

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



© GEWOBA

## Bauvorhaben

Kötnerweide 13  
28259 Bremen  
Neubau von 14 Wohnungen

## Bauherr / Eigentümer

GEWOBA AG Wohnen und Bauen  
Rembertiring 27  
28195 Bremen

## Architekt

Spengler & Wiescholek Freie Architekten u.  
Stadtplaner  
Elbchaussee 28  
22765 Hamburg



## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	27	mit Bus und Bahn, mit Auto dauert es genau so lang
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	4	ca. 180 m, bis Bus-Haltestelle Bremen Rottdamer Str.
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6	alle 10 min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	n	
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m		14 Parkplätze vor der Tür, Carsharing-P. in ca. 300 m
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m		
* Gastronomie 1	m	180	ZamZamPizza, Kirchhuchtinger Landstr.
* Gastronomie 2	m	220	Ägäis, Griechisches Restaurant, Kirchhuchtinger Landstr.
* Nahversorgung 1	m	180	Bäckerei Asya, Kirchhuchtinger Landstr.
* Nahversorgung 2	m	300	bis Netto Discount, 1000 m bis Edeka Böse
* öffentliche Verwaltung	m		nicht gefunden
* Dienstleister 1	m	450	Sparkassenfiliale
* Dienstleister 2	m		Verschiedene entlang der Kirchhuchtinger Landstr.
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	180	ArbeiterWohlfahrt, Neuer Damm
* Kindergärten und Grundschulen	m	900	Grundschule Delfter Str.; in 1200 m KiTa St. Pius
* weiterführende Schulen	m	750	Alexander von Humboldt - Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	13	Uni Bremen
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	6700	Rotes Kreuz Krankenhaus Bremen
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	850	das Center Point mit Ärzten
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	850	sk-Apotheke Victoria
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	1300	Jugendfreizeitheim Huchting
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	1300	Park links der Weser und mehrere Kleingartenanlagen
* Sportstätten	m	1100	Hallenbad Huchting
* kulturellen Einrichtungen	m	1100	Zweigstelle der Stadtbibliothek Bremen im Roland Center
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m		
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m		

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Für das Planungsgebiet ist laut Funktionaler Baubeschreibung kein Bebauungsplan aufgestellt.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	zu finden unter 00_Projektunterlagen (Quelle: <a href="http://transparenz.bremen.de">transparenz.bremen.de</a> )
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	zu finden unter 00_Projektunterlagen (Quelle: <a href="http://transparenz.bremen.de">transparenz.bremen.de</a> )
Hinweise auf die Schulplanung	keine
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	keine
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	5 % Anstieg bis 2035 (Quelle: 2017-05-02_PM_Bevoelkerungsvorausberechnung, <a href="http://transparenz.bremen.de">transparenz.bremen.de</a> )

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	konst. im erlaubten Bereich ( <a href="http://www.bauumwelt.bremen.de">http://www.bauumwelt.bremen.de</a> )
Außenlärmpegel	66 dB (A), Lärmzone IV
Baugrundverhältnisse	Gemäß Baugrundgutachten unauffällig.
Altlasten	Laut Funktionaler Baubeschreibung gab es Altlasten.
Sprengstoff, Munition	nicht bekannt
elektromagnetische Felder	nicht bekannt
Vorkommen von Radon	nicht bekannt
solares Strahlungsangebot	ca. 1000 kWh/m <sup>2</sup>
Standortrisiken - man made hazards	
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	nicht zu erwarten
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	nicht zu erwarten
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	nicht zu erwarten
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	Windlastzone 2 - 3, nach CEDIM max. 35 - 40 m/s
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	nicht zu erwarten

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Mittelwert Juli 2016: 18,5 Grad Celsius, Mittelwert Jan. 2016: 1,5 Grad Celsius (Quelle: wetterkontor.de)
Entwicklung der Niederschläge	Jahresdurchschnitt um die 600 l/m <sup>2</sup> (Quelle: wetterkontor.de)
Trend der Extremwetterereignisse	Infolge des Klimawandels werden extreme Regenereignisse wahrsch. häufiger und intensiver auftreten. (Quelle: <a href="http://www.bauumwelt.bremen.de">http://www.bauumwelt.bremen.de</a> )
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	unbekannt

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohngebäude
Geschossigkeit	Tarzan: 5 Geschosse, Jane: 4 Geschosse
Anzahl Wohneinheiten	14 WE, davon 6 in Tarzan, 8 in Jane
Wohnfläche	
Adresse	Kötnerweide 13, 28259 Bremen
Grundstücks-/Flurnummer	Gemarkung VL 64, Flurstück 102/18, Fläche 9365 m <sup>2</sup>

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	1.547.621,60 € netto
EnEV Kennwerte	KfW 70
Grad der Barrierefreiheit	Alle Wohnungen barrierefrei zugänglich, 2 Wohneinheiten im Erdgeschoss sind rollstuhlgerecht
Bauweise	Massivbauweise (Porenbeton, Stahlbeton, Kalksandstein)
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	x auf Baukörper Jane, neben der Dachterrasse
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

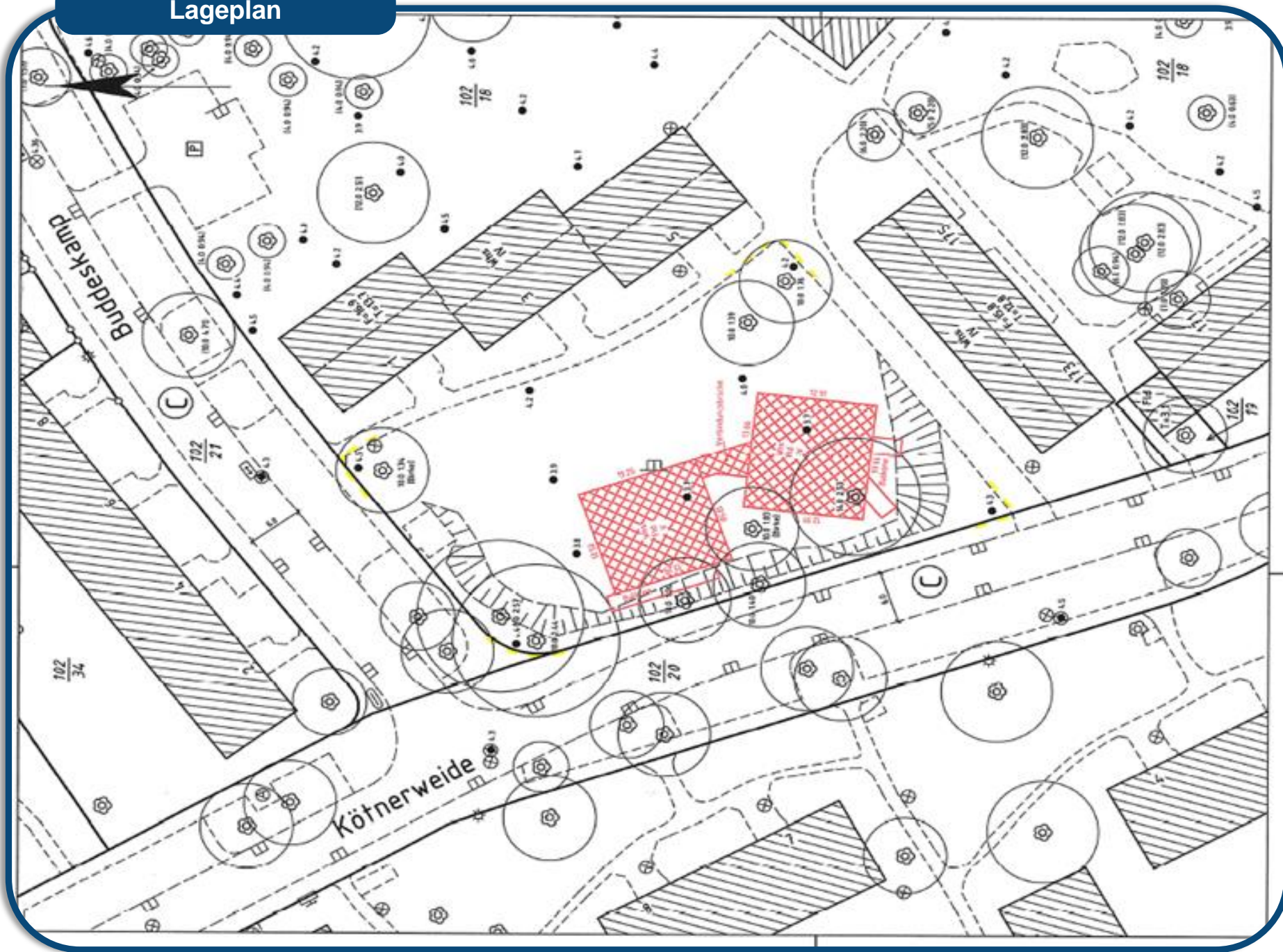
<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
		einige Wohnungen auf Familien mit Kindern zugeschnitten, Spielflächen direkt am Haus
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
		alle Wohnungen barrierefrei zugänglich, 2 Wohneinheiten im EG rollstuhlgerecht
<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 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)

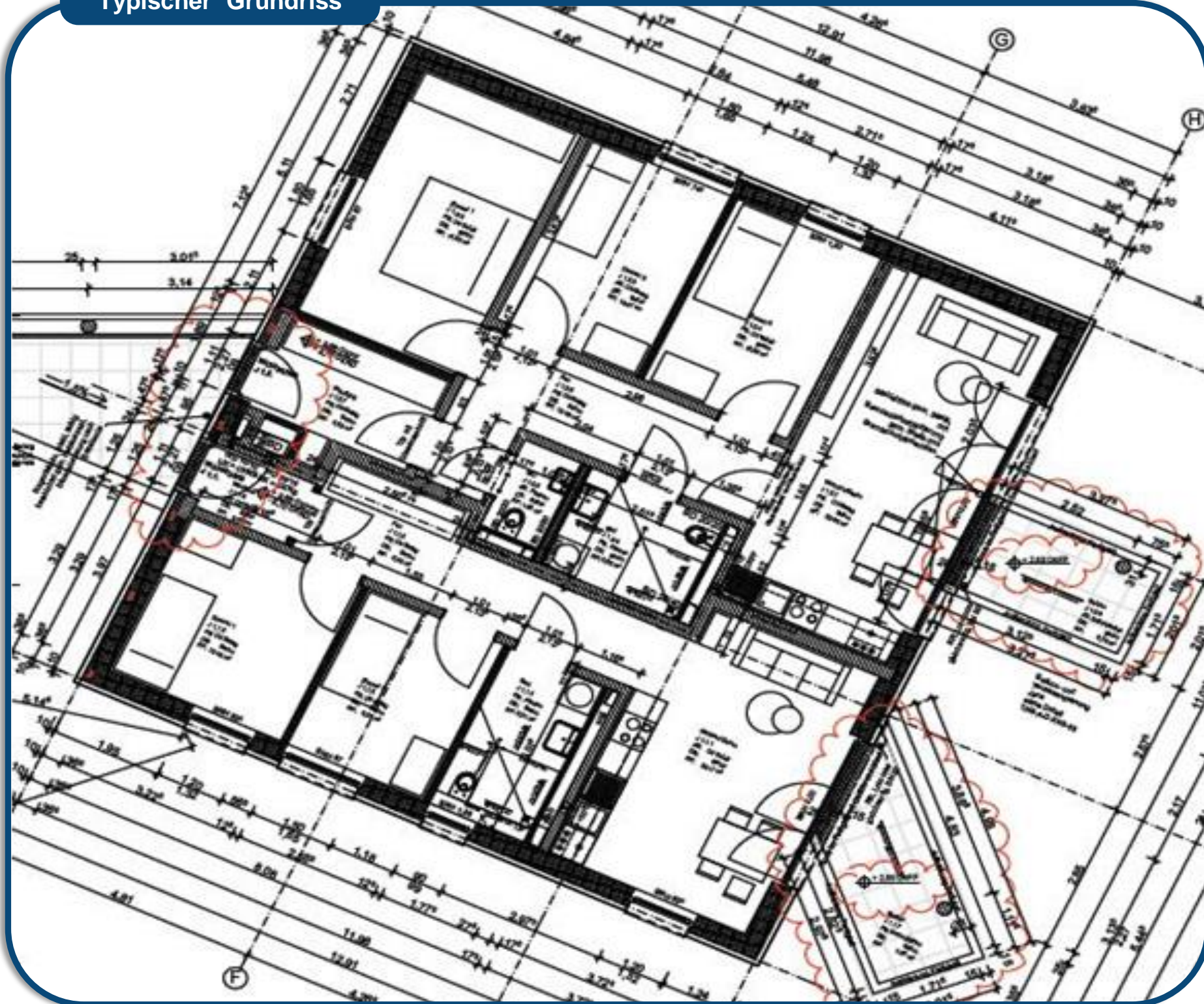
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	
		Mütter-Zentrum im EG TARZAN, zur Fdg. der Rückkehr von arbeitslosen Frauen in die Berufstätigkeit
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input type="checkbox"/>	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 type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	
<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>4.2.1</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**

- Nachverdichtung
- ökonomisches, effizientes und kompaktes Wohngebäude
- inkl. Mütter-Zentrum Huchting e.V. (Berufliche Perspektive für arbeitslose Mütter) im Gebäude Tarzan.
- gemeinschaftliche Freiflächen und Kinderspielplätze

### **BESONDERE STÄRKEN**

Vorhandene Flächenressourcen werden im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung genutzt.

Es entsteht mehr Wohnraum direkt dort, wo er gebraucht wird.

Es werden nutzbare gemeinschaftliche Freiflächen und Kinderspielplätze erstellt, dadurch mehr soziale Kontakte möglich.

Quartiersaufwertung

#### **Nachhaltigkeitskoordinator**

Dipl.-Ing. (FH) Arch. Dieter Leukefeld

ARCHItitektur+TECHnik  
Parkstraße 6  
31542 Bad Nenndorf

#### **Konformitätsprüfer**

Dipl.-Ing. Thomas Hegele

nps Bauprojektmanagement GmbH  
Adolph-Kolping-Platz 1  
89073 Ulm