

Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Georg-Bitter-Quartier

Georg-Bitter-Str. 21-23
28205 Bremen

Bauherr/

GEWOBA
Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen
Rembertiring 27
28195 Bremen

GEWOBA

Auditor

Thomas Hegele
nps Bauprojektmanagement
Adolph-Kolping-Platz 1
89073 Ulm

nps

Bauprojekt-
management

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation		
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	15
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle zu Fuß	min	3
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl)	m	10-150
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl)	m	10-500
* Gastronomie 1	m	160
* Gastronomie 2	m	700
* Nahversorgung 1	m	400
* Nahversorgung 2	m	350
* öffentliche Verwaltung	m	500
* Dienstleister 1	m	20
* Dienstleister 2	m	320
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	600
* Kindergärten und Grundschulen	m	50 350
* weiterführende Schulen	m	700 3000
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	4000 3000
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1000
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	300
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	400
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	400
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	400
* Sportstätten	m	400
* kulturellen Einrichtungen	m	2000 3000
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	-
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	100

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Änderungen sind nicht zu erwarten, da der B-Plan eigens zur Bebauung des Grundstücks entwickelt wurde
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	s.o.
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	s.o.
Hinweise auf die Schulplanung	maßgebliche Änderungen sind in naher Zukunft nicht zu erwarten
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	maßgebliche Änderungen sind in naher Zukunft nicht zu erwarten
Sonstiges:	k.A.
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	k.A.

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	k.A.
Außenlärmpegel	Außenlärmpegelbereich II
Baugrundverhältnisse	Sande mit Einschaltungen von Brachwasserablagerungen und holozäne Weichschichten
Altlasten	k.A.
Sprengstoff, Munition	k.A.
elektromagnetische Felder	k.A.
Vorkommen von Radon	0-20 Bq/m³ lt. Radon-Karte bdf; stellt keine erhöhte Konzentration dar
solares Strahlungsangebot	k.A.
Standortrisiken - man made hazards	k.A.
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	k.A.
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	k.A.
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	keine Lawinengefahr
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	geringe Gefährdung; Versicherung umfasst Sturmschäden
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	k.A.

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

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohnungsbau
Geschossigkeit	4
Anzahl Wohneinheiten	18
Adresse	Georg-Bitter-Straße / Hermine-Berthold-Straße
Grundstücks-/Flurnummer	470 / 114
Eigentümer	GEWOBA

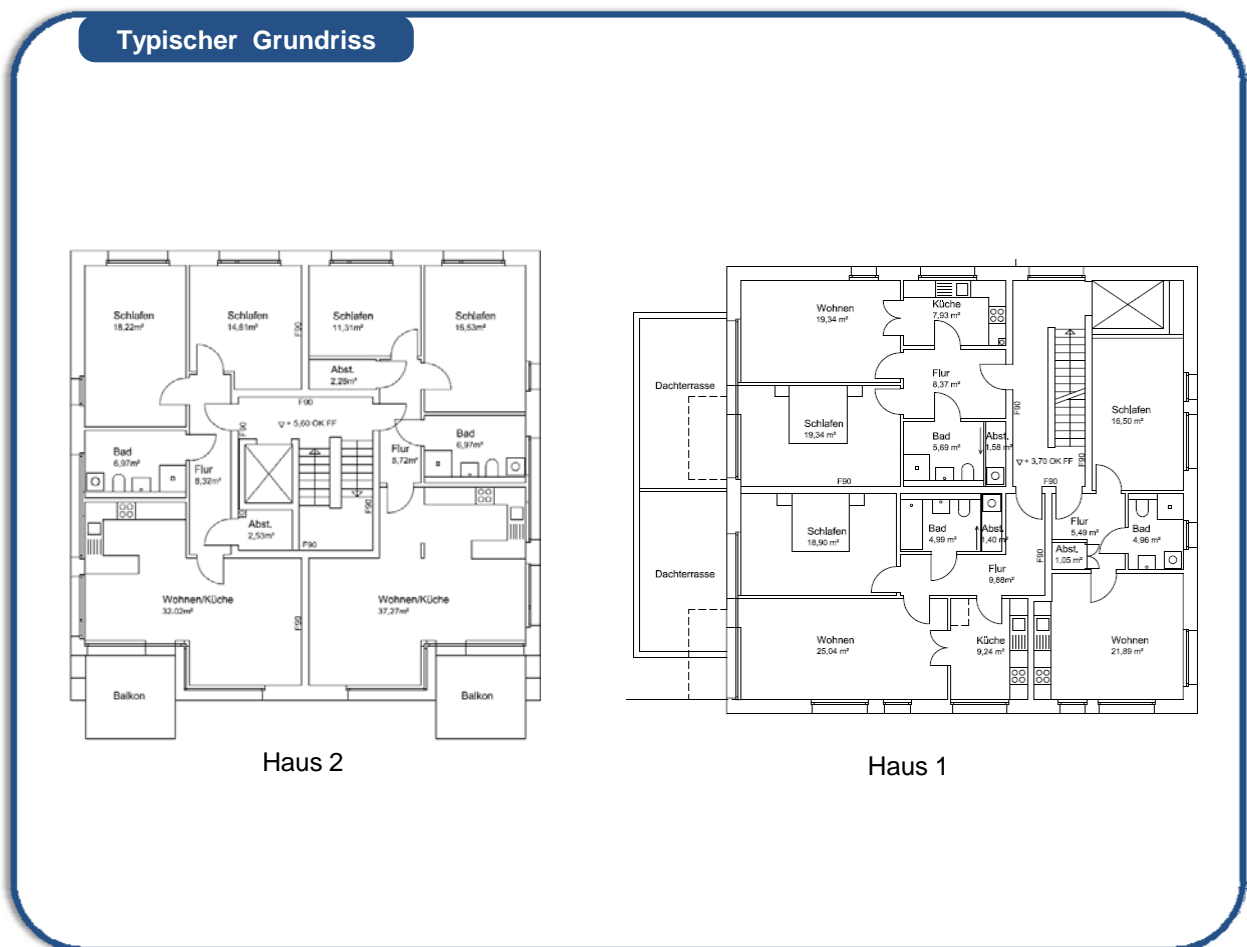
C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	1.842.017,- € netto
EnEV Kennwerte:	
Primärenergiebedarf Gebäude-Ist Wert in kWh/m²a	52,6 (H1: 56; H2: 49,2)
HT' in W/m²K	0,43
Unterschreitung der EnEV 2009 in %	12 bzw. 13,2%
Grad der Barrierefreiheit	Alle WE
Bauweise	Massivbau
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	<input checked="" type="checkbox"/> auf dem Dach
solare Heizungsunterstützung	<input checked="" type="checkbox"/>
solare Stromerzeugung	<input type="checkbox"/>
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input type="checkbox"/>
Gründach	<input type="checkbox"/>
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/>
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input type="checkbox"/>
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/>

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	alle Wohnungen sind barrierefrei gemäß BremBO ausgestattet
<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 checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	s. städtebaulicher Vertrag
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Car-Sharing Mobil.Punkt Tannhäuser Platz 400 m
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	s. Gestaltungsgrundsätze im Rahmen des städtebaulichen Vertrages
<input checked="" 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 type="checkbox"/>	Sonstiges	



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	✓	

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

KURZBESCHREIBUNG

Die beiden Wohn- und Geschäftshäuser entstanden im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung einer nicht mehr genutzten innerstädtischen Gewerbefläche. Außer Geschosswohnungsbauten wurden in den vergangenen vier Jahren neben der verbliebenen Kraftfahrzeug-Prüfstelle eine Seniorenwohnanlage, eine Sporthalle, eine Gaststätte sowie ein Autohaus erstellt. Die hier beschriebenen Häuser ergänzen das vielfältige Angebot durch eine Zweigstelle der Sparkasse. Durch ihr prägnantes Erscheinungsbild setzen die beiden Gebäude ein markantes städtebauliches Zeichen am Eingang dieses Entwicklungsgebietes. Die Wohnungen weisen aufgrund des klaren Grundrisslayouts bei sehr kompakten Raumzuschnitten ein hohes Maß an Wohnkomfort auf. Architekturbüro Ulrich Ruwe.

BESONDERE STÄRKEN

- Die Wohnungsgrundrisse folgen durchaus klassischen Mustern, bieten aber durch nutzungsneutrale Raumgrößen ein Höchstmaß an Flexibilität und Vielfalt für die unterschiedlichsten Nutzergruppen von jung bis nicht mehr ganz so jung.
- Großformatige Fenster mit niedrigen Brüstungen fördern den Blickbezug nach außen, ohne die Privatheit in den Räumen zu verletzen.
- Halbeingezogene Loggien sowie Dachterrassen bieten ebenfalls ein ausgewogenes Verhältnis von Außenbezug und Intimität. Die Wohnräume liegen nicht hinter, sondern neben diesen Loggien, so dass sie durch die unmittelbare Lage an der Fassade profitieren und optimal belichtet sind.

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