

Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Mehrfamilienhaus
Johann-Sebastian-Bach-Str. 2
06333 Hettstedt

Bauherr/ Eigentümer

Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH
Untere Bahnhofstr. 20
06333 Hettstedt

Konformitätsprüfer

Prof. Dr. Annette Hafner
Architektin, DGNB-Auditorin
Ruhruniversität Bochum
Ressourceneffizientes Bauen
Universitätsstr. 150
44801 Bochum

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	10	mit Bus
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	2	zu Fuß
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	3	
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	n	nicht vorhanden
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	200	
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	/	in Hettstedt nicht vorhanden
* Gastronomie 1	m	800	"Waldcafé"
* Gastronomie 2	m	1500	im Stadtzentrum
* Nahversorgung 1	m	400	Bäcker
* Nahversorgung 2	m	800	Lebensmitteldiscounter
* öffentliche Verwaltung	m	2000	Stadtverwaltung
* Dienstleister 1	m	1000	"REWE-Center"
* Dienstleister 2	m	1400	"Mansfeld-Center"
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	200	AWO
* Kindergärten und Grundschulen	m	100	Kindergarten
* weiterführende Schulen	m	2000	Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	42	Fachhochschule Köthen
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1000	Helios Klinikum
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	800	Ärztehaus Schillerstraße
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1000	Ärztehaus Lindenweg
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	50	
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	400	Naherholungsgebiet "Walzwerkhölzchen"
* Sportstätten	m	600	Sportplatz "Blau-Weiß"
* kulturellen Einrichtungen	m	2800	"Klubhaus"
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1000	"Flamme der Freundschaft"
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	2000	Marktplatz

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Es ist kein Bebauungsplanung vorhanden, es handelt sich um ein gewachsenes Wohngebiet aus den späten 1970er Jahren.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Das Wohngebiet ist voll erschlossen. Änderungen sind nicht geplant und notwendig.
Hinweise auf die Schulplanung	Die vorhandene Anzahl an Schulen ist ausreichend, im Gegenteil wird aufgrund des Bevölkerungsschwunds über Schulschließungen nachgedacht.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	./.
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Hettstedt: 31.12.2012: 14.800 31.12.2025: 10.864 siehe Wikipedia/ integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hettstedt (März 2010)

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luft mit Verunreinigungen an Staub, Feinstaub und Gasen
Außenlärmpegel	40-55 dB
Baugrundverhältnisse	Lößlehm und Auffüllungen, ersetzt durch Schotterpolster
Altlasten	Altlasten durch Fundamente aus vorheriger Bebauung
Sprengstoff, Munition	nicht vorhanden
elektromagnetische Felder	nicht vorhanden
Vorkommen von Radon	5-20 Bq/m ³
solares Strahlungsangebot	1050 kWh/m ² a
Standortrisiken - man made hazards	air traffic risk: 0.0; nuclear power plant risk: 0.0
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	nicht vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	das Auftreten von Tagesbrüchen war zu berücksichtigen
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	nicht vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	35-40 m/s (50-jähriges Ereignis)
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	nicht vorhanden

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Übergang zw. maritimen und kontinentalen Klima
Entwicklung der Niederschläge	aufgrund der Lage im Windschatten des Harzes nur geringere Niederschlagsmengen (ca. 500mm/a)
Trend der Extremwetterereignisse	zunehmend
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	unverändert

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Geschossigkeit	4 Geschosse
Anzahl Wohneinheiten	11
Adresse	Johann-Sebastian-Bach-Str. 2, 06333 Hettstedt
Grundstücks-/Flurnummer	Hettstedt, Flur 37, Flurstück 57/26
Eigentümer	Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	1.188.084,27 € (brutto)
EnEV Kennwerte	Mindestanforderungen ENEV 2009
Grad der Barrierefreiheit	0% Barrierefrei
Bauweise	Flachgründung, Massivdecken aus Stahlbeton, Außenwände aus Porenbeton, Innenwände aus Kalksandstein, Trennwände innerhalb der Wohnungen aus Kalksandstein bzw. Metallständerwände
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"/> Gas-Wärmepumpe, Gas-Brennwert-Therme
Gründach	<input type="checkbox"/>
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/>
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input type="checkbox"/>
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/>

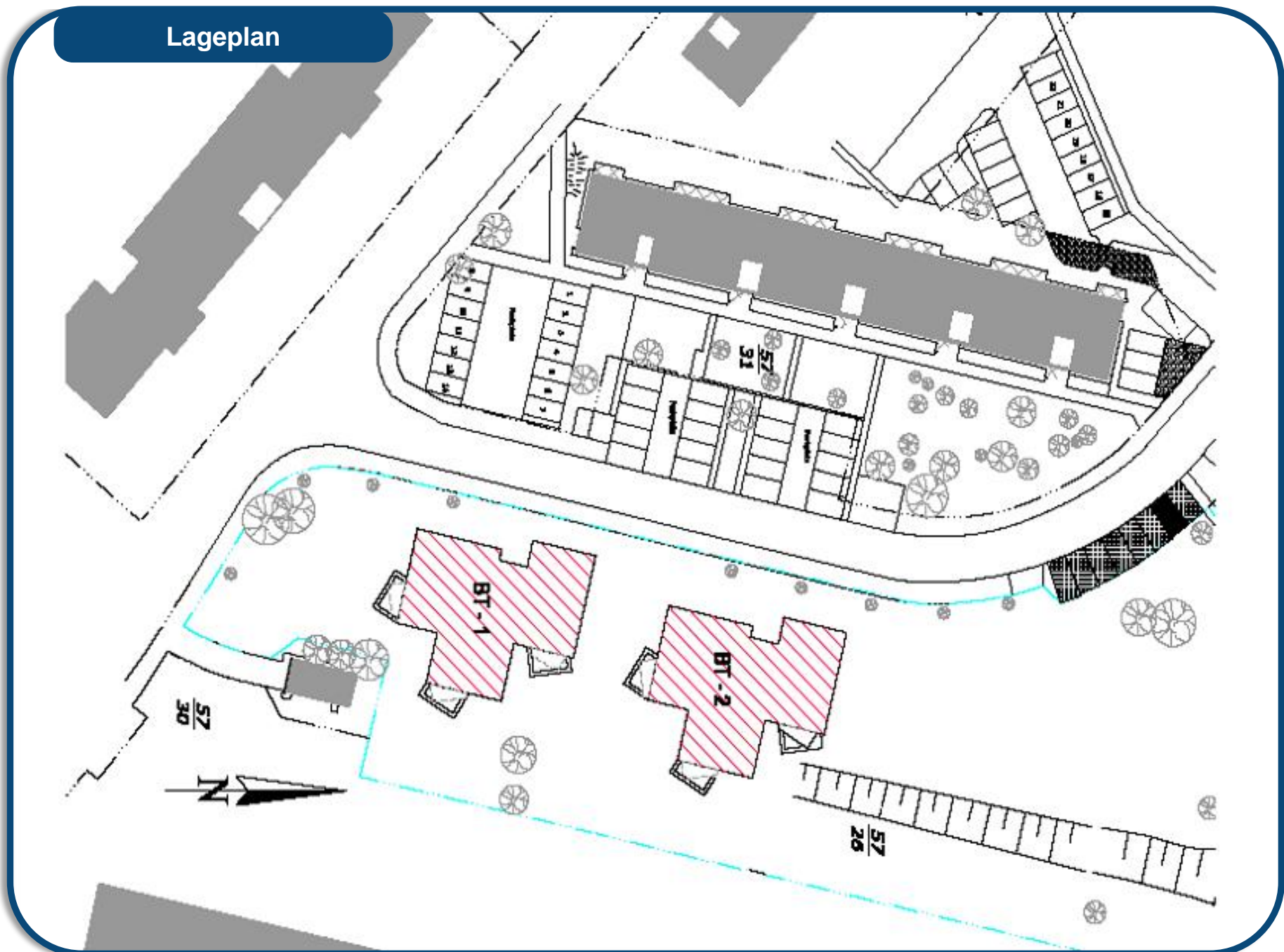
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
		Kinderwagenabstellbereich, 4-Raum-Wohnungen, Spielplatz, Gäste-Bad
<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	Gas-Wärmepumpe zur Energieerzeugung
<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	

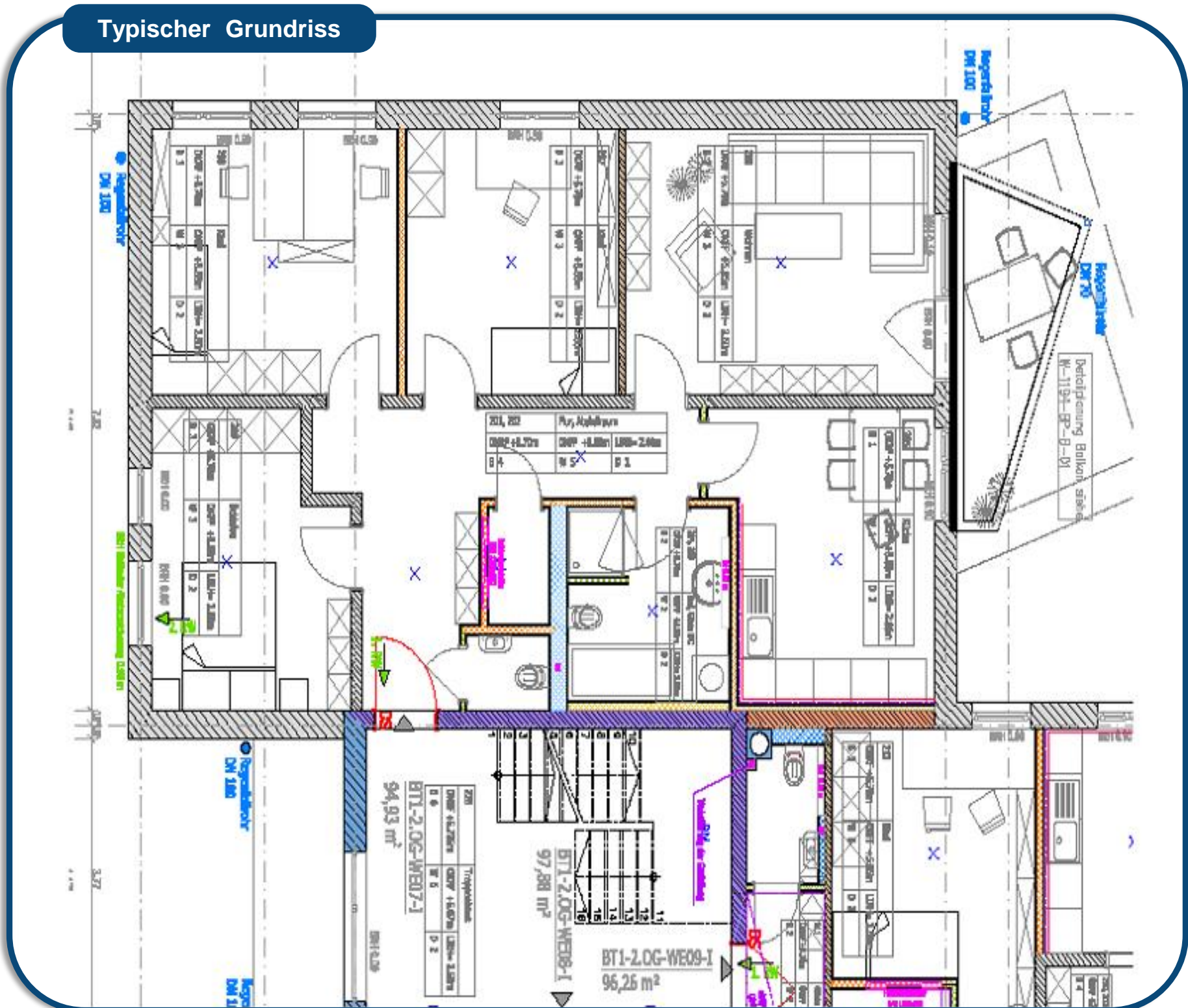
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Ursprüngliche Bebauung 2002 abgerissen. Neubau entspricht hinsichtlich Grundrissgestaltung den geänderten Mietanforderungen und soll das Wohngebiet insgesamt aufwerten.
<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



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		

4.3.1	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
 mittlerer Ausschlag nach rechts: Übererfüllung der Mindestanforderungen
 starker Ausschlag nach rechts: deutliche Übererfüllung der Mindestanforderungen

Besondere Stärken des Objektes

Kurzbeschreibung

Neubau eines nicht unterkellerten Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten anstelle eines 2002 abgerissenen Wohnblocks. Konzeptionell richtet sich das Gebäude an junge Familien mit (kleinen) Kindern. 10 Wohneinheiten als 4-Raum-Wohnung und 1 Wohneinheit als 2-Raum-Wohnung. Jede Wohnung verfügt über einen zusätzlichen Abstellraum und abschließbare Fahrradstellplätze außerhalb der Wohnung. Wärmeerzeugung über eine Kombination aus Gas-Wärmepumpe und Gas-Brennwerttherme. Ein Kinderspielplatz befindet sich auf dem Gelände. Vor dem Gebäude befinden sich Pkw-Stellplätze die angemietet werden können.

Besondere Stärken

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit hochwertiger Ausstattung zur Aufwertung des Wohngebiets
- Das Gebäude befindet sich in einem gewachsenem Wohngebiet, Dienstleister und Infrastruktur somit bereits vorhanden
- Jeder Wohneinheit ist ein eigener Außenbereich (Balkon oder Terrasse) zugeordnet
- Alle Wohnungen mit Fußbodenheizung sowie Bäder mit Wanne und Dusche
- Grundrissgestaltung sowie technische Ausstattung ermöglicht eine variable Nutzung der Räume
- Installationen gesammelt in vertikalen Steigesträngen über alle Geschosse
- Das gesamte Grundstück ist eingefriedet und verfügt über einen Spielplatz
- Zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Außenbereich durch abschließbare, allseitig eingehauste Leichtbaukonstruktion

Nachhaltigkeitskoordinator

Name: Dipl.-Ing. (FH) Marco Rabach

Organisation: Ingenieurplanungsgesellschaft mbH
Wohlrab, Landeck & Cie
Magdeburger Str. 24
06449 Aschersleben

Konformitätsprüfer

Name: Prof. Dr. Annette Hafner

Organisation: Ruhruniversität Bochum
Ressourceneffizientes Bauen
Universitätsstr. 150
44801 Bochum