

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Tanzwerder 20
28199 Bremen-Neustadt

Neubau von 33 Wohnungen mit Tiefgarage (33 KFZ-Stellplätze), Kindertagesstätte, betreutes Wohnen.

Bauherr / Eigentümer

GEWOBA AG
Rembertiring 27
28195 Bremen

Architekt

Wacker Zeiger Architekten GmbH
Gaußstraße 60
22765 Hamburg
und
Architekten FSB
Am Wall 162
28195 Bremen

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	20	Hauptbahnhof Bremen
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	13	Wilhelm-Kaisen-Brücke
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	42	2 Haltestellen, 4 Linien
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja	Radwege an der Kleinen Weser und Weser
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	1000	Parkplatz Cafe Sand / Zum Kuhhirten / Kleingartenvereine
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	1000	Parkplatz Cafe Sand / Zum Kuhhirten / Kleingartenvereine
* Gastronomie 1	m	500	Gaststätte Postillion, Werderstraße 66
* Gastronomie 2	m	290	Bellavista im Pumpenhaus, Werderstraße 56-60
* Nahversorgung 1	m	750	
* Nahversorgung 2	m	1100	Penny, Buntentorsteinweg 53-59
* öffentliche Verwaltung	m	1300	Rathaus, Am Markt 21
* Dienstleister 1	m	900	Friseur DIVA Extension Studio
* Dienstleister 2	m	1000	Schneiderwerk-Bremen
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1700	JUS Jugendhilfe und Soziale Arbeit gGmbH
* Kindergärten und Grundschulen	m	700	Familienzentrum, Grundschule
* weiterführende Schulen	m	1900	Oberschule am Leibnizplatz
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	2300	Hochschule Bremen, Neustadtswall 30
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1500	Rot-Kreuz Krankenhaus Bremen, Ärztehaus
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	750	Zahnarztpraxis Sabine Schecker, Beginenhof 9
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1000	Nettelbeck-Apotheke, Kornstraße 120
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	550	Stadtwarderpark
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	250	Grünfläche an der Kleinen Weser
* Sportstätten	m	1200	Sportanlage Stadtwerder
* kulturellen Einrichtungen	m	1300	KUKOON - Kulturzentrum, Buntentorsteinweg 29
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1500	Börsenhof A, Am Dom 5A
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	1500	Schnoor-Viertel

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Es sind keine Änderungen zu erwarten. Der B-Plan wurde für die Bebauung des Gebietes angefertigt.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	s.o.
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	s.o.
Hinweise auf die Schulplanung	Es sind in naher Zukunft keine Änderungen zu erwarten.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Es sind in naher Zukunft keine Änderungen zu erwarten.
Sonstiges:	k.A.
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	zunehmend

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	1 SO ₂ ; 31 NO ₂ ; 7 NO; 4 PM _{2,5} ; 8 PM ₁₀ (µg/m ³)
Außenlärmpegel	bis zu 55 dB(A) (Lärmpegelbereich I)
Baugrundverhältnisse	k.A.
Altlasten	Das Grundstück ist altlastenfrei
Sprengstoff, Munition	Das Grundstück ist kampfmittelfrei
elektromagnetische Felder	k.A.
Vorkommen von Radon	Kategorie A
solares Strahlungsangebot	k.A.
Standortrisiken - man made hazards	k.A.
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	keine Erdbebengefahr
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	k.A.
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	keine Lawinengefahr
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	mögliche Windgeschwindigkeiten von 35 – 40 m/s.
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	ZÜRS-Zone 1

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

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	MFH mit 33 WE, Kita, betreutes Wohnen, Tagespflege
Geschossigkeit	5
Anzahl Wohneinheiten	33
Wohnfläche	1.961 m ²
Adresse	Tanzwerder 20, 22 und 24, 28199 Bremen-Neustadt
Grundstücks-/Flurnummer	Flurstück 2/59

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	ca. 6.062.000 € (Brutto)
EnEV Kennwerte	KfW Effizienzhaus 70 nach dem Förderprogramm 153 (Wohnen) Primärenergiebedarf = 35,5 kWh/(m ² *a) Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T = 0,410 W/(m ² *K)
Grad der Barrierefreiheit	Alle Wohnungen sind über Aufzug barrierefrei zu erreichen. Ausreichend Bewegungsflächen in den Wohnungen
Bauweise	Zweischaliges Mauerwerk, Mineralwolle, 3-Scheiben-Verglasung
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	<input checked="" type="checkbox"/> Solarthermie (Deckungsanteil 31%)
solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/>
solare Stromerzeugung	<input type="checkbox"/>
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> Luft-Wasser-Wärmepumpe und Brennwertkessel
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 checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Kita im Erdgeschoss
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorengerechtes Wohnen	6 von 33 WE sind rollstuhlgerecht ausgeführt
<input checked="" type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	Kita und betreutes Wohnen im EG, Mietwohnungen im 1-3 OG.
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Orientierung am deutschen Nachhaltigkeitskodex und QNG
<input type="checkbox"/>	Sonstiges	

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			
1.1.4-3	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	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

Im Auftrag des Sozialressorts der Stadt Bremen hat die GEWOBA ein Mehrfamilienhaus mit Kindertagesstätte, betreutem Wohnen und Tagespflege entwickelt und realisiert. Die Kindertagesstätte im Erdgeschoss bietet 30 Plätze, der Wohn- und Pflegebereich 13 Pflegeplätze und 10 Wohngruppen. In den Obergeschossen 1. bis 3. befinden sich die Wohneinheiten. Mit Wohnungsgrößen zwischen 46 und 96 qm werden überwiegend ein bis vier Personen wie auch Familien angesprochen. In der Tiefgarage befinden sich 33 Stellplätze und ein Smart-Stellplatz. Weiterhin sind 2 behindertengerechte Stellplätze vorhanden.

BESONDERE STÄRKEN

- KfW Effizienzhaus 70
- Wärmeversorgung über Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Brennwertkessel
- Sämtliche Wohnungen mit barrierefreien Aufzug erreichbar
- Außenbezug durch bodentiefe Fenster und großzügige Aufenthaltsangebote im Außenbereich (Balkon)
- Fußbodenheizung

Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl.-Ing. Frauke Pittwohn

atmosgrad° GmbH
Dornbusch 2
20095 Hamburg

Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Sabine Dorn-Pfahler

sol-id-ar planungswerkstatt
Löhnert | Dorn-Pfahler | Dalkowski
Architekt & Ingenieure PartG mbB
Barstr. 10
10713 Berlin