

Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Harthof München

Geschosswohnungsbau
Lieberweg 13 bis 29
80796 München

Bauherr/

GWG München
Heimeranstr. 31
80339 München



Auditor

Dipl.-Ing. Annette Hafner
Lehrstuhl Holzbau und Baukonstruktion
TU München
Arcisstr. 21
80333 München



A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	13	mit U-Bahn
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	in der Straße vor dem Haus
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl)	m	10	in der Straße vor dem Haus
* Gastronomie 1	m	150	
* Gastronomie 2	m	300	
* Nahversorgung 1	m	100	
* Nahversorgung 2	m	950	
* öffentliche Verwaltung	km	11,9	Kreisverwaltungsreferat
* Dienstleister 1	m	250	Friseur
* Dienstleister 2	m	350	Stadtbibliothek
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	500	
* Kindergärten und Grundschulen	m	350	
* weiterführende Schulen	m	750	
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	km	6,3	
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	km	2,2	
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	190	
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	220	
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	150	
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	240	
* Sportstätten	m	550	
* kulturellen Einrichtungen	km	2,2	
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	km	5,4	
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	km	4	

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan ist vorhanden. Der Ersatz von nicht mehr sanierbaren Bestandswohnungen mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist vorgegeben.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	siehe oben
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Der U-Bahnanschluss wurde vor einigen Jahren hergestellt, das Gebiet ist gut erschlossen, keine Änderungen geplant
Hinweise auf die Schulplanung	3 neue Kindertagesstätten sind geplant; die Erste in der Dientzenhoferstraße ist bereits fertiggestellt.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	München: 31. Dezember 2015: 1.414.868 31. Dezember 2020: 1.431.144 http://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung_von_M%C3%BCnchen#Prognose_der_Stadtverwaltung

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luft mit Verunreinigungen an Staub, Feinstaub und Gasen
Außenlärmpegel	55-60 dB(A)
Baugrundverhältnisse	Kiesschicht und Lehmreste, ersetzt durch Magerbeton
Altlasten	Altlasten sind durch den Abriss der alten Bebauung
Sprengstoff, Munition	keine vorhanden
elektromagnetische Felder	keine vorhanden
Vorkommen von Radon	40-100 kBq/m ³
solares Strahlungsangebot	1150-1175 kWh/m ² a
Standortrisiken - man made hazards	Air traffic risk: 0.0-0.5
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Number of damaged buildings [%] : 0-0.5 (475 year event)
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	nicht vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	nicht vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	5-7,5 damaged dwellings per 50 year event
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	nicht vorhanden

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	wechselhaft, Die Alpen im Süden der Stadt sind für die häufige Föhnwetterlage verantwortlich, wodurch warme, trockene Luft nach München gelangt; im Winter oft schneereich
Entwicklung der Niederschläge	Sommer regenreich
Trend der Extremwetterereignisse	
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Geschosswohnungsbau
Geschossigkeit	EG + 3 OG
Anzahl Wohneinheiten	68
Adresse	Lieberweg 29, 80937 München
Grundstücks-/Flurnummer	Feldmoching, 1208/20, 1208/23, 1211/34
Eigentümer	GWG mbH, München

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	6.581.955 €
EnEV Kennwerte	Energieeffizienzhaus 70
Grad der Barrierefreiheit	100 % barrierefrei, 4 Wohnungen rollstuhlgerecht
Bauweise	Stahlbetonskelettbauweise, nichttragende Porenbetonwände (außen), Innenwände Stahlbeton (nach Statik) und KS-Wände; in den Wohnungen: Trockenbau Metallständerwände
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"/> TG-Einfahrtsgebäude ist extensiv begrünt
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/>
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input checked="" type="checkbox"/> Das gesamte Regenwasser versickert auf dem Grundstück (in Versickerungsschicht und Rigolen)
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/>

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Kinderwagenraum, Freiflächen, Spielplätze, barrierefrei zugänglich
<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 checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	Öffentlich geförderter Wohnungsbau nach EOF (Einkommensorientierte Förderung)

D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Ersatz von nicht mehr sanierbaren Wohngebäuden. Die veraltete Bebauung des gesamten Quartiers wird sukzessive durch Neubauten ersetzt.
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Ein U-Bahnanschluss ist seit einigen Jahren in fußläufiger Distanz vorhanden, sowie eine Buslinie
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Farbkonzept für Sanierungsgebiet Harthof-Süd zur Fassadengestaltung der einzelnen Neubauten
<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	

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	n)			
3.1.2	Primärenergiebedarf	(mit Sonderbedingungen y/n	n)			
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

Öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau mit 68 Wohnungen als Ersatzbau für nicht mehr sanierbaren Altbestand. Es besteht ein Wohnungsmix aus 1- bis 6 Zimmer Wohnungen; jeder Wohnung ist ein Außenbereich zugeordnet, sowie ein Kellerabteil. Der energetische Standard entspricht einem Energieeffizienzhaus-70. Eine zusätzliche thermische Solaranlage ist vorhanden. Eine Tiefgarage für diesen Wohnungsbau und die folgenden Projekte wird errichtet.

BESONDERE STÄRKEN

- Schaffung von bezahlbarem und hochwertigen Wohnraum mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem. Der energetische Standard ist bei diesem Projekt zum Genehmigungszeitpunkt weit über dem Mindestniveau gewesen, eine thermische Solaranlage wurde zusätzlich installiert.
- Einfache Grundrisse, die eine Änderung der Grundrissanordnung zulassen.
- Installationen in durchgehenden vertikalen Schächten
- Es wird jeder Wohnung ein Außenbereich oder privater Gartenbereich zugeordnet.
- Hochwertig gestalteter Freibereich mit Spielplatz.
- Gebäude ist 100% barrierefrei erschlossen und 4 rollstuhlgerechte Wohnungen vorhanden.
- bei Materialwahl der Innenraumrelevanten Gewerke wurde auf emissionsarme und lösungsmittelfreie Anstriche / Kleber Wert gelegt.

Auditor

Name: Dipl.- Ing. Annette Hafner

Unternehmen: Lehrstuhl Holzbau und
Baukonstruktion
TU München
Arcisstr. 21
80333 München

Datum

Unterschrift

Prüfung

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

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

Datum

Unterschrift