

Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



"Horner Garten" Eigentumswohnanlage

Elisabeth-Segelken-Str. 1
28357 Bremen

Bauherr/

INTERHOMES AG
Ahlker Dorfstrasse 9
28279 Bremen



Auditor

Svend Ulmer
KATALYSE Institut für angewandte
Umweltforschung
Volksgartenstr. 34, 50677 Köln



A Standortmerkmale

A1 Standortsituation		
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	14
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle zu Fuß	min	2 u 10
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	3 u 6
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl)	m	200
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl)	m	7200
* Gastronomie 1	m	300
* Gastronomie 2	m	1200
* Nahversorgung 1	m	500
* Nahversorgung 2	m	800
* öffentliche Verwaltung	m	8900
* Dienstleister 1	m	500
* Dienstleister 2	m	800
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	3000
* Kindergärten und Grundschulen	m	500
* weiterführende Schulen	m	1700
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	3100
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	5100
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1000
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1200
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	1000
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	100
* Sportstätten	m	2700
* kulturellen Einrichtungen	m	4100
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1000
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	1000

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	der künftige B-Plan sieht keine weitere Wohn- oder sonstige Bebauung vor
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	im Flächennutzungsplan Bremen ist eine Wohnbebauung weiterhin vorgesehen
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Ein Verkehrsentwicklungsplan Bremen wird derzeit mit Bürgerbeteiligung auf den Weg gebracht. Erwartet wird eine langfristige Ausweitung der ÖPNV-Angebote im Stadtgebiet.
Hinweise auf die Schulplanung	
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Laut statistischem Landesamt Bremen und Universität Bremen bleibt die Einwohnerzahl konstant.

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	gut, da Grundstück in Grünzug und Gartenstadtsiedlung gelegen
Außenlärmpegel	gering
Baugrundverhältnisse	
Altlasten	keine Altlasten vorhanden
Sprengstoff, Munition	keine Altlasten vorhanden
elektromagnetische Felder	
Vorkommen von Radon	sehr gering
solares Strahlungsangebot	
Standortrisiken - man made hazards	
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	sehr gering
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	sehr gering
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	nicht vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	sehr gering
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	sehr gering

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	
Entwicklung der Niederschläge	
Trend der Extremwetterereignisse	
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	<i>ruhig - keine Steigerung zu erwarten</i>

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Geschossigkeit	4 (3 oberirdisch)
Anzahl Wohneinheiten	23
Adresse	Elisabeth-Segelken-Str. 1, 28357 Bremen
Grundstücks-/Flurnummer	
Eigentümer	INTERHOMES AG

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	3.274.555,00 Euro
EnEV Kennwerte	
Grad der Barrierefreiheit	39 % der Wohnfläche
Bauweise	Massivbauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	<input type="checkbox"/>
solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/>
solare Stromerzeugung	<input type="checkbox"/>
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> BHKW
Gründach	<input type="checkbox"/>
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/>
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input type="checkbox"/>
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/>

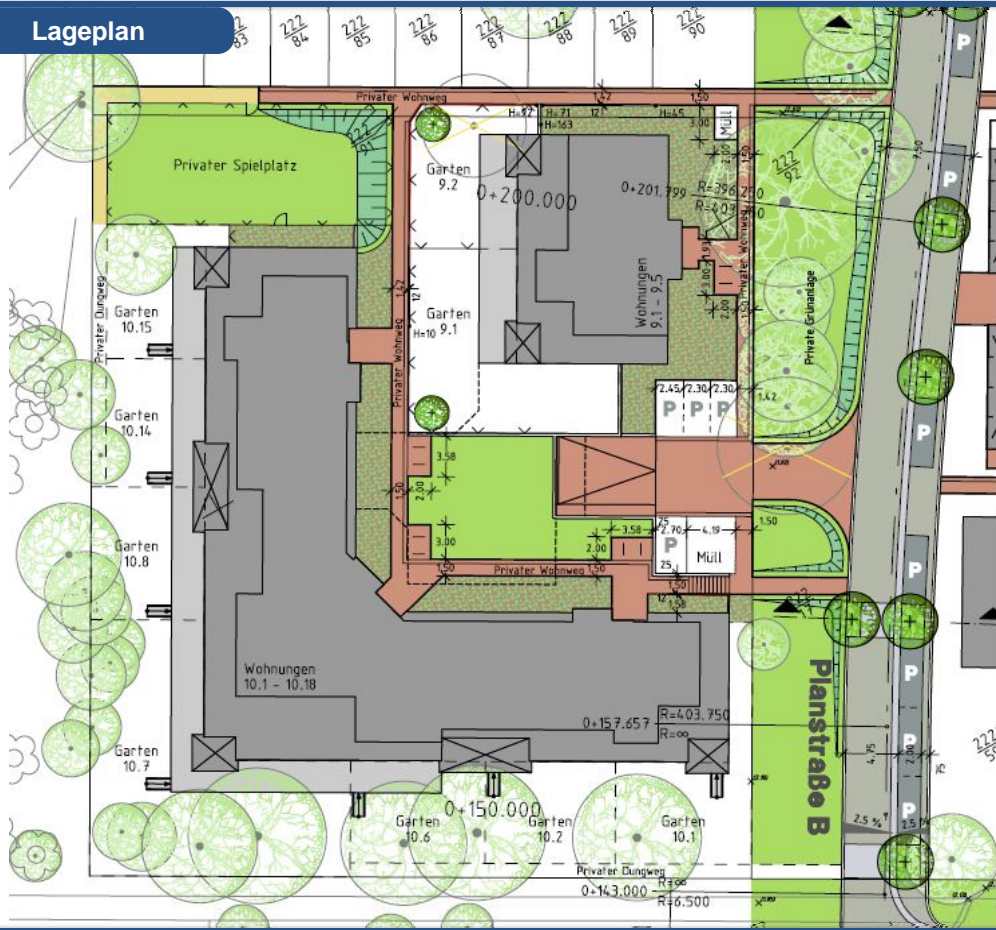
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	großzügige familienfreundliche Grundrisse und eigene Spielplatz und Freizeit-Areale auf dem Grundstück
<input type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
<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 checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	Innovative Energie-Erzeugung mit BHKW mit Contracting durch Stadtwerke und Option auf Umstellung auf künftigen Biogasbetrieb
<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 type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	
<input type="checkbox"/>	Sonstiges	

Lageplan



Typischer Grundriss



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	Gestalterische und städtebauliche Qualität			
1.1.7	Thermischer Komfort			
1.1.7-1	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	✓	

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	✓	
2.2.5	Dauerhaftigkeit	✓	
2.2.6	Wartungsfreundlichkeit / Nachrüstbarkeit TGA	✓	
2.2.7	Rückbaubarkeit / Recyclingfreundlichkeit		

Bewertungsprofil - Teil 2

3.Ökologische Qualität

3.1.1	Ökobilanz - Teil 1	(mit Sonderbedingungen y/n)	n		
3.1.2	Primärenergiebedarf	(mit Sonderbedingungen y/n)	n		
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	(mit Sonderbedingungen y/n)	n		
4.1.2	Werthaltigkeit der Investition				
4.3.1	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
 geringer Ausschlag nach rechts: Erfüllung der Mindestanforderung
 mittlerer Ausschlag nach rechts: Übererfüllung der Mindestanforderungen
 starker Ausschlag nach rechts: deutliche Übererfüllung der Mindestanforderungen

Besondere Stärken des Objektes

KURZBESCHREIBUNG

23 große Drei- bis Vierzimmerwohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern auf einem anspruchsvoll gestalteten Grundstück mit Wohnungsgärten, Spielplatz und zusätzlicher Grünfläche.

Erdgeschoss und Obergeschoss sind barrierefrei ausgeführt und ermöglichen in Verbindung mit den großen Wohnflächen eine langfristige Anpassung an die demographische Entwicklung.

Die Anbindung an die umliegenden Grünanlagen und das ÖPNV-System machen das neu entstandene Wohngebiet "Horner Garten" zu einem attraktiven Wohnstandort in Bremen.

Sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto ist das Wohngebiet sehr gut an die Bremer Innenstadt angebunden. Im Umkreis von 500 bis 1.000 m befinden sich in der Kopernikusstraße und der Oberneulander Heerstraße alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Mit Hilfe des Blockheizkraftwerks wird die Wohnanlage energieeffizient mit Wärme versorgt.

BESONDERE STÄRKEN

- Innovative Energie-Erzeugung mit BHKW mit Contracting durch Stadtwerke und Option auf Umstellung auf künftigen Biogasbetrieb
- 2 Vollgeschosse als barrierefreie Wohnungen gestaltet
- "Grüne Lage" und familienfreundliche Grundrissgestaltung

Auditor

Name: Svend Ulmer

Unternehmen: KATALYSE Institut für
angewandte Umweltforschung
Volksgartenstr. 34
50677 Köln

Datum

Unterschrift

Prüfung

Name: Prof. Dr.-Ing. habil.
Thomas Lützkendorf

Organisation: Institut für baubezogene
Energie- und Umweltforschung
e.V. Weimar

Datum

Unterschrift