

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Pfälzerstraße 1, 3-3b, 5, 7-7b, 9
90443 Nürnberg

Neubau von 50 Mietwohnungen mit Tiefgarage (42 Kfz-Stellplätze)

Bauherr / Eigentümer

Joseph-Stiftung
Kirchliches Wohnungsunternehmen
Hans-Birkmayr-Straße 65
96050 Bamberg

Konformitätsprüfer

Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Dieter Leukefeld
ARCHItitektur+TECHnik
Parkstraße 6
31542 Bad Nenndorf

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	15	mit ÖPNV (Trambahn)
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	2	Trambahn-Haltestelle <300m
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6	tagsüber alle 10 Minuten
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	Pfälzerstraße, Gibitzenhofstraße
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	70	Pfälzerstraße
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	100	Straßburger Straße
* Gastronomie 1	m	120	Cafe-Restaurant Galia (Ecke zur Gibitzenhofstraße)
* Gastronomie 2	m	160	Pizzeria (Gibitzenhofstraße)
* Nahversorgung 1	m	200	Norma (Ecke Brehmstraße-Gibitzenhofstraße)
* Nahversorgung 2	m	450	Lidl (Pfälzerstraße)
* öffentliche Verwaltung	m	4000	Rathaus <4km
* Dienstleister 1	m	150	Friseur
* Dienstleister 2	m	250	Waschsalon
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	<300	Caritas-Sozialzentrum
* Kindergärten und Grundschulen	m		KiTa <200m, Grund-/Hauptschule <1km,
* weiterführende Schulen	m		Realschule <2km, Gymnasien <1km
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	5000	TH Nürnberg <5km
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	500	Medic-Center Nürnberg, Klinikum Nürnberg Süd 8,5km
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	<500	Zahnarzt <100m, prakt. Arzt <500m, Apotheke <150m
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m		
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	100	St. Ludwig <100m,
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	400	Herschelplatz 400m
* Sportstätten	m	2500	SV Süd
* kulturellen Einrichtungen	m	2000	z.B. Staatstheater 2km
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	100	Kirche und Kloster St. Ludwig
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	1500	Gartenstadt Werderau

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	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	
Sonstiges:	

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	
Außenlärmpegel	maximal 73 dB / Lärmpegelbereich V
Baugrundverhältnisse	verwitterter bis kompakter Sandsteinhorizont (geogen)
Altlasten	LAGA-Kategorie Z1.1 / Austausch wurde vorgenommen
Sprengstoff, Munition	Munitionsberäumung wurde durchgeführt
elektromagnetische Felder	es liegen keine Messungen vor
Vorkommen von Radon	Bq/m ³ 20 – 40
solares Strahlungsangebot	mittlerer Jahreswert ca. 1130 kWh/m ²
Standortrisiken - man made hazards	>2,5-5 ‰ pro Jahr und Quadratkilometer (Flugverkehr)
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Es besteht kein Risiko.
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	Es besteht kein Risiko.
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Es besteht kein Risiko.
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	Maximale Windgeschwindigkeit: 35 – 40ms (50 year event)
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Gefährdungsklasse 1: Es besteht kein Risiko.

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Winter: zwischen -12 und +10 °C / Sommer: max 38 °C
Entwicklung der Niederschläge	Für den Standort beträgt die durchschnittliche Regenspende 296 l/(s ha)
Trend der Extremwetterereignisse	Risiko zu Extremen tendentiell steigend, bislang in Nürnberg kein erhöhtes Risiko
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Verkehrslärm in Pfälzerstraße und Gibitzenhofstraße evtl. steigendes Fahrzeugaufkommen bedeutet mehr Lärm

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohngebäude
Geschossigkeit	2 - 4 Geschosse
Anzahl Wohneinheiten	50 WE
Adresse	90443 Nürnberg, Pfälzerstraße 1, 3-3b, 5, 7-7b, 9
Grundstücks-/Flurnummer	71/11 Gemarkung Gibitzenhof
Eigentümer	Joseph-Stiftung, Kirchliches Wohnungsunternehmen

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	8.225.268,61 € inkl. Anteil Tiefgarage (27 Stellplätze)
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2009) Primärenergiebedarf (nicht erneuerbar) = 33,3 kWh/m ² a Endenergiebedarf 52,7 kWh/m ² a U-Wert Gebäudehülle 0,285 W/m ² K
Grad der Barrierefreiheit	Vollständig barrierefrei zugängliche Wohnungen, 14 barrierefreie Wohnungen, 1 rollstuhlgerechte Wohnung
Bauweise	Massivbau mit WDVS
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	x PV-Anlage mit einer Gesamtleistung von 41,25 kWp
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	x Flachdächer 2-geschossige Gebäude sowie Dachterrassen
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

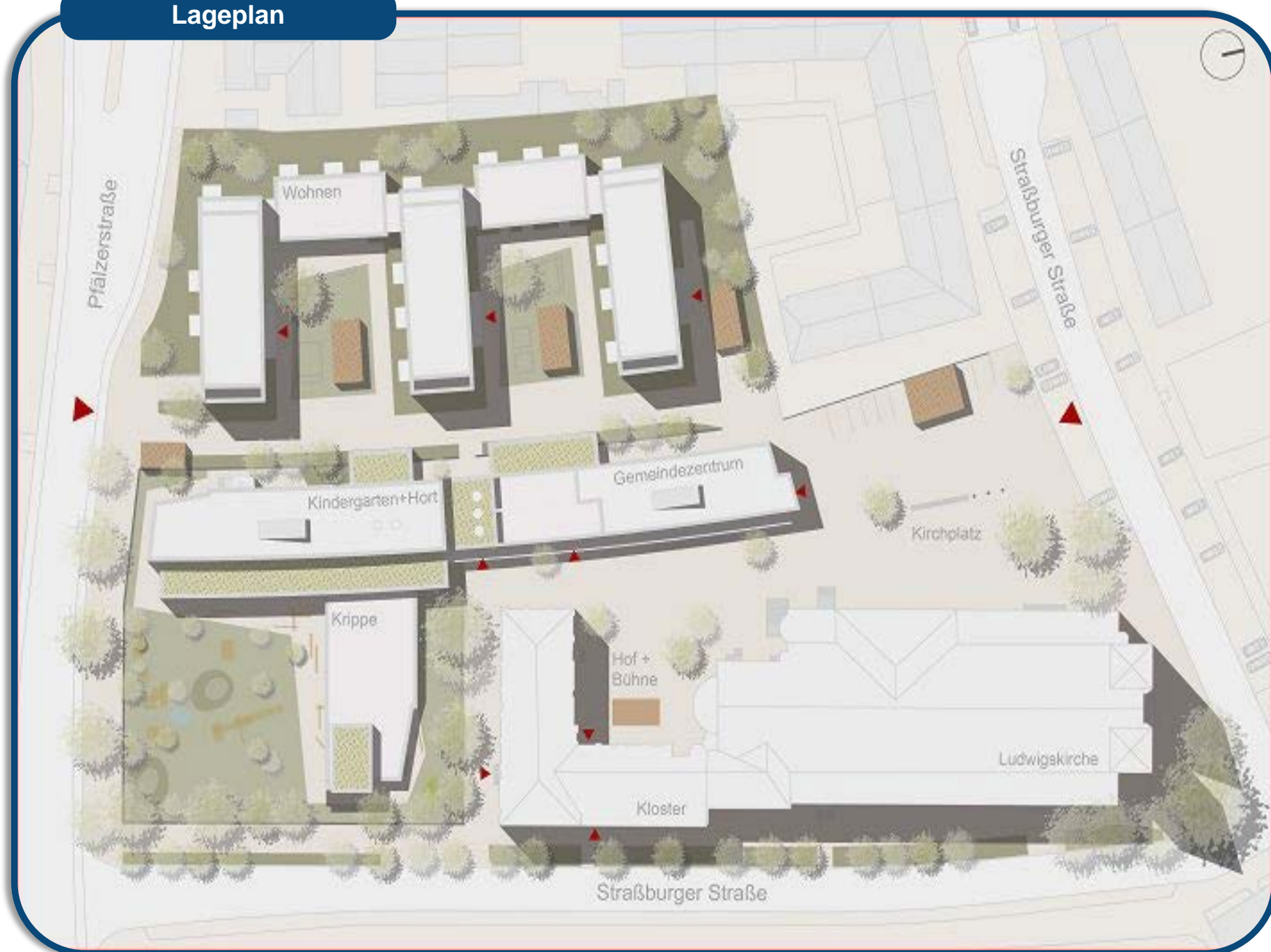
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
		Familienzentrum im Gemeindezentrum der Pfarrei St. Ludwig, Bildungs- und Betreuungsangebot durch vielfältige Vernetzungen
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
		Kooperation mit Caritas Nürnberg: Konzept "In der Heimat wohnen", Mittagstischangebot der Pfarrei
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
		Wohnungen für alle Generationen (Familien mit Kindern, Senioren, Menschen mit Behinderungen)
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	
		Erweiterung von Standardgrundrissen von 4- auf 5-6 Zimmer-WHG durch Schalträume zwischen den Gebäuderiegeln
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	
		Wohnungsübergabestationen mit integrierter Warmwasserbereitung, damit: optimale Trinkwasserhygiene und Verzicht auf WW-Verteilssystem
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	
		Fernwärmeversorgung (optimaler Wirkungsgrad durch gebäudeseitige Rücklauftemperaturen <45°C)
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Erfassung und Zuordnung von Verbräuchen	
		einfaches Konzept zur Verbrauchsmessung der Wohnungsübergabestationen mittels digitaler Funktechnologie
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Vertragsgestaltung	
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	

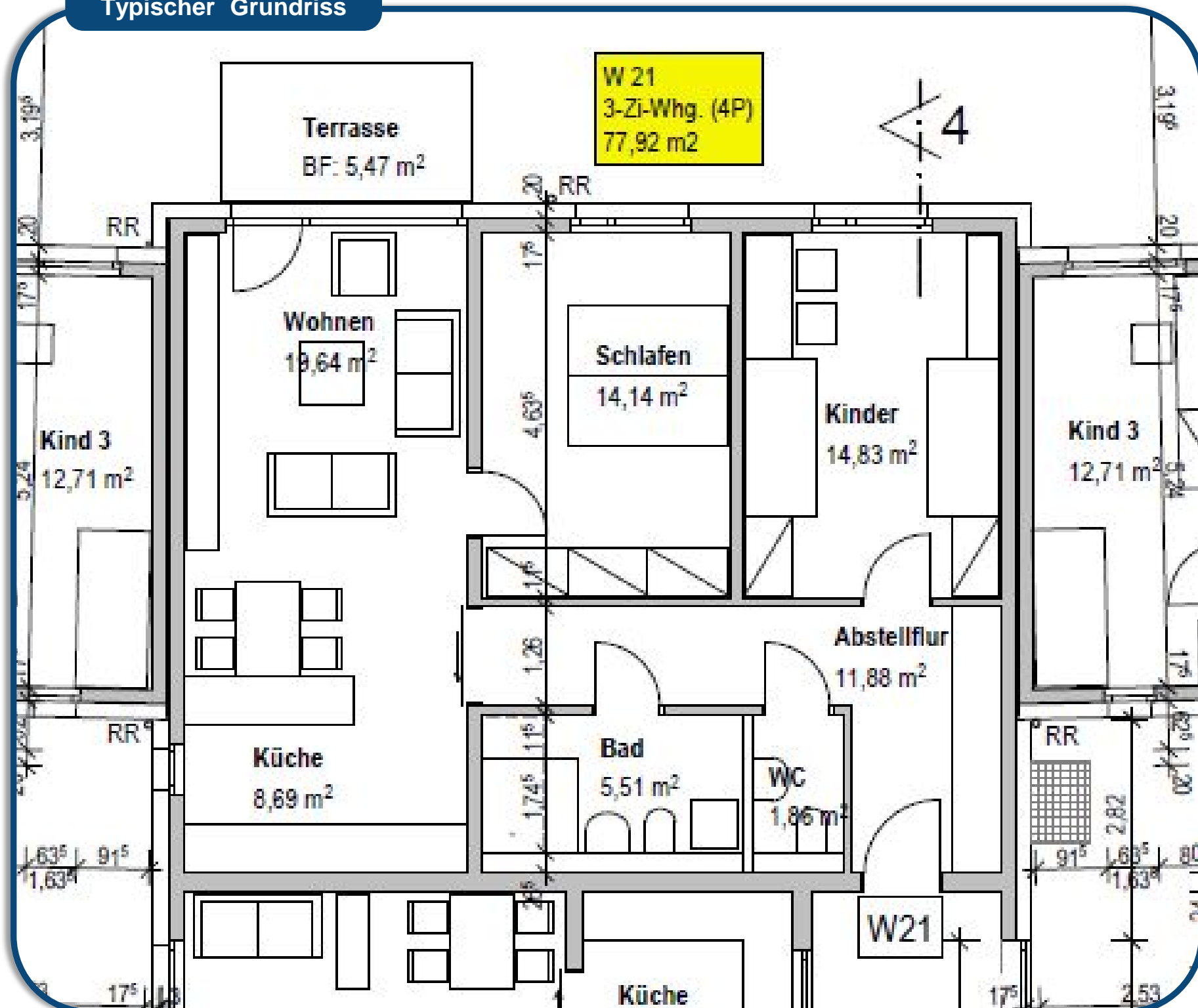
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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 checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	
		Bürgerbüro zur Stadtteilkoordination, Mittagstischangebot, Hausaufgabenbetreuung, Babysitterdienste, Fahrradwerkstatt
<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

KURZBESCHREIBUNG

Der Gebäudekomplex besteht aus drei 4-geschossigen, unterkellerten Riegeln mit Etagenwohnungen, die nicht ganz parallel zueinander stehen und zwei 2-geschossigen Zwischenbaukörpern, deren Maisonettewohnungen mit Reihenhauscharakter direkt von außen erschlossen werden. Ergänzt wird das Ensemble durch eine eingeschossige Tiefgarage. Das Gebäude wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Der Gebäudekomplex liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kindertagesstätte und dem Gemeindezentrum der Pfarrei St. Ludwig.

BESONDERE STÄRKEN

Die Anlage zeichnet sich insbesondere durch das innerstädtische, vielfältige Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen aus. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen von zwei bis sechs Zimmern eignen sich für Paare, Senioren und Familien. Der hohe Anteil von barrierefreien Wohnungen, eine rollstuhlgerechte Wohnung und die vollständig barrierefreie Erschließung ermöglicht die Nutzung für körperlich beeinträchtigte Personen bzw. stellt auch für Familien eine erhebliche Erleichterung der Gebäudenutzung dar. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Kooperation mit der Caritas, die benachbarte Kindertagesstätte, das Pfarr- und Familienzentrum. Das Grundstück ist autofrei und verfügt über mehrere von den Wohnungen einsehbare Spielplätze. Zudem wurde der Gebäudekomplex mit hohen Ansprüchen an Energieeffizienz als KfW-Effizienzhaus 55 geplant und umgesetzt und verfügt über eine großflächige Solaranlage.

Nachhaltigkeitskoordinator

Name: Dipl.-Ing.
Sabine Dorn-Pfahler

Organisation: sol·id·ar planungswerkstatt
Barstraße 10
10713 Berlin

Konformitätsprüfer

Name: Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Dieter Leukefeld

Organisation: ARCHitektur+TECHnik
Parkstraße 6
31542 Bad Nenndorf