

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Version Variowohnungen: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Dauerwaldweg 1
14055 Berlin

Neubau von 47 Variowohnungen

Bauherr / Eigentümer

studierendenWERK
Hardenbergstraße 34
10623 Berlin

Architekt

Lehrecke Witschurke Architekten
Lärchenweg 33
14055 Berlin

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	14	über S-Bahn Grunewald
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	4	S-Bahn Grunewald
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6	alle 10 Minuten
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	N	
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	20	direkt an Anliegerstraße
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	2000	Parkplatz Messe Berlin
* Gastronomie 1	m	47	Waldmeister, Eichkampstraße 156
* Gastronomie 2	m	110	Restaurant Scheune, Eichkampstraße 155
* Nahversorgung 1	m	450	REWE, Auerbachstraße 12
* Nahversorgung 2	m	400	Bäcker, Apotheke usw.
* öffentliche Verwaltung	m	4300	Bezirksamt Charlottenburg-Grunewald
* Dienstleister 1	m	0	Nordic-Walking e.V., Ballettschule Krüger
* Dienstleister 2	m	0	Westermann Reisen
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1600	Sozialstation Grunewald, Bismarkallee 23
* Kindergärten und Grundschulen	m	1000	Reinfelder Schule, Maikäferpfad 30
* weiterführende Schulen	m	2200	Wald-Gymnasium, Waldschulallee 95
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	5200	Freie Universität Berlin
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	2600	Martin-Luther-Krankenhaus, Casper-Theyß-Str.
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	450	Dr. Sander, Auerbachstraße 9
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1000	Zahnarzt Dr. Neuerburg, Wissmannstraße 21-23
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	2500	Ökowerk Berlin e.V.
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	90	Grunewald
* Sportstätten	m	1000	Hans-Rosenthal-Sportanlage
* kulturellen Einrichtungen	m	0	STEGREIF e.V.
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	0	Neubau ist baul. Erweiterung eines Denkmals
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	0	Neubau ist baul. Erweiterung eines Denkmals

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	keine Änderungen absehbar
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	keine Änderungen absehbar
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	keine Änderungen absehbar
Hinweise auf die Schulplanung	keine Änderungen absehbar
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	keine Änderungen absehbar
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	wachsend

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Hohe Konzentration verkehrsbedingter Schadstoffe
Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich I-V
Baugrundverhältnisse	mittel-gut
Altlasten	keine
Sprengstoff, Munition	keine Hinweise auf Verdachtsflächen im Plangebiet
elektromagnetische Felder	keine Hinweise
Vorkommen von Radon	keine Hinweise
solares Strahlungsangebot	980 kWh/m²a
Standortrisiken - man made hazards	keine Hinweise
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	nein
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	nein
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	nein
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	25-35 m/s gering
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	gering

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	
Entwicklung der Niederschläge	
Trend der Extremwetterereignisse	
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohnheim
Geschossigkeit	4
Anzahl Wohneinheiten	47
Wohnfläche	1.376,08 m²
Adresse	Dauerwaldweg 1, 14055 Berlin
Grundstücks-/Flurnummer	Grunewald-Forst, Flur 1, Flurstücke 1468/29, 1577/36

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	4.080.690 €
EnEV Kennwerte	Endenergiebedarf 68,99 kWh/m²a Primärenergiebedarf 69,86 kWh/m²a
Grad der Barrierefreiheit	Untergeschoss EG Ready-Plus mit 3 WE und halböffentlicher Nutzung (Fitness, Waschmaschinen)
Bauweise	Massivbau in Schottenbauweise mit einschaliger Fassade
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	<input checked="" type="checkbox"/>
solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/>
solare Stromerzeugung	<input type="checkbox"/>
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input type="checkbox"/>
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/>
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/>
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input checked="" type="checkbox"/> Rigolen
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/>

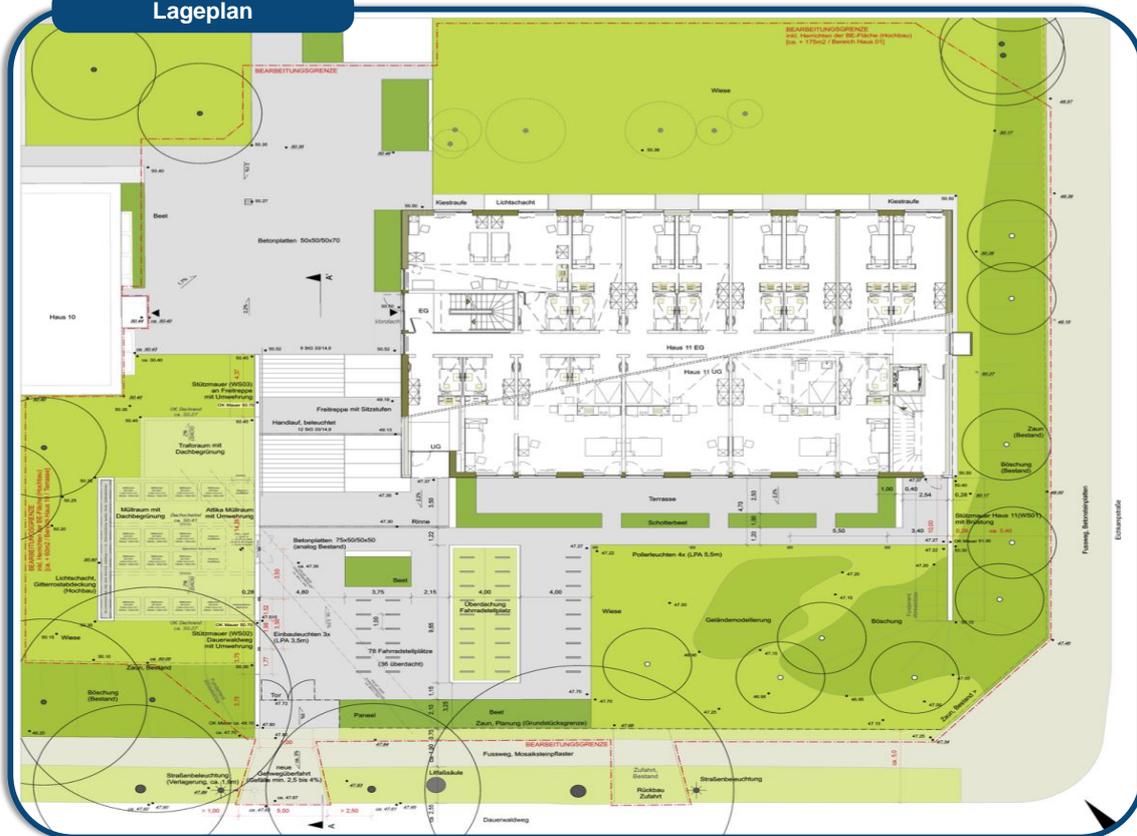
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	Readyplus im UG
<input checked="" type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	Readyplus mit Betreuerzimmer
<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	Wärmeverbrauchsoptimierung mit selbstlernender Steuerung (egain)
<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 type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	

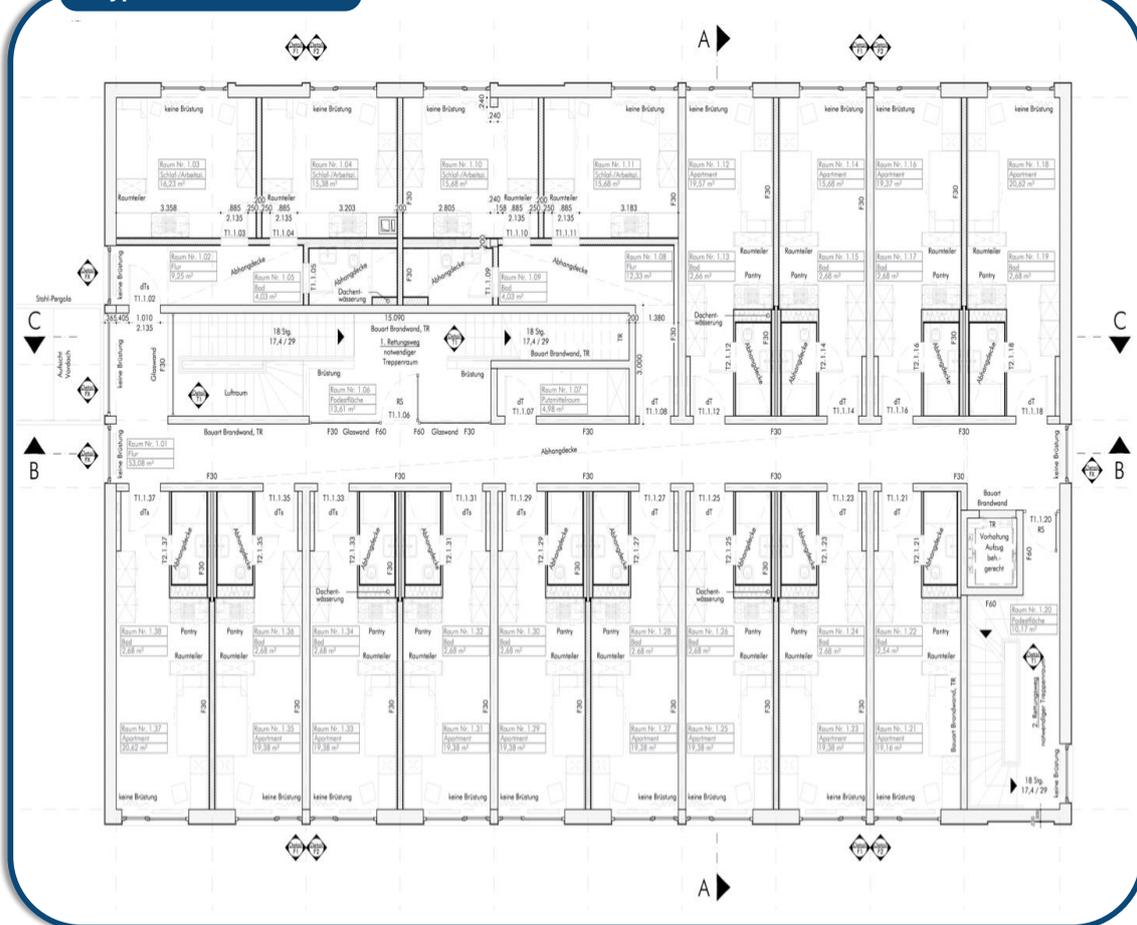
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Nachverdichtung und Aufwertung einer Wohnanlage
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Autofreie Siedlung
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	denkmalgerechte Erweiterung einer denkmalgeschützten Wohnanlage
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	Gemeinschaftsräume als Angebot für gesamte Wohnanlage
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	
<input type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstiges	innovative Lösungen im Bereich Wärmeverbrauchsoptimierung (egain)

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			
1.1.5	Freiflächen			
1.1.5-1	Freiflächen für die Allgemeinheit			
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

In der denkmalgeschützten Studierendensiedlung im Eichkamp in Berlin-Grunewald errichtete das StudierendenWERK Berlin einen Erweiterungsneubau mit 50 Wohnplätzen. Die vollausgestatteten 1- und 2-Zimmer-Appartements entsprechen den Vorgaben des Förderprogramms "Modellvorhaben Variowohnungen" und sind für einen barrierefreien Umbau vorgerichtet. Das Untergeschoss ist barrierefrei mit drei Wohneinheiten mit Betreuerzimmer sowie einem für alle Studierenden zugänglichen "Waschsalon" und Fitnessraum ausgestattet.

BESONDERE STÄRKEN

- Aufwertung des Quartiers durch gelungene städtebaulich-denkmalpflegerische Einbindung des Gebäudes
- Autofreie Siedlung in zentraler Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung
- kostengünstiger Wohnraum für Studierende
- UG barrierefrei, OG's barrierefrei vorgerichtet
- Nutzungsangebote für Dritte im Gebäude
- ökologische Freiraumgestaltung

Nachhaltigkeitskoordinator

Prof. M. Prytula, Dipl.-Ing. J. Hanko

FH Potsdam, IaF Urbane Zukunft
Kiepenheuerallee 5
14469 Potsdam

Konformitätsprüfer

Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf

Bau-, Energie- und Umweltberatung Weimar
Cranachstr. 48
99423 Weimar