

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Version Variowohnungen: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Campusallee 2-4
42579 Heiligenhaus

Neubau von 24 Variowohnungen mit Tiefgarage

Bauherr / Eigentümer

Akademisches Förderungswerk Bochum
Universitätsstraße 150
44801 Bochum

Architekt

Krampe · Schmidt Architekten BDA
Mauritiusstraße 29
44789 Bochum

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	30	Kettwig
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	3	am Basildonplatz
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	4	am Basildonplatz
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	direkt am Panoramaradweg
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	100	Am Basildonplatz
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	100	Am Rathaus
* Gastronomie 1	m	150	Kalan Cafe AM Rathaus
* Gastronomie 2	m	200	Ratskeller Janstraße
* Nahversorgung 1	m	200	Rewe Hauptstraße
* Nahversorgung 2	m	200	dm Markt Hauptstraße
* öffentliche Verwaltung	m	250	Rathaus Heiligenhaus
* Dienstleister 1	m	150	Action Heiligenhaus
* Dienstleister 2	m	200	Fahrrad Wildmann
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	150	Diakoniezentrum Heiligenhaus
* Kindergärten und Grundschulen	m	500	Grundschule Schulstraße
* weiterführende Schulen	m	700	Immanuel Kant Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	30	Campus Vlebert
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	500	MVZ DGU
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	150	Hütten Apotheke
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	250	Jan Dres. Zahnarzt
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	500	John-Steinbeck-Park
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	1000	Park an der Kurt-Schumacher Straße
* Sportstätten	m	600	clever fit Heiligenhaus
* kulturellen Einrichtungen	m	1000	St. Suitbertus Kirche
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	600	St. Suitbertus Kirche
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	600	St. Suitbertus Kirche

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	-

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	-
Außenlärmpegel	≤ 55 dB
Baugrundverhältnisse	-
Altlasten	-
Sprengstoff, Munition	-
elektromagnetische Felder	-
Vorkommen von Radon	k.A.
solares Strahlungsangebot	1000 kWh/m ²
Standortrisiken - man made hazards	-
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	gering
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	gering
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	-
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	gering
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	-

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

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohngebäude
Geschossigkeit	dreigeschossig
Anzahl Wohneinheiten	24 Wohneinheiten
Wohnfläche	1.122,92 m ²
Adresse	Campusallee 2-4, 42579 Heiligenhaus
Grundstücks-/Flurnummer	1017

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	3.587.547 €
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 32,90 kWh/m ² a Endenergiebedarf: 45,43 kWh/m ² a H _f : 0,242 W/(m ² K)
Grad der Barrierefreiheit	Es wird der READY-Standard für die Barrierefreiheit erfüllt.
Bauweise	Massivbauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	x
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
		KiTa im EG
<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 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 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 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			
1.1.5	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

Das Gebäude zeichnet sich durch eine Mischnutzung aus öffentlichen und privaten Bereichen aus. Neben einer Kinder- Großtagespflege für max. 9 Kinder sind 24 Studentenwohnungen vorgesehen, welche zwei Wohntypen (Wohngemeinschaft und Einzelapartment) beinhalten. Die Wohnformen sind auf die Bedürfnisse der Studierenden abgestimmt.

Der erste Wohnungstyp wird über einen zentralen Eingangsbereich mit gemeinschaftlicher Küchen- und Badnutzung erschlossen, an diesen Räumen anknüpfend sind zwei Zimmer pro Wohnungen angeordnet.

Der zweite Wohnungstyp wird ebenfalls zentral im Küchenbereich erschlossen, ergänzt wird dieser Wohntypus durch ein Einzelzimmer. Die Einzelapartments sind im Erdgeschoss behindertengerecht ausgebildet. Ein Gemeinschaftsbereich und ein großzügiges Foyer fungieren als Treffpunkt und ermöglichen ein Zusammentreffen zwischen den Studierenden.

Es wurden Außenbereiche vorgesehen, sowohl für die Kindertagespflege als auch die Studentenwohnungen.

BESONDERE STÄRKEN

Mit dem Ziel ein nachhaltiges Gebäude zu gestalten, sollten die Kriterien des Passivhausstandards erfüllt werden. Dieses Ziel wurde durch die Ausführung einer hochgedämmten Gebäudehülle sowie einer effizienten Technischen Gebäudeausrüstung verfolgt.

Die Ausführung eines extensiven Gründaches stellt einen Ausgleich für den durch die Baumaßnahme entstandenen Eingriff in die Natur dar. Begrünte Dachflächen dienen u.a. der Wasserspeicherung und damit der Entlastung der Kanäle. Vorteilhaft sind auch die Auswirkungen auf das Raumklima in den Räumen unterhalb des Gründaches. Diese werden durch den Verdunstungsprozess des gespeicherten Wassers hervorgerufen.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dr.-Ing. Hendrik Müller
MNP Ingenieure
Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck

Konformitätsprüfer

Dr.-Ing. Raoul Rudloff
ISBR
Jahnstraße 3
21614 Buxtehude