

Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



„Neue Nordstadt Nachbarn Pforzheim“

Mehrfamilienwohnanlage
Salierstraße 62/64
75177 Pforzheim

Bauherr/

ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen:

Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG, Baugenossenschaft Arlinger eG, Baugenossenschaft Huchefeld eG



Auditor

Thomas Hegele

nps Bauprojektmanagement
Adolph-Kolping-Platz 1
89073 Ulm

nps

Bauprojekt-
management

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	7	mit Bus ab Haltestelle Philippstr. / zu Fuß ab Salierstr.
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle zu Fuß	min	3	je 100 m zur Bushaltestelle Philippstr. bzw. Luitgardstr.
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	4/h	Bus 10-20 min je nach Uhrzeit bzw. Linie
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	nein	
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl)	m	50	PKW-Salierstr.
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl)	m	100	PKW-Konradsplatz
* Gastronomie 1	m	150	"Da Giovanni"
* Gastronomie 2	m	200	Pizzeria "Dell ospite"
* Nahversorgung 1	m	200	Bäckerei (mit Zusatzangebot)
* Nahversorgung 2	m	350	verschieden Einzelhändler Bereich Salierstr./Betholdstr.
* öffentliche Verwaltung	m	850	Rathaus
* Dienstleister 1	m	350	verschieden Einzelhändler Bereich Salierstr./Betholdstr.
* Dienstleister 2	m	350	verschieden Einzelhändler Bereich Salierstr./Betholdstr.
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	200	Ambulanter Humanitärer Pflegedienst, Luitgardstr.
* Kindergärten und Grundschulen	m	300	jeweils, Kiga "St. Gertrud", Schanz-Schule
* weiterführende Schulen	m	400	Hilda-Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	700	Volkshochschule, 3.300m Fachhochschule
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	500	Ärztelhaus Kiehnlestr., 600m Krankenhaus Siloah
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	300	Prakt. Arzt "Dr. Engeser", Zahnarzt
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	350	Nordstadt-Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	50	Bayernstr. bzw. direkt bei der Wohnanlage
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	50	Konradsplatz, 650 m Hauptfriedhof
* Sportstätten	m	400	Hilda-Gymnasium
* kulturellen Einrichtungen	m	1000	Stadttheater bzw. 220 m Kulturhaus Osterfeld
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	650	Hauptfriedhof
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m		

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	aktueller objektbezogener B-Plan von 2009
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	keine Veränderung der jetzigen Situation
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	keine Veränderung der jetzigen Situation
Hinweise auf die Schulplanung	Nachbarschaftsschulen bleiben in der bestehenden Form erhalten
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	bestehender Zustand, Änderungen nicht bekannt
Sonstiges:	K.A.
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	2011: 116.000 Einwohner, Prognose: K.A.

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	k.A.
Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich II
Baugrundverhältnisse	Schluff, sandig, wenig Beton- u. Ziegelreste
Altlasten	Baugrund Z1,1-Z2.0 belastet
Sprengstoff, Munition	Keine Kampfmittelbeseitigungsmessung
elektromagnetische Felder	Keine Messung, jedoch Trafostation im Haus
Vorkommen von Radon	nach Radonkarte Belastung sehr unwahrscheinlich
solares Strahlungsangebot	Globalstrahlungsangebot nach DWD: ca. 1.250 kWh/m ²
Standortrisiken - man made hazards	Keine Risiken gem. cedim risk explorer
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Geringes Risiko (lt. Statik keine Beanspruchung)
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	-
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Keine Lawinengefahr
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	Nur geringe Gefahr (cedim risk explorer)
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Keine Gefährdung (Gefährdungsklasse 1 nach Zürs-GEO)

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	aktuell 8°C (Winter)
Entwicklung der Niederschläge	K.A.
Trend der Extremwetterereignisse	K.A.
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Die gesamte Verkehrsbelastung wird weiter zunehmen, da keine Änderungen geplant sind

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohngebäude
Geschossigkeit	4
Anzahl Wohneinheiten	14
Adresse	Salierstraße 62/64
Grundstücks-/Flurnummer	7469
Eigentümer	ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen: Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG, Baugenossenschaft Arlinger eG, Baugenossenschaft Huchenfeld eG

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	1.741.798,- €
EnEV Kennwerte:	
Primärenergiebedarf Gebäude-Ist Wert in kWh/m ² a	52,2
HT' in W/m ² K	0,456
Unterschreitung der EnEV 2009 in %	ca. 5%
Grad der Barrierefreiheit	100%
Bauweise	Massivbau
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"/> Geothermie
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/> Extensive Begrünung
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/>
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input type="checkbox"/>
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/>

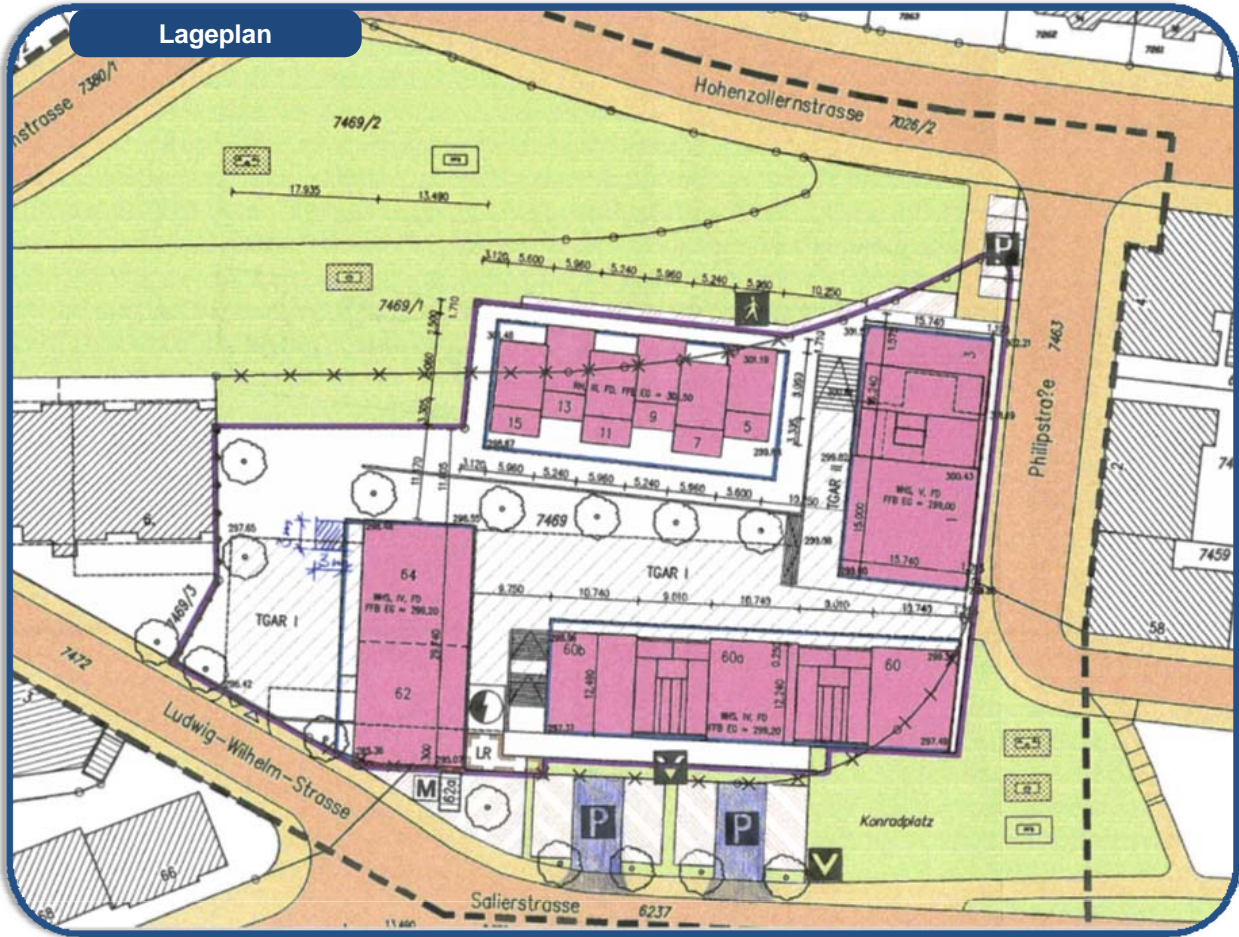
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	2 x Spielplatz u. Freifläche „nebenan“ (Sanierung und Umbau noch mit Zuschuss unterstützt), barrierearm, Kinderwagen-Abstellraum im UG
<input type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	Bebauung ist in den Grundrissen und in der Auslegung für alle Personengruppen (Familien, Ältere, Singles etc.) ausgelegt und geeignet
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Für die 14 Wohnungen wurden 8 verschiedene Grundrisse konzipiert um möglichst viele Personengruppen anzusprechen
<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	Geothermie, Bohrungen auf öffentlichem Grundstück
<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 checked="" type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Pilotprojekt im Rahmen der Nachhaltigkeitszertifizierung (Bewertungssystem nachhaltiger Wohnungsbau - NaWoh -)
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstiges	für gesamte Wohnanlage (51 WE) Gemeinschaftsraum (Feier, Schulung, Hausaufgaben, etc.) vorhanden

Lageplan



Typischer Grundriss



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	Gestalterische und städtebauliche Qualität			
1.1.7	Thermischer Komfort			
1.1.7-1	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	✓	

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	✓	
2.2.5	Dauerhaftigkeit	✓	
2.2.6	Wartungsfreundlichkeit / Nachrüstbarkeit TGA	✓	
2.2.7	Rückbaubarkeit / Recyclingfreundlichkeit	✓	

Bewertungsprofil - Teil 2

3.Ökologische Qualität

3.1.1	Ökobilanz - Teil 1	(mit Sonderbedingungen y/n j)			
3.1.2	Primärenergiebedarf	(mit Sonderbedingungen y/n j)			
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	(mit Sonderbedingungen y/n j)			
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
 geringer Ausschlag nach rechts: Erfüllung der Mindestanforderung
 mittlerer Ausschlag nach rechts: Übererfüllung der Mindestanforderungen
 starker Ausschlag nach rechts: deutliche Übererfüllung der Mindestanforderungen

Besondere Stärken des Objektes

KURZBESCHREIBUNG

Kooperation dreier örtlicher Wohnungsunternehmen. Besonders enge und konstruktive Zusammenarbeit auch mit der Stadtverwaltung. So konnten z.B. Geothermiebohrungen auf städtischem Grund durchgeführt werden. Umgebende Grünflächen mit Spielanlagen, die in städtischem Besitz waren, wurden mit Kostenübernahme für das Projekt durch die Arge finanziert.

BESONDERE STÄRKEN

- sehr breiter Wohnungsmix
- hohe Standards in Ausstattung und Technik

Auditor

Name: Thomas Hegele

Unternehmen: nps Bauprojektmanagement
Adolph-Kolping-Platz 1
89073 Ulm

Datum

Unterschrift

Prüfung

Name: Prof. Dr.-Ing. habil.
Thomas Lützkendorf

Organisation: Institut für baubezogene
Energie- und Umweltforschung
e.V. Weimar

Datum

Unterschrift