

## Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



### Bauvorhaben

Marie-Clauss-Straße 3

69126 Heidelberg

Neubau von 46 Wohnungen mit flexiblen Grundrissen, Gemeinschaftsflächen und Selbstverwaltung in einem Wohnheim für Wohnheim für Studierende, Promovierende und Auszubildende.

### Bauherr / Eigentümer

Collegium Academicum GmbH

Mendelejewplatz 1

69126 Heidelberg

### Architekt

DGJ Architektur GmbH

Walter-Kolb-Str. 22

60594 Frankfurt am Main

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	20	Heidelberg Hbf
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	4	Ortenauer Straße
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	30	0
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	0
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	550	0
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	750	0
* Gastronomie 1	m	280	Café Kolbez
* Gastronomie 2	m	350	Pizza Pronta
* Nahversorgung 1	m	1200	Kaufland Heidelberg Rohrbach
* Nahversorgung 2	m	1500	REWE Center Heidelberg Rohrbach
* öffentliche Verwaltung	m	750	Rathaus Rohrbach
* Dienstleister 1	m	400	Sparkasse Heidelberg
* Dienstleister 2	m	500	Postfiliale
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1400	Sozialdienst katholischer Frauen
* Kindergärten und Grundschulen	m	400	Pustebume Integrativer Kindergarten
* weiterführende Schulen	m	750	Internationale Gesamtschule Heidelberg
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1400	Hochschule Fresenius Heidelberg
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	900	Thoraxklinik Heidelberg
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	550	Dr. med. Ramadan El-Berins
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	600	Hasenleiser Apotheke Rohrbach
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	240	Spielplatz Freiburger Straße
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	700	Felder und Wald um Rohrbach
* Sportstätten	m	750	TSG Heidelberg-Rohrbach
* kulturellen Einrichtungen	m	200	Kulturhaus Rohrbach
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	400	Exerzierhalle und Reithalle, Karlsruher Straße 144
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m		0

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	
Hinweise auf die Schulplanung	
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	deutliches Wachstum

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	gut
Außenlärmpegel	leicht
Baugrundverhältnisse	
Altlasten	keine (laut Gutachten)
Sprengstoff, Munition	keine (laut Gutachten)
elektromagnetische Felder	
Vorkommen von Radon	gering
solares Strahlungsangebot	mittel
Standortrisiken - man made hazards	
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	gering
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	gering
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	gering
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	gering

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	22,0/3,2
Entwicklung der Niederschläge	konstant
Trend der Extremwetterereignisse	
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Aktionsplan der Stadt zur Senkung der Lärmbelastung vorhanden

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohngebäude in Holzbauweise
Geschossigkeit	3 Obergeschosse
Anzahl Wohneinheiten	46
Wohnfläche	3867,99 m <sup>2</sup>
Adresse	Marie-Clauss-Straße 3, 69126 Heidelberg
Grundstücks-/Flurnummer	22011/5

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	8625817,19 (Preisstand 2011-1)
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 40
Grad der Barrierefreiheit	ready Standard
Bauweise	Holzbauweise mit Holzbeton-Hybriddecken
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	X versickerungsoffene Freianlagen, Rigole
innovative Bauprodukte	X Holzverbindungen ohne metallische Verbindungsmittel

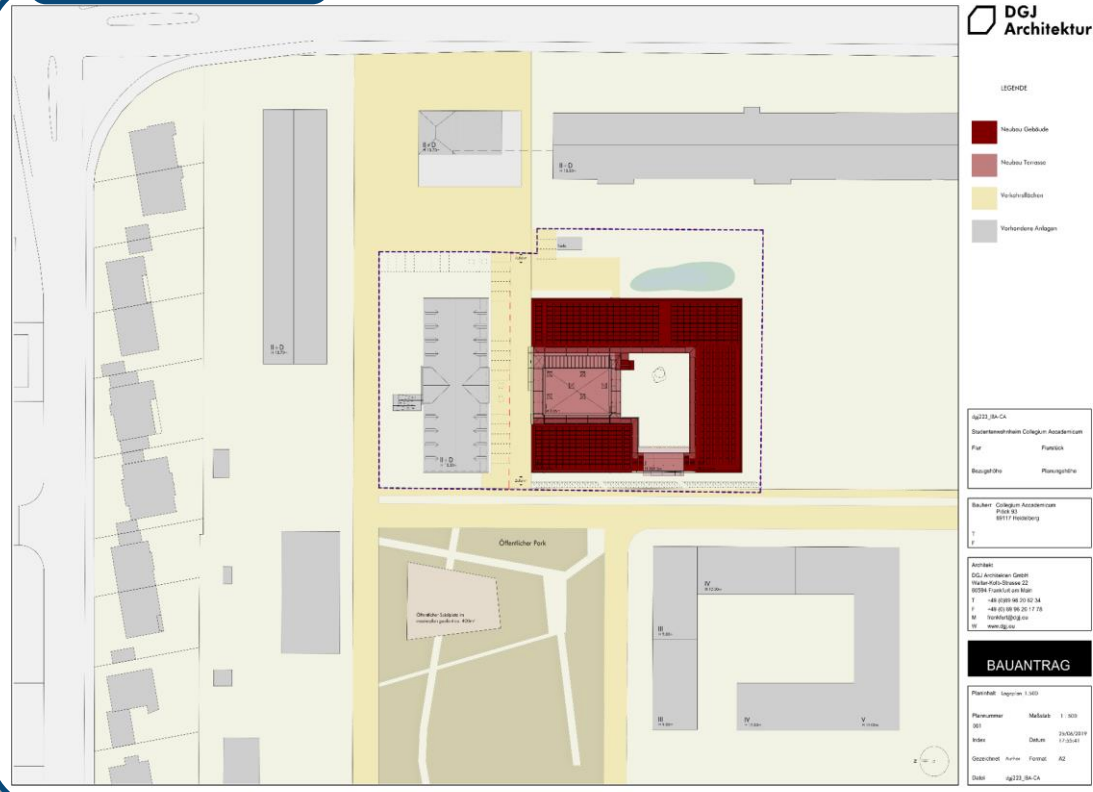
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Das Gebäude kann auch für familienfreundliches Wohnen umfunktioniert werden.
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	Die Wohnungen im EG sind rollstuhlgerecht. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei errichtet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	Die WG-Struktur erlaubt hier die Konfigurationen eines Grundrisses für Wohngruppen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	Die Zimmeranzahl lässt sich flexibel verändern, sodass unterschiedliche Konstellationen denkbar sind.
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	flexible Wänden ermöglichen verschiedene Raumkonfigurationen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	Die Innenwände sind Holztafelwände und wurden kraftschlüssig miteinander versteckt.
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Erfassung und Zuordnung von Verbräuchen	Verbrauchserfassung & -darstellung in Echtzeit durch vernetzte Zähler und Applikation im Intranet.
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Vertragsgestaltung	
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	Das Projekt wurde maßgeblich durch (Kleinst-) Nachrangdarlehen ermöglicht.

## 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 checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	Das Objekt ist selbstverwaltet; die Bewohnenden kümmern sich um sämtliche Belange des Gebäudes.
<input type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	
<input type="checkbox"/>	Sonstiges	

# Lageplan



# Typischer Grundriss

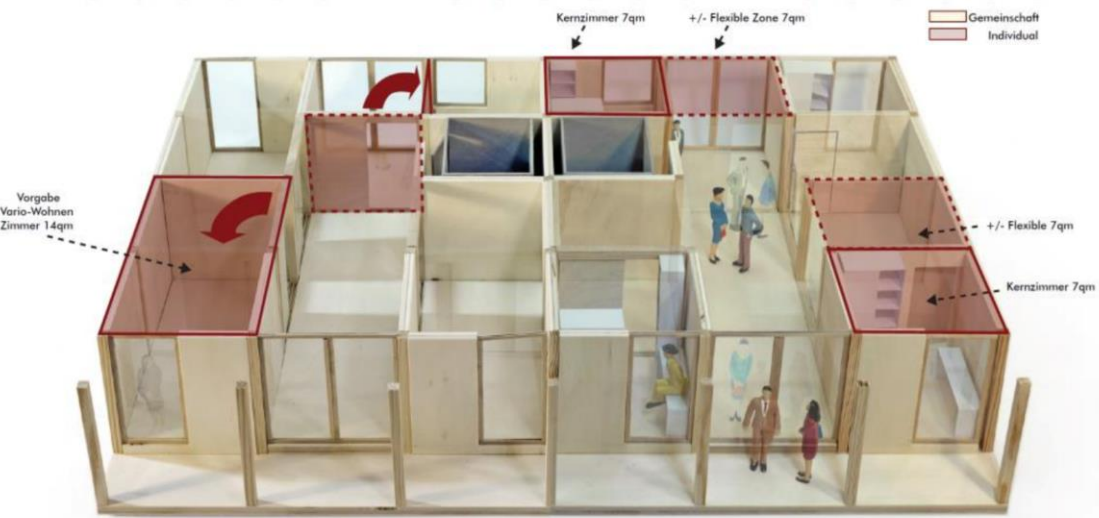
Vorgabe Vario-Wohnen Zimmer 14qm



Teilweise Zimmer 14qm und 7qm



Maximale Gemeinschaftsfläche, Zimmer 7qm



## Bewertungsprofil - Teil 1

### 1. Wohnqualität (soziale und funktionale Qualität)

<b>1.1.1</b>	<b>Funktionale Qualität der Wohnungen</b>			
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			
<b>1.1.2</b>	<b>Freisitze / Außenraum</b>			
<b>1.1.3</b>	<b>Barrierefreiheit Zugang und Wohnungen</b>			
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			
<b>1.1.4</b>	<b>Stellplätze</b>			
1.1.4-1	Stellplätze für Fahrräder			
1.1.4-2	Stellplätze für Kinderwagen / Rollatoren	Anforderung entfällt bei 100% stud. Wohnungen		
1.1.4-3	Stellplätze für PKW / Mobilitätskonzept	Anforderung entfällt bei 100% stud. Wohnungen		
<b>1.1.5</b>	<b>Freiflächen</b>			
1.1.5-1	Freiflächen für die Allgemeinheit			
1.1.5-2	Freiflächen für Kinder	Anforderung entfällt bei 100% stud. Wohnungen		
1.1.5-3	Freiflächen für Jugendliche	Anforderung entfällt bei 100% stud. Wohnungen		
<b>1.1.6</b>	<b>Thermischer Komfort</b>			
1.1.6-1	Thermische Behaglichkeit im Sommer			

<b>1.2.1</b>	<b>Visueller Komfort / Tageslichtversorgung</b>	✓
<b>1.2.2</b>	<b>Raumluftqualität</b>	✓
<b>1.2.3</b>	<b>Sicherheit</b>	✓
<b>1.2.4</b>	<b>Flächenverhältnisse</b>	✓
<b>1.2.5</b>	<b>Einrichtungen zum Müllsammeln und Trennen</b>	✓
<b>1.2.6</b>	<b>Gestalterische und städtebauliche Qualität</b>	✓

### 2. Technische Qualität

<b>2.1.1</b>	<b>Schallschutz</b>			
2.1.1-1	Schallschutz gegen Außenlärm			
2.1.1-2	Luft- und Trittschallschutz			
2.1.1-3	Schallschutz gegen Körperschall / Installationen			
<b>2.1.2</b>	<b>Energetische Qualität</b>			
<b>2.1.3</b>	<b>Effizienz der Haustechnik</b>			
<b>2.1.4</b>	<b>Lüftung</b>			

<b>2.2.1</b>	<b>Brandschutz</b>	✓
<b>2.2.2</b>	<b>Feuchteschutz</b>	✓
<b>2.2.3</b>	<b>Luftdichtheit</b>	✓
<b>2.2.4</b>	<b>Reaktion auf standortbezogene Gegebenheiten</b>	
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	✓
<b>2.2.5</b>	<b>Dauerhaftigkeit</b>	✓
<b>2.2.6</b>	<b>Wartungsfreundlichkeit / Nachrüstbarkeit TGA</b>	✓
<b>2.2.7</b>	<b>Rückbaubarkeit / Recyclingfreundlichkeit</b>	✓

## Bewertungsprofil - Teil 2

### 3. Ökologische Qualität

<b>3.1.1</b>	<b>Ökobilanz - Teil 1</b>		
<b>3.1.2</b>	<b>Primärenergiebedarf</b>		
3.1.2-1	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar		
3.1.2-2	Primärenergiebedarf erneuerbar		
<b>3.1.3</b>	<b>Flächeninanspruchnahme &amp; Flächenversiegelung</b>		
3.1.3-1	Flächeninanspruchnahme		
3.1.3-2	Flächenversiegelung		

<b>3.2.1</b>	<b>Ökobilanz - Teil 2</b>	✓
<b>3.2.2</b>	<b>Energiegewinnung für Mieter und Dritte</b>	✓
<b>3.2.3</b>	<b>Trinkwasserbedarf</b>	✓
<b>3.2.4</b>	<b>Vermeidung von Schadstoffen</b>	✓
<b>3.2.5</b>	<b>Einsatz von zertifiziertem Holz</b>	✓

### 4. Ökonomische Qualität

<b>4.1.1</b>	<b>Lebenszykluskosten</b>		
<b>4.1.2</b>	<b>Werthaltigkeit der Investition</b>		

<b>4.2.1</b>	<b>Langfristige Wertstabilität</b>	✓
--------------	------------------------------------	---

### 5. Prozessqualität

<b>5.1.1</b>	<b>Qualität der Bauausführung (Messungen)</b>		
--------------	---	--	--

<b>5.2.1</b>	<b>Qualität der Projektvorbereitung</b>	
5.2.1-1	Integraler Prozess	✓
5.2.1-2	Bedarfsplanung	✓
<b>5.2.2</b>	<b>Dokumentation</b>	
5.2.2-1	Objektdokumentation	✓
5.2.2-2	Produktdokumentation / Qualitätssicherung	✓
<b>5.2.3</b>	<b>Übergabe / Einweisung</b>	
5.2.3-1	Einweisung Personal	✓
5.2.3-2	Bereitstellung von Informationen für Nutzer	✓
<b>5.2.4</b>	<b>Inbetriebnahme / Einregulierung</b>	✓
<b>5.2.5</b>	<b>Voraussetzung für Bewirtschaftung / Messkonzept</b>	✓
<b>5.2.6</b>	<b>Reinigungs- / Wartungs- / Instandhaltungsplan</b>	✓

#### 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

Das Projekt verfolgt ein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept, das sich der Nachhaltigkeitsstrategien der Konsistenz, Effizienz sowie Suffizienz bedient: anders, besser, weniger. Dies zeigt sich zum Beispiel in der Nutzung von Holz-Holz-Verbindungen in der Primärkonstruktion, wo gewöhnlich Stahlbeton oder Holz-Stahl-Verbindungen genutzt würden. Bei der Beschaffung der Baustoffe wurde auf kurze Lieferwege geachtet, das Holz stammt konsequent aus nachhaltiger Forstwirtschaft. Der reduzierte Einsatz von Beton und die bestmögliche Ersatznutzung von Recyclingbeton und der Baustoff Holz minimieren das Treibhauspotential der Konstruktion. Der Passivhausstandard führt zu einem geringen Energiebedarf und sorgt in Kombination mit der maximalen Belegung des Daches mit PV für ein geringes Treibhauspotential des Betriebs.

### BESONDERE STÄRKEN

Durch die Flexibilität der Raumgestaltung in den Wohnungen, die große Menge an Gemeinschaftsflächen und die Organisation in Selbstverwaltung, fördert das Gebäude Austausch und gegenseitige Unterstützung der Bewohnenden und führt zu einer hohen Identifikation mit dem Objekt. So kann Fläche durch eine enge und vertraute Nachbarschaft geteilt und dadurch sinnvoller und platzsparender genutzt werden. Das Gebäude kann also direkt in das Nutzer\*innverhalten hineinwirken und Anregungen zu nachhaltigerem Handeln bieten. Neben Effizienz und Konsistenz, die durch Planungsentscheidungen und den Einsatz bestimmter Materialien im Vergleich leichter umzusetzen sind, kann das Gebäude auch Suffizienz durch einen sinnvollen architektonischen Entwurf den späteren Nutzer\*innen mit auf den Weg gegeben werden.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Professor Angèle Terluisen  
ee concept GmbH  
Spreestraße 3  
64295 Darmstadt

#### Konformitätsprüfer

Dr. Günter Löhnert  
sol-id-ar planungswerkstatt  
Löhnert | Dorn-Pfahler | Dalkowski  
Barstr. 10  
10713 Berlin