

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Gustav-Adolf-Straße 42
63069 Offenbach

Neubau Wohnanlage von 70 Wohnungen mit Maisonette- und Etagenwohnungen, von denen einige gefördert bzw. ganz barrierefrei ausgestaltet sind.

Bauherr / Eigentümer

Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungs- GmbH
Postfach 70 07 55
60557 Frankfurt am Main

Architekt

FFM-ARCHITEKTEN.
TOVAR + TOVAR PartGmbH
Löwengasse 16
60385 Frankfurt am Main

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	6	Fußläufige Erreichbarkeit
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	5	zur Haltestelle Friedrichsring
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	12	tagsüber alle 1-5 Minuten
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja	benachbarte Senefelderstraße ist angebunden
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	100	Saligstraße & Gabelsbergerstraße
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	800	Parkhaus Waldstraße
* Gastronomie 1	m	130	Imbiss
* Gastronomie 2	m	270	Imbiss
* Nahversorgung 1	m	130	Rewe
* Nahversorgung 2	m	450	Penny
* öffentliche Verwaltung	m	1000	Bürgerbüro Offenbach
* Dienstleister 1	m	130	Deutsche Post Filiale 469
* Dienstleister 2	m	500	AOK Hessen
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	350	Marokkanisch-Islamisches Kulturzentrum Moschee El-Fath e.
* Kindergärten und Grundschulen	m	700	Beethovensschule
* weiterführende Schulen	m	400	Albert-Schweitzer-Schule (Gymnasium)
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1500	Hochschule für Gestaltung Offenbach am Main
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	600	Sana Klinikum Offenbach
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	290	Fachärztin für Allgemeinmedizin
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	700	Apothek am Bismarckhof
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	210	Ashigaru Parkourpark
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	100	Senefelder Park
* Sportstätten	m	400	Sportanlage bei Friedrichsweiher
* kulturellen Einrichtungen	m	750	Filmklubb Offenbach
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	500	Evangelische Lutherkirche
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	200	Der Anlagenring

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Das Bauvorhaben liegt nicht innerhalb der Wirkung eines Bebauungsplans.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Im Zuge der Neuaufstellung des RPS/RegFNP soll eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit 2022 durchgeführt werden.
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Es gilt der Verkehrsentwicklungsplan 2035 (VEP 2035), welcher 2016 beschlossen wurde.
Hinweise auf die Schulplanung	Verschiedene Schul- und Kinderbetreuungsformen sind in bis zu 1 km Entfernung vorhanden.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Der Masterplan 2030 beinhaltet 10 Schlüsselprojekte, welche vielfältige Infrastrukturentwicklungen vorsehen.
Sonstiges:	Der 2016 beschlossene "Masterplan 2030" dient als Richtlinie für die Stadtentwicklung der nächsten 15 Jahre.
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Wachsende Bevölkerung (7,7% Zuwachs zwischen 2011 und 2015).

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	gut
Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich II-III
Baugrundverhältnisse	Ton, Terrassenkies/-sand, Kies, Sand, anthrop. Auffüllungen
Altlasten	Bodenverunreinigungen durch Vornutzung wurden saniert
Sprengstoff, Munition	Keine
elektromagnetische Felder	k.A.
Vorkommen von Radon	20 – 40 kBq/ m ²
solares Strahlungsangebot	16-20 kWh/m ² im Januar 2021, 156-160 kWh/m ² im Juli 2021
Standortrisiken - man made hazards	Keine
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Keine
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	Toniger Boden: setzungsfähig (zeitlich verzögert)
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Keine
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	Keine
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Sehr niedriges Hochwasser-Risiko (ZÜRS Zone 1)

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Ein weiterer Anstieg der Lufttemperatur ist zu erwarten (vgl. DWD Klimauntersuchungen in Offenbach 2014).
Entwicklung der Niederschläge	Es ist kein sicherer Trend ableitbar.
Trend der Extremwetterereignisse	Mit einer Zunahme von tropischen Nächten sowie Starkregenereignissen ist zu rechnen.
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Grundsätzlich ist von einer geringen Lärmbelastung für die Gebäude im Innenhof auszugehen.

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	6 Mehrfamilienhäuser
Geschossigkeit	III+1, bzw. IV+1
Anzahl Wohneinheiten	70
Wohnfläche	5524 qm
Adresse	Gustav-Adolf-Straße 42-42E, 63069 Offenbach am Main
Grundstücks-/Flurnummer	246/3

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	10.897.947,46€ (brutto)
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: Durchschnitt ca. 30,69 kWh/m ² a Endenergiebedarf: Durchschnitt ca. 59,02 kWh/m ² a
Grad der Barrierefreiheit	24 (von 70) barrierefreie Wohnungen gem. HBO 2011 § 43 (2), bzw. DIN 18040.
Bauweise	Massivbauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	x
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	x Regenwasserrückhalteanlage aus 105 Rigolelementen
innovative Bauprodukte	x mineralischer Dämmputz mit Ziegelmauerwerk

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Spielplatz, Kinderwagenraum, Mietergärten im EG
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorengerechtes Wohnen	einige Wohnungen barrierefrei, Aufzug, bodentiefe Fenster
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Maisonettewohnungen, platzsparende Laubengang-Erschließung
<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 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 checked="" type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	KfW 55 Standard bei mineralischer Massivbauweise
<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			
1.1.4-3	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	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

Der Leitgedanke der urbanen Wohnbebauung „GustavsHof“ ist die gleichzeitige Nachverdichtung mit 70 Wohnungen und der Erhalt großzügiger Freibereiche im innerstädtischen Blockinnenbereich.

Die sechs 3- bis 5-geschossigen Häuser mit unterschiedlich großen, familienfreundlichen und zum Teil geförderten/barrierefreien Wohnungen orientieren sich in der Farbgestaltung an der Umgebung. Mittels der 30 cm breiten, reliefartig abgesetzten Faschen der Fenster und Türen wird der Gestaltungsansatz der gründerzeitlichen Umgebung aufgenommen und neu interpretiert.

Die Gebäude arrondieren sich mit ihren Eingangsseiten um einen zentralen großen Innenhof mit Parkplatz, der - durch Grünstreifen und Bäume aufgelockert - auch Möglichkeiten für gemeinschaftliche Nutzungen bietet.

Die Wohnungen verfügen im Erdgeschoss über Terrassen und Mietergärten, in den Obergeschossen über Balkone, Loggien oder Dachterrassen.

BESONDERE STÄRKEN

Das Bauvorhaben wird im Standard KfW 55 ausgeführt; die Außenwände bestehen aus monolithischem hochwärmegeprägtem Ziegelmauerwerk mit mineralischem Dämmputz. Die Energieversorgung erfolgt mittels nachhaltiger Fernwärmeversorgung, die Flachdächer werden extensiv begrünt.

Das Projekt wird mittels einer ganzheitlichen Betrachtung unterschiedlicher Parameter - vom Städtebau über Architektur, Freiflächen und Ökologie, Materialwahl, Energieverbrauch und Recyclingfähigkeit etc. - als nachhaltiges Wohnprojekt ausgeführt.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl.-Ing. (FH) S. Bareth

FFM-ARCHITEKTEN.

TOVAR + TOVAR PartGmbH

Löwengasse 16

60385 Frankfurt am Main

Konformitätsprüfer

Dr.-Ing. Matthias Unholzer

IWTI Gebäudetechnik GmbH

Meitnerstraße 10

70563 Stuttgart