fassaden die jeweils 14 m² großen Individualräume und gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche angeordnet sind. Der Erschließungskern als Doppelhelix-Treppenhaus bietet flächeneffizient zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege.

BESONDERE STÄRKEN

Besonderes architektonisches Merkmal sind die großzügigen, doppelgeschossig ausgebildeten Gemeinschaftsräume. Die Gemeinschaftsräume können für unterschiedliche Aktivitäten wie Kochen, Sport, Lernen und Arbeiten genutzt werden. Im Erdgeschoss finden sich gewerbliche Einrichtungen – geplant sind Pizzeria und Waschsalon – die auch für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Der Gemeinschaftsraum mit Zugang zur Terrasse und Blick in den Park für die Bewohner ergänzt das Angebot. Alle Wohnungen sind barrierefrei und verfügen über einen großzügigen Balkon als private Freifläche.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl.-Ing. Sabine Dorn-Pfahler

sol-id-ar planungswerkstatt
Löhnert | Dorn-Pfahler | Dalkowski
Architekt & Ingenieure PartG mbB
Barstr. 10
10713 Berlin

Konformitätsprüfer

Prof. Dr.-Ing. Annette Hafner

Ruhruniversität Bochum
Ressourceneffizientes Bauen
Universitätsstr. 150
IC5 - 159
44801 Bochum