

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau und QNG: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Karl-Liebknecht-Straße 26, 28, 30, 32
39218 Schönebeck (Elbe)

Neubau von 52 Wohnungen mit größtmöglicher Barrierefreiheit als Ersatz für die zuvor bestehende, nicht renovierbare Wohnbebauung

Bauherr / Eigentümer

Gemeinnützige Schönebecker Wohnungsbau-
Genossenschaft e.G.
Lessingstraße 14
39218 Schönebeck

Architekt

Holger Heinemann-Wenzel
Lutherplatz 1
14482 Potsdam

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	25	Fußweg + Bahnfahrt (Magdeburg Hbf.)
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	13	Bahnhof
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	3	Anschluss nach Magdeburg, Ab 0 Uhr ca. stündlich
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja	0
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	1500	Grundstück verfügt bereits über Stellplätze
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	1500	Grundstück verfügt bereits über Stellplätze
* Gastronomie 1	m	210	Restaurant Shanghai Palast Schönebeck
* Gastronomie 2	m	650	Spatzenfalle
* Nahversorgung 1	m	300	Bäckerei Schwarz + diverse andere Bäckereien
* Nahversorgung 2	m	700	Einkaufszentrum (Drogerie, Supermarkt, Baumarkt, ...)
* öffentliche Verwaltung	m	1200	Bürgerbüro
* Dienstleister 1	m	800	Sparkasse
* Dienstleister 2	m	220	Paketshop
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	250	AWO Kinder- und Jugendheim
* Kindergärten und Grundschulen	m	170	KiTa (170 m) / Grundschule (400 m)
* weiterführende Schulen	m	1700	Oberschule und Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	16200	Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1400	AMEOS Klinikum Schönebeck
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	300	Zahnarzt, Apotheke
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	210	Frauenarzt
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	500	Spielplatz auf Grundstück
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	2100	Anton Peter Gedächtnispark / Bürgerpark Salineinsel
* Sportstätten	m	800	Sportplatz, Sporthalle, Schwimmhalle
* kulturellen Einrichtungen	m	450	Bibliothek
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1800	St. Jakobi Kirche
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	1600	Marktplatz

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Lt. Stadtverwaltung ist kein Bebauungsplan in Vorbereitung.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan Stand 20.04.2017 vorliegend.
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Verkehrsentwicklungsplan liegt mit konkreten Zielen vor, Beschluss vom 27.04.2011
Hinweise auf die Schulplanung	Eine Veränderung der bestehenden Schulen/Schulformen ist nicht bekannt.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Verkehrsentwicklungsplan + Parkraumkonzept vorliegend
Sonstiges:	Stadtsanierungskonzept, Kleingartenentwicklungskonzept, Quartierskonzept, Tourismuskonzept und weitere liegen vor
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Sinkender Trend mit Tendenz zur Abflachung; Entwicklung von 42.000 (1990) zu 30.000 (2021) Einwohner

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	gut bis sehr gut, siehe Luftqualitätskarte UBA
Außenlärmpegel	≤ 65 dB (Lärmpegelbereich III)
Baugrundverhältnisse	Schluff, feinsandig bis stark sandig, schwach tonig
Altlasten	Vorbebauung Wohngebäude, Klasse Z0 nach LAGA M20
Sprengstoff, Munition	keine
elektromagnetische Felder	keine Angaben
Vorkommen von Radon	20-40kBq/m ³ (NawOh-Karte); 53 kBq/m ³ (Geoportal)
solares Strahlungsangebot	Juni ca. 180 kWh/m ² ; Dez ca. 20 kWh/m ²
Standortrisiken - man made hazards	Vandalismus-, Brandstiftung-, Einbruchgefahr
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	kein Erdbebengebiet
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	Setzungen sind zu erwarten, sackungsempfindlich
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	kein Lawinengebiet
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	Windzone 2; >35-40 [m/s], Wiederkehrperiode 50a
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Gefährdungsklasse 1, Wiederkehrperiode 200a

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Sommer durchschn. max. 24°C Winter durchschn. min. -1°C
Entwicklung der Niederschläge	Region um Magdeburg - zukünftig leicht rückläufig erwartet
Trend der Extremwetterereignisse	Temperaturextreme: häufiger; Starkregenpotential: erhöht
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	gleichbleibend

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	freistehende Solitärbauten mit innenliegendem TRH
Geschossigkeit	3 Geschosse / 4 Geschosse, einschl. EG
Anzahl Wohneinheiten	52
Wohnfläche	4039,42 m ²
Adresse	Karl-Liebknecht-Straße 26, 28, 30, 32, Schönebeck (Elbe)
Grundstücks-/Flurnummer	Flurstücke: 177, 178, 10066, 10067, 183

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	7.297.391,83 € netto (Kostenfeststellung)
EnEV Kennwerte	Endenergie Haus A/C: 56,7 / 57,3 kWh/(m ² a) Primärenergie Haus A/C: 26,45 / 26,59 kWh/(m ² a) Endenergie Haus B/D: 56,5 / 57,2 kWh/(m ² a) Primärenergie Haus B/D: 26,36 / 26,57 kWh/(m ² a)
Grad der Barrierefreiheit	hoch
Bauweise	Stahlbeton-Massivbauweise, Flachdach, WDVS
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	x
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	x
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	x
innovative Bauprodukte	

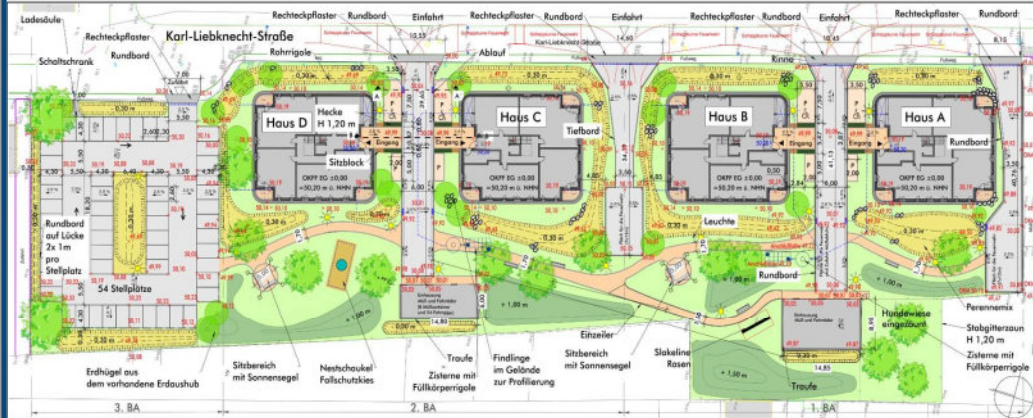
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	familienfreundliche Wohnungsgröße und Spielplätze
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorengerechtes Wohnen	hoher Grad der Barrierefreiheit
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	unterschiedliche, altersgerechte Wohnungsgrößen
<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 checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Vertragsgestaltung	Schadstofffreiheit in die Leistungsverzeichnisse eingearbeitet
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	Förderung durch die KfW

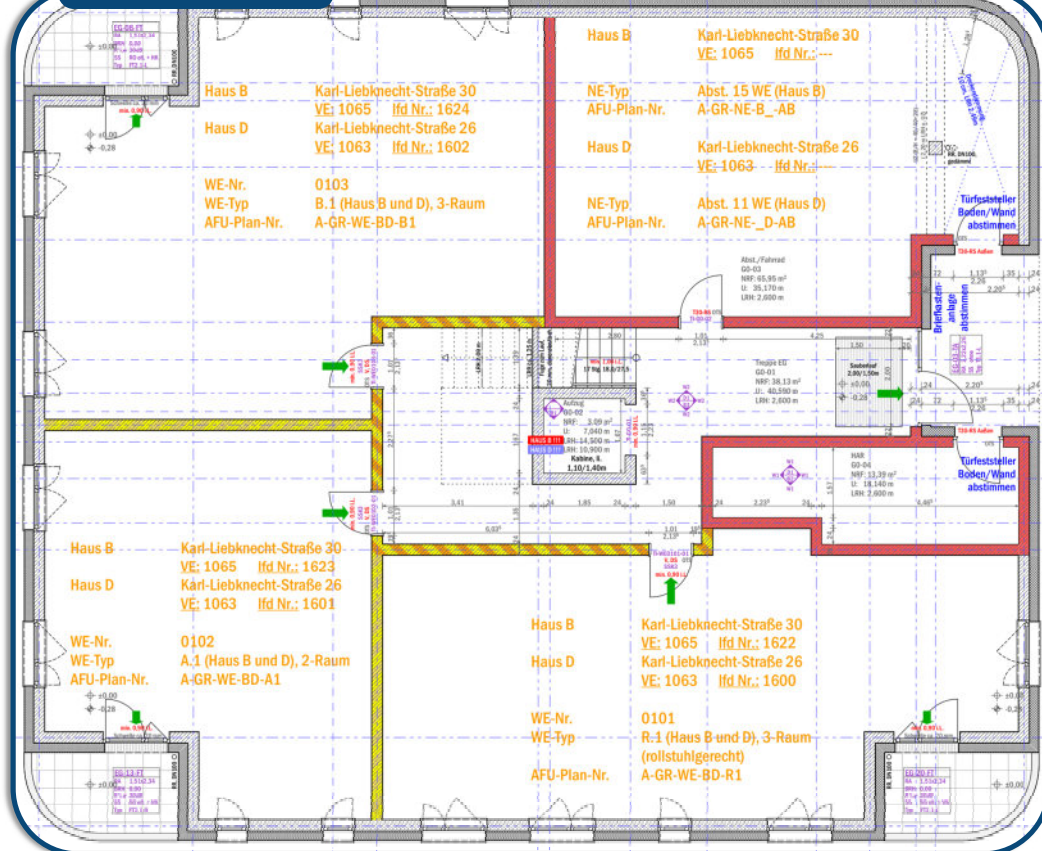
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	umgebende Bauten wurden in den 1930er - 1940er Jahren erhaut
<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 checked="" type="checkbox"/>	Sonstiges	Genossenschaftswohnraum mit hoher Qualität zu fairen Mieten

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 Wohnungen	ersetzt durch QNG 1.4		
1.1.3-3	Grad der Barrierefreiheit von Wohnungen	ersetzt durch QNG 1.4		
QNG 1.4	Barrierefreiheit WN 21	QNG Plus erfüllt		
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	ersetzt durch QNG 1.1	
QNG 1.1	Treibhausgas Primärenergie QNG	QNG Plus erfüllt	
3.1.2	Primärenergiebedarf		
3.1.2-1	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	ersetzt durch QNG 1.1	
3.1.2-2	Primärenergiebedarf erneuerbar	Berechnung nach QNG	
3.1.3	Flächeninanspruchnahme & Flächenversiegelung		
3.1.3-1	Flächeninanspruchnahme		
3.1.3-2	Flächenversiegelung		

3.2.1	Ökobilanz - Teil 2	Berechnung nach QNG	
3.2.2	Energiegewinnung für Mieter und Dritte	✓	
3.2.3	Trinkwasserbedarf	✓	
3.2.4	Vermeidung von Schadstoffen	ersetzt durch QNG 1.3	
QNG 1.3	Schadstoffvermeidung in Baumaterialien	QNG Plus erfüllt	
3.2.5	Einsatz von zertifiziertem Holz	ersetzt durch QNG 1.2	
QNG 1.2	Einsatz von zertifiziertem Holz	QNG Plus erfüllt	

4. Ökonomische Qualität

4.1.1	Lebenszykluskosten	Bewertung ausgesetzt	
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

Neubau von vier Mehrfamilienhäusern als freistehende Solitärbauten als Ersatz für die zuvor bestehende Wohnbebauung. Die Gebäude liegen in städtischer Randlage mit gutem Versorgungsangebot. Die Neubauten stellen eine Aufwertung der Wohnqualität für die Genossenschaft dar und ersetzen nicht sanierbare "Sparbauten" und werden barrierefrei erschlossen. Die Versorgung wird durch Kraft-Wärme-Kopplung in Verbindung mit Photovoltaik realisiert.

BESONDERE STÄRKEN

Das Wohnungsbauprojekt hebt sich durch mehrere besondere Stärken hervor, die sowohl den Wohnkomfort als auch die Lebensqualität der Bewohner erheblich steigern. Ein besonderer Fokus liegt auf der Funktionalität der Koch- und Essbereiche. Die Freiflächen bieten Raum für Erholung und Begegnung. Dank Kraft-Wärme-Kopplung und Photovoltaik wird eine nachhaltige Energieversorgung sichergestellt. Hochwertige Materialien und solide Bauweise garantieren die Langlebigkeit der Gebäude.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Aileen Günzel
hpm Henkel Projektmanagement GmbH
Könneritzstraße 15
01067 Dresden

Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Berenike Arndt
Prof. Jürgen Schwarz Consulting GmbH
Prof.-Messerschmitt-Straße 3
85579 Neubiberg / München