

Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



BAUGRUPPE GIOVANNA

Herdestraße 4 und 5
38102 Braunschweig

Bauherr/

Baugruppe Giovanna GbR

Herdestraße 4 und 5
38102 Braunschweig

Auditor

Dieter Leukefeld (Dipl.-Ing.) (FH)
Matthias Brakensiek B.A.

ARCHitektur+TECHnik

Parkstraße 6
31542 Bad Nenndorf



A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	15	ca. 1km Fußweg zum Braunschweiger HBF
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle zu Fuß	min	5	ca. 200m zur Haltestelle Marienstift
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	30	ca. alle 5min. ÖPNV
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja	Radwegenetz zieht sich durch die gesamte Stadt
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl)	m	400	Stadthalle
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl)	m	400	Stadthalle
* Gastronomie 1	m	200	Gaststätte Zapfhahn und Pfannenschmiede
* Gastronomie 2	m	300	Imbiss Fatma Gültekin
* Nahversorgung 1	m	400	Edeka Aktiv Markt Michael Dinter
* Nahversorgung 2	m	500	Aldi Braunschweig östliches Ringgebiet
* öffentliche Verwaltung	m	2100	Bürgerberatung Braunschweig
* Dienstleister 1	m	400	KaufBar
* Dienstleister 2	m	300	NicNail Nageldesign
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	800	Opferhilfebüro Braunschweig
* Kindergärten und Grundschulen	m	300	Rasselbande e.V.
* weiterführende Schulen	m	250	CDJ Braunschweig
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1800	TU Braunschweig
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	800	Krankenhaus St. Vincent
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	300	Dr. med. Michael Hutter
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	400	Martin Lippold
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	200	Jugenddorf Christophorusschule
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	1400	Prinz-Albrecht Park
* Sportstätten	m	4500	Eintracht Braunschweig
* kulturellen Einrichtungen	m	1000	Städtisches Museum
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	2000	Ritter St. Georg
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	1600	Schlossarkaden Braunschweig

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Im gesamten Quartier St. Leonardsgarten entstehen in naher Zukunft unterschiedliche Bauten.(Innerstädtisches Wohngebiet)
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Wohngebiet mit Neu- und Bestandsbauten (evtl. Kleingewerbe)
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	gleichbleibend bzw. ansteigend
Hinweise auf die Schulplanung	im Stadtbezirk sind 75 Schulen, Kindergärten, etc... vorhanden. Darunter TU Braunschweig mit unterschiedlichen Fakultäten
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Ausbau des ÖPNV
Sonstiges:	-
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Im Zuge des demografischen Wandels, Tendenz zurückgehend.

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	AUL 4
Außenlärmpegel	>45dB (A)
Baugrundverhältnisse	BK 3 - BK4
Altlasten	ehem. Straßenbahndepot, Bodenaustausch durchgeführt
Sprengstoff, Munition	nicht bekannt
elektromagnetische Felder	nicht bekannt
Vorkommen von Radon	<20kBq/m ³
solares Strahlungsangebot	900kWh/m ²
Standortrisiken - man made hazards	äußerst gering
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	unwahrscheinlich
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	äußerst gering
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	unwahrscheinlich
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	35-40 m/s
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	gering

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	durchschnittliche Temperatur im Sommer: 22°C durchschnittliche Temperatur im Winter: -2°C
Entwicklung der Niederschläge	in den letzten Jahren zunehmend
Trend der Extremwetterereignisse	in den letzten Jahren zunehmend
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	gleichbleibend

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus (Wohngruppe)
Geschossigkeit	4 Geschosse
Anzahl Wohneinheiten	9 Wohneinheiten
Adresse	Herdestraße 4 und 5, 38102 Braunschweig
Grundstücks-/Flurnummer	751 / 2
Eigentümer	Baugruppe Giovanna GbR

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	2.472.952 Euro
EnEV Kennwerte	Endenergiebedarf: 66,80kWh/(m ² a) Primärenergiebedarf (EnEV): 49,40 kWh/(m ² a) CO2 Emissionen: 16,50kg/(m ² a)
Grad der Barrierefreiheit	bis auf die Wohneinheit "Stadthaus" alle weiteren barrierefrei 1 Wohneinheit "rollstuhlgerecht"
Bauweise	Massivbau (2-schaliges Mauerwerk mit Kerndämmung)
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	<input type="checkbox"/> nein
solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/> nein
solare Stromerzeugung	<input type="checkbox"/> nein
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input type="checkbox"/> nein
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/> begrüntes Flachdach
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/> nein
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input type="checkbox"/> nein
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/> nein

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	alle Wohneinheiten erfüllen die Qualitäten für Familien- und kinderfreundliches Wohnen
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorengerechtes Wohnen	Die Wohneinheiten lassen aufgrund der Qualität das seniorengerechtes Wohnen zu
<input checked="" type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	ein betreutes Wohnen kann in fast allen Wohneinheiten stattfinden
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	ist insbesondere im Stadthaus zu realisieren
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	großzügige, (meist) offen geplante Grundrisse
<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	

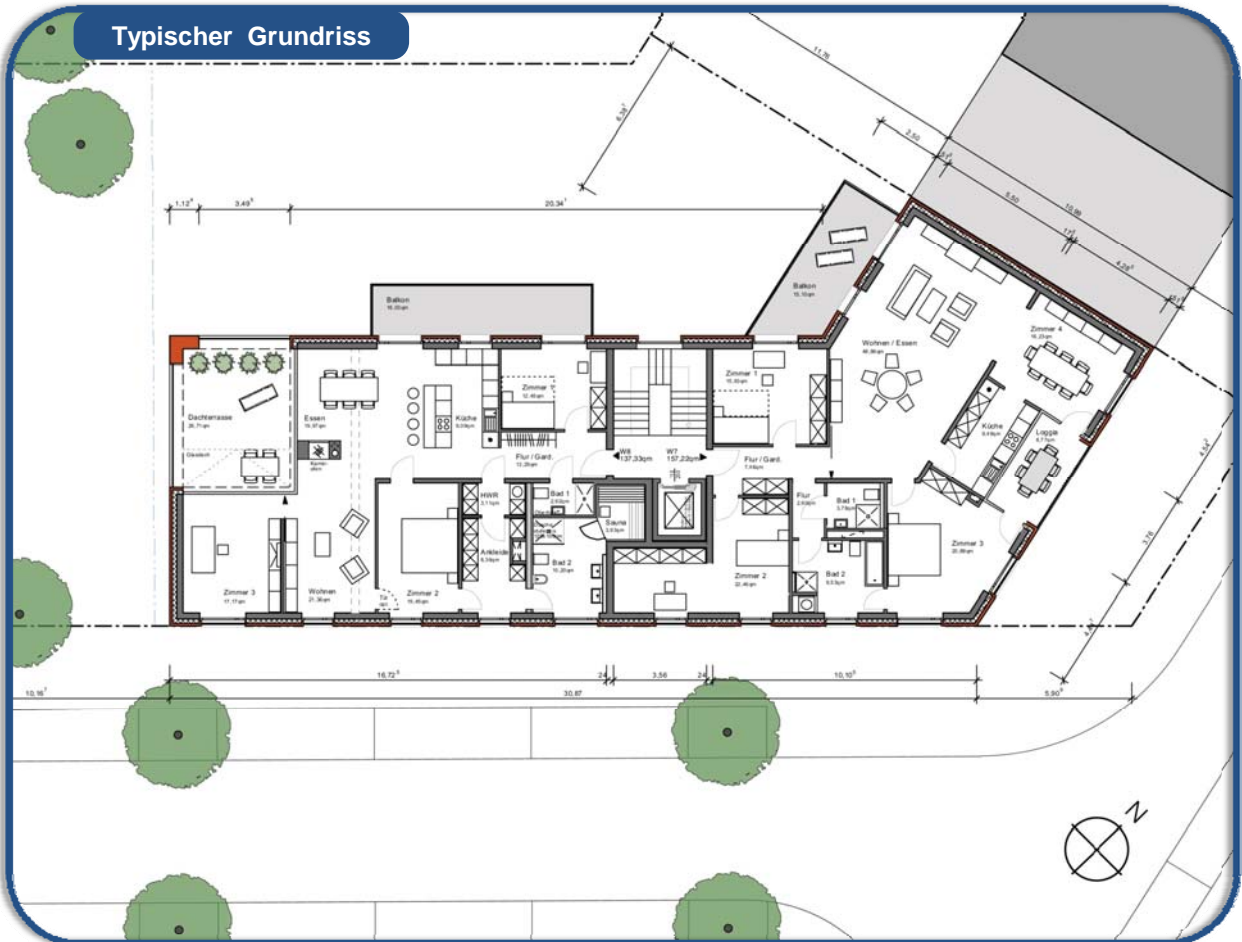
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	St. Leonardsgarten Braunschweig
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	gestalterische Vorgaben aus Auslobung und Masterplan
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	Das Prinzip der Wohngruppe wurde realisiert
<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 j)			
3.1.2	Primärenergiebedarf	(mit Sonderbedingungen y/n j)			
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 j)			
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

Auf dem Gelände eines stillgelegten Straßenbahnbetriebshofes entsteht ein neues Wohnquartier mit dem Namen St. Leonhards Garten. Im Mittelpunkt der neuen Wohnanlage liegt ein arenenförmiger Platz von hoher Aufenthaltsqualität.

Das Wohnhaus der Baugruppe Giovanna ist Teil des Bundesmodellprojektes St. Leonhards Garten. Bauherren sind neun Einzeleigentümer, die sich ihre individuellen Wohnwünsche innerhalb eines Geschosswohnungsbaus erfüllt haben. Das Wohngebäude umfasst eine Tiefgarage, acht Etagenwohnungen, die barrierefrei erschlossen sind, und ein in das Gebäudevolumen integriertes dreigeschossiges Stadthaus. Gärten sind den Erdgeschosswohnungen zugeordnet, Loggien, großzügige Balkone und eine Dachterrasse den Wohnungen der Obergeschosse.

BESONDERE STÄRKEN

Wohngruppe

- Gleichgesinnte finden und mit Ihnen eine Hauseigentümergeinschaft gründen
- Mitbestimmung ermöglicht die Gestaltung individueller Bedürfnisse
- Gemeinschaftseinrichtungen sind nach Wunsch möglich
- Gutes Preis/Leistungsverhältnis durch Entfall von Makler- oder Vertriebsprovisionen, sowie moderate Grundstückskosten
- Fördert die Identifikation mit der Hausgemeinschaft und dem Wohnumfeld

Auditor

Name: Dieter Leukefeld (Dipl.-Ing.) (FH)
Matthias Brakensiek B.A.

Unternehmen: ARCHItitektur+TECHnik
Parkstraße 6
31542 Bad Nenndorf

Datum

Unterschrift

Prüfung

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

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

Datum

Unterschrift