

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Ludwigstr. 11
97421 Schweinfurt

Neubau von 10 Wohnungen

Bauherr / Eigentümer

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt
Klingenbrunnstraße 13
97422 Schweinfurt

Architekt

Architektur + Ingenieurbüro Perleth
Kornmarkt 17
97421 Schweinfurt

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	4	Pkw
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	4	
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6	10-Minuten-Takt
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	5	Ludwigstraße
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	7	Tiefgarage Kunsthalle
* Gastronomie 1	m	5	Sax's Roßbrunnstraße
* Gastronomie 2	m	5	Stadtgalerie, Schrammstraße
* Nahversorgung 1	m	5	Stadtgalerie, Schrammstraße
* Nahversorgung 2	m	8	Kaufland, Hauptbahnhofstraße
* öffentliche Verwaltung	m	13	Rathaus, Markt 1
* Dienstleister 1	m	6	Flessabank, Luitpoldstraße 2-8
* Dienstleister 2	m	4	Konditorei Bort, Luitpoldstraße
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1	Augustinum Seniorenresidenz
* Kindergärten und Grundschulen	m	5	Friedrich-Rückert-Grundschule
* weiterführende Schulen	m	2	Frieden-Mittelschule, Ludwigstraße 10-12
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	15	Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	4	Josef-Krankenhaus, Ludwigstraße 1
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	3	Westend-Apotheke, Luitpoldstraße
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	4	Ärztehaus, Friedenstraße 12-18
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	2	Sportplatz Friedrich-Stein-Straße
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	7	Châteaudunpark
* Sportstätten	m	26	Willy-Sachs-Stadion, Niederwerner-Straße
* kulturellen Einrichtungen	m	5	Kunsthalle Schweinfurt, Roßbrunnstraße
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	7	Amtsgericht Schweinfurt, Rufferstraße
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	7	Amtsgericht Schweinfurt, Rufferstraße

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	§ 34 BauGB, kein B-Plan vorhanden
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Keine bekannt
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Verkehrsentwicklungsplan 2030 (erstellt in 2013)
Hinweise auf die Schulplanung	Schulentwicklungsplan aus Juli 2016
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Keine bekannt
Sonstiges:	Stadtentwicklungsprogramm "Lebenswerte Stadtentwicklung 2018-2026" zur Attraktivitätssteigerung
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	ca. 54.600 Einwohner (Bevölkerungsstand am 31.12.2017) Abnahme auf ca. 51.200 im Jahr 2034

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luftgüteklasse: gut
Außenlärmpegel	Beurteilungspegel max. 59 dB inkl. 20% Prognosezuschlag
Baugrundverhältnisse	Bodenklasse Felsklasse DIN 18300 leicht- mittelschwer
Altlasten	Boden: keine bekannt; Altbau: bekannt gem. Gutachten
Sprengstoff, Munition	Keine Kampfmittel geborgen
elektromagnetische Felder	Keine explizite Bestimmung
Vorkommen von Radon	40 - 100 kBq/m ³
solares Strahlungsangebot	gut geeignet - laut Solarpotentialkataster Stadt Schweinfurt
Standortrisiken - man made hazards	AKW Grafenrheinfeld, stillgelegt, Zwischenlager
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Keine Risiken
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	Keine Bekannt
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Keine Risiken
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	> 35 - 40 (Jahrhundertereignis)
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Keine Risiken (ZÜRS Klasse 1)

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Juli 12,0 - 23,0 °C; Januar -4,0 - 2,0 °C (Quelle: klima.org)
Entwicklung der Niederschläge	Zwischen 7 - 10 Regentage pro Monat (Quelle: klima.org)
Trend der Extremwetterereignisse	Zunahme
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Es liegen keine Informationen vor.

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Geschossigkeit	6 Geschosse und Keller
Anzahl Wohneinheiten	10
Wohnfläche	665,70 m ²
Adresse	Ludwigstraße 11, 97421 Schweinfurt
Grundstücks-/Flurnummer	3710/3

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	1,8 Mio. €
EnEV Kennwerte	Endenergiebedarf 57,9 kWh/m ² a Primärenergiebedarf 6,9 kWh/m ² a CO ₂ -Emissionen 7,8 kg/m ² a
Grad der Barrierefreiheit	vollständig barrierefrei, nicht rollstuhlgerecht
Bauweise	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	- -
solare Heizungsunterstützung	- -
solare Stromerzeugung	- -
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	- -
Gründach	- -
Fassadenbegrünung	- -
Regenwassernutzung/ -versickerung	- -
innovative Bauprodukte	x Digitales Schwarzes Brett, digitales Schließsystem

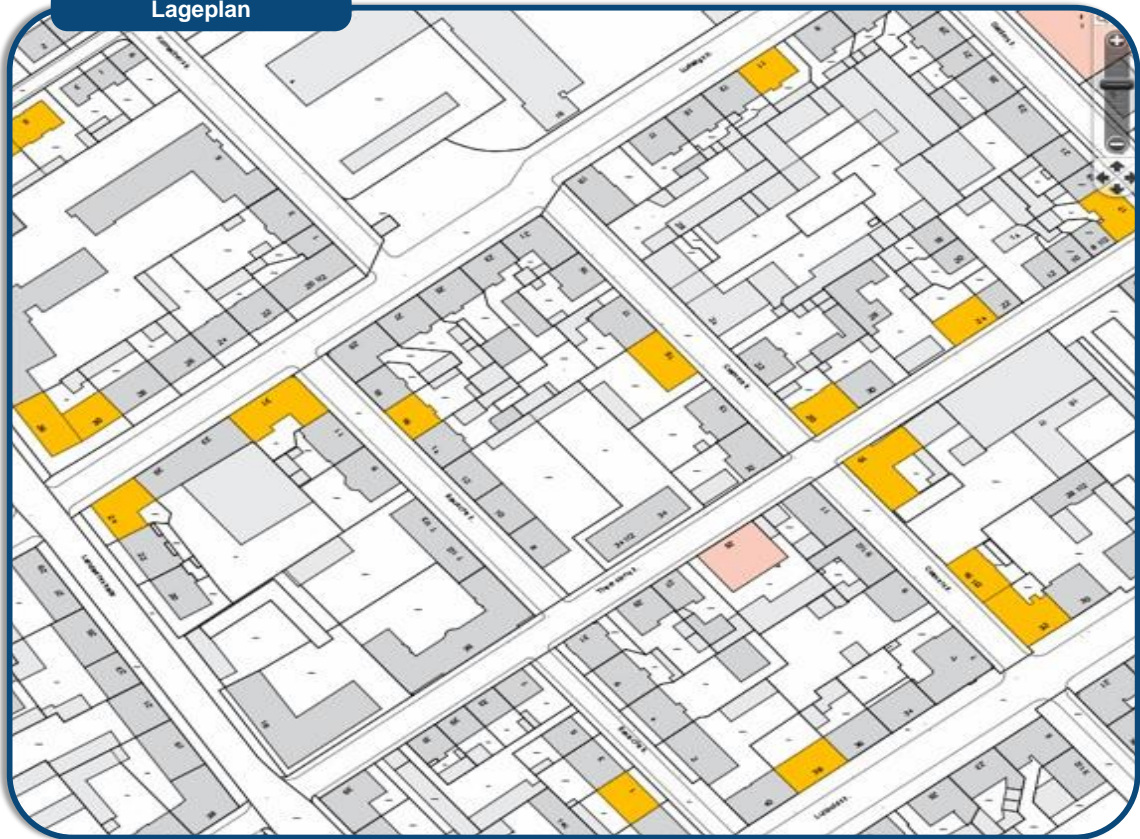
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	Barrierefreiheit der Wohnungen
<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 checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	Digitales Schwarzes Brett, digitales Schließsystem
<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 checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	KfW-Effizienzhaus 55

D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" 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	
<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 Ersatzneubau in der Ludwigstr. 11 befindet sich in einer attraktiven innerstädtischen Lage. Einrichtungen des öffentlichen Lebens, Nahversorgung und Infrastruktur sowie Grünflächen sind am Standort schnell erreichbar. Durch die hochwertigen Wohnungen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Schweinfurt geleistet. Leerstand wird vermieden, das Quartier aufgewertet und keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Das Gebäude ist über Laubengänge und Aufzug barrierefrei erschlossen. Das KfW-Effizienzhaus 55 wird mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung versorgt, woraus auch ein geringes Treibhauspotenzial resultiert. Zur Qualitätssicherung wurden Messungen der Luftdichtheit der Gebäudehülle und der Innenraumluft vorgenommen.

BESONDERE STÄRKEN

- zentrale innerstädtische Lage
- barrierefreie Erschließung der Wohnungen
- hohe Energieeffizienz und geringes Treibhauspotenzial
- hoher thermischer Komfort auch im Sommer

Nachhaltigkeitskoordinator

Sabine Dorn-Pfahler
Dr. Günter Löhnert

sol-id-ar planungswerkstatt
Barstr. 10
10713 Berlin

Konformitätsprüfer

Dieter Leukefeld
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

ARCHItitektur+TECHnik
Parkstraße 6
31542 Bad Nenndorf