

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Version Variowohnungen: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Heinrichstraße 34
27576 Bremerhaven

Neubau von 11 Variowohnungen mit 26 Wohnplätzen

Bauherr / Eigentümer

STÄWOG Städtische Wohnungsgesellschaft
Bremerhaven mbH
Barkhausenstraße 22
27568 Bremerhaven

Architekt

schultz sievers . architektur Bremerhaven
Stresemannstr. 46
27570 Bremerhaven

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	23	mit ÖPNV
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	5-7	
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	7	alle 8 Minuten
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	800	
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	800	
* Gastronomie 1	m	68	Gaststätte
* Gastronomie 2	m	350	Pizzeria
* Nahversorgung 1	m	140	Supermarkt
* Nahversorgung 2	m	900	Supermarkt
* öffentliche Verwaltung	m	1100	Bürgerbüro
* Dienstleister 1	m	650	Apotheke
* Dienstleister 2	m	700	Sparkasse, Volksbank
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	350	Seniorentreffpunkt
* Kindergärten und Grundschulen	m	350	Kindertagesstätte, Grundschule
* weiterführende Schulen	m	700	Oberschule, Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	2200	Hochschule
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	800	Krankenhaus
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	650	Hausarzt
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	270	Zahnarzt
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	230	Spielplatz
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	950	Stadtpark
* Sportstätten	m	600	Sportverein
* kulturellen Einrichtungen	m	2400	Museen, Zoo
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	500	Feuerwache
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	80	Ensemble Goethstraße

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	keine
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan von 2006
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Der Verkehrsentwicklungsplan "Bremen 2025" wurde am 23.09.2014 von der Bremischen Bürgerschaft beschlossen.
Hinweise auf die Schulplanung	keine
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Seit 2017 erarbeitet der "Zukunftsrat Bremen" Konzepte für die Infrastrukturentwicklung von Bremen und Bremerhaven.
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsanstieg von rd. 114.500 EW (2017) auf rd. 122.000 EW (2035). Das entspricht einem Anstieg von rd. 7%.

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luftqualitätsindex: gut (19.03.2019, 12:00 Uhr)
Außenlärmpegel	Außenlärmpegel Tag/Nacht: > 45 dB bis > 55 dB(A)
Baugrundverhältnisse	Marschland / Baugrundertüchtigung notwendig
Alllasten	keine
Sprengstoff, Munition	keine
elektromagnetische Felder	in für Wohngebieten üblicher Ausprägung
Vorkommen von Radon	geringe Konzentration < 20 kBq/m ³
solares Strahlungsangebot	T ca. 1.700 kWh/a; PV bis zu 18.700 kWh
Standortrisiken - man made hazards	Nein
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Nein
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	Nein
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Nein
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	BHV liegt in der höchsten Windzone 4 (DIN EN 1991-1-4).
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Das Grundstück H34 liegt in einem Hochwasserschutzgebiet.

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Von 1881 bis 2016 ist das Jahresmittel der Lufttemperatur um ca. 1,3°C angestiegen.
Entwicklung der Niederschläge	Es wird von einer leichten Zunahme in den jährlichen Niederschlagssummen ausgegangen.
Trend der Extremwetterereignisse	Je nach zugrundeliegender Klimaprojektion ist für die mittel- und langfristige Zukunft eine Zunahme der Starkregentage ableitbar.
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Der stetig wachsende Verkehr führt auch in Bremerhaven zu einer zunehmenden Lärmbelastung der Bevölkerung.

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Blockrandbebauung, Neubau/Lückenschluss
Geschossigkeit	6 Geschosse (EG bis 5. OG)
Anzahl Wohneinheiten	11, mit 26 Wohnplätzen
Wohnfläche	744,75 m ²
Adresse	Heinrichstraße 34, 27576 Bremerhaven
Grundstücks-/Flurnummer	Bezirk Lehe / Flur 16 / Flurstück 639/5

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	KG 300: 1.299.469 € (netto) KG 400: 597.865 € (netto)
EnEV Kennwerte	Jahres-Primärenergiebedarf Q _{EP} = 29,2 kWh/m ² a spezifischer Transmissionswärmeverlust H _T = 0,346 W/m ² K
Grad der Barrierefreiheit	Standard ready plus (barrierefrei in Anlehnung an DIN 18040-2, Räume anpassbar und vorbereitet)
Bauweise	Massivbau (Mauerwerk, Stahlbeton - konventionelle Bauweise)
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> BHKW (Warmwasser + Heizung)
Gründach	
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

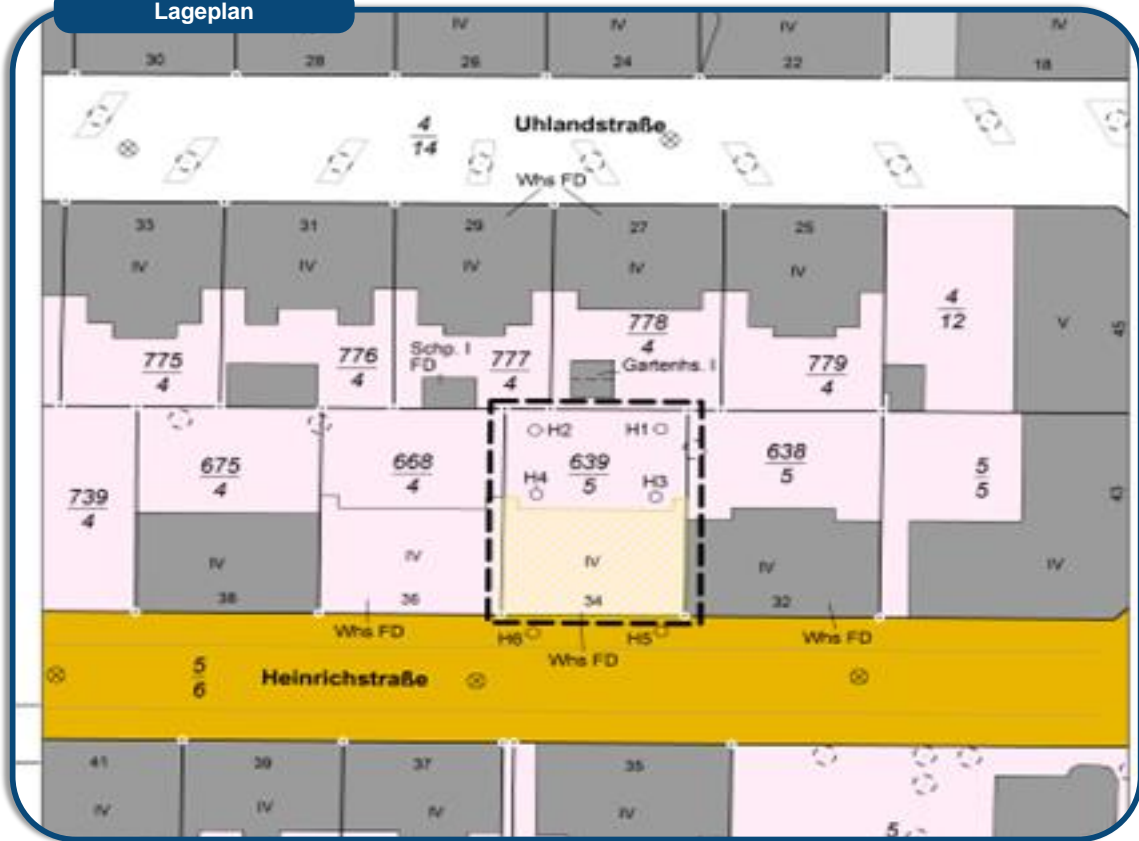
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	Ja, perspektivisch (Standard ready plus)
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Ja
<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	

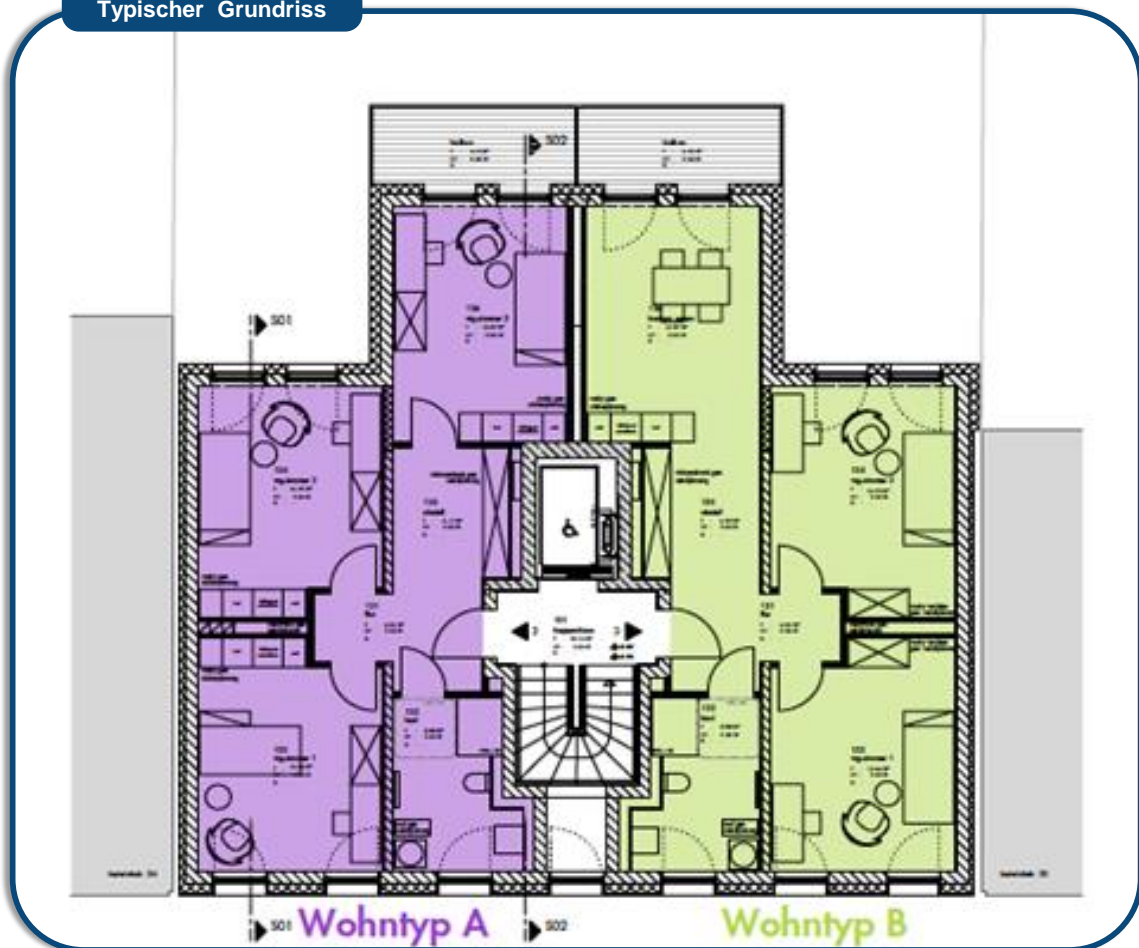
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Ja
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Ja
<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			
1.1.5	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

- Ersatzneubau in einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung
- 6-geschossig (EG bis 5. OG)
- 11 Wohneinheiten (überwiegend als WG) mit 26 Wohnplätzen
- Wohn- und Gemeinschaftsfläche: rd. 800 m²
- Gemeinschaftseinrichtungen im EG, Gemeinschaftsgarten mit Terrasse

BESONDERE STÄRKEN

- Nutzung eines innerstädtischen Grundstücks - Lückenbebauung in einem gründerzeitlichen Blockrandbebauung
- Umsetzung des Konzeptes "ready plus" (barrierefrei in Anlehnung an DIN 18040-2, Räume anpassbar und vorbereitet)
- Gemeinschaftlich nutzbare Terrasse und Gartenfläche
- gemeinschaftlich nutzbarer Raum im EG - Co-Working-Space, Aufenthalts- oder Partyraum, Werkstatt, Begegnung
- Bauzeitverkürzung durch Nutzung von (Halb-)Fertigteilen, vorkonfektioniertem MW und Optimierung von Bauprozessen

Nachhaltigkeitskoordinator

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

Konformitätsprüfer

Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf
Bau-, Energie- und Umweltberatung Weimar
Cranachstr. 48
99423 Weimar