

Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

**WE 732 Sendling-Westpark 27. Btl.
Krüner Straße 74-80, 81373 München**

Bauherr/ Eigentümer

GWG
Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Heimeranstraße 31
80339 München

Konformitätsprüfer

Herr
Dipl.-Wi.-Ing. Matthias Unholzer
Ingenieurbüro Unholzer
Westliche Karl-Friedrich-Str. 4
75172 Pforzheim

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	17	Mit der U-Bahn ab Haltestelle Westpark 13 Minuten
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	4	240 m Fußweg zur U-Bahn und Bushaltestelle
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6	Standardtakt alle 10 Min.
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja	
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	5	
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	3000	
* Gastronomie 1	m	350	Gaststätte
* Gastronomie 2	m	750	Restaurant
* Nahversorgung 1	m	400	Supermarkt
* Nahversorgung 2	m	750	Supermarkt
* öffentliche Verwaltung	m	2400	
* Dienstleister 1	m	500	
* Dienstleister 2	m	300	
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	450	
* Kindergärten und Grundschulen	m	400	
* weiterführende Schulen	m	1900	
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	5200	
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	3700	Klinik Augustinum München
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	400	
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	400	
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0	Spielplatz für Kinder befindet sich direkt auf dem Gelände
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	500	große Parkanlage „Westpark“
* Sportstätten	m	2600	SV München 1880
* kulturellen Einrichtungen	m	1200	Open Air Kino Mond und Sterne im Westpark
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	3900	Theresienwiese mit Bavaria
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	3500	Alter Ortskern Untersending mit Alter Sendlinger Kirche

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan für das Gebiet ist vorhanden.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Das Gebiet liegt im Stadtbereich von München und ist sehr gut mit U-Bahn und Bussen erschlossen.
Hinweise auf die Schulplanung	
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungszahlen werden in den nächsten Jahrzehnten steigen.

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luft mit Verunreinigungen an Staub, Feinstaub und Gasen
Außenlärmpegel	50-65 dB(A)
Baugrundverhältnisse	Kiesschicht und Lehmreste
Altlasten	Altlasten durch Abriss der alten Bebauung vorhanden
Sprengstoff, Munition	
elektromagnetische Felder	keine Hochspannungsleitungen oder Straßenbahnen
Vorkommen von Radon	40-100 kBq/m ³
solares Strahlungsangebot	1221-1240 kWh/m ² a
Standortrisiken - man made hazards	Air traffic risk: 0.0-0.5
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	(475 year event)
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	5-10%,
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	ZÜRS-Klasse 1

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Wechselhaft, häufig Föhnlage, im Winter schneereich, da 500m über NN
Entwicklung der Niederschläge	kein Trend ablesbar
Trend der Extremwetterereignisse	
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Mittlerer Ring wird in einen Tunnel verlegt, dies bewirkt Minderung des Lärmpegels

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Geschosswohnungsbau
Geschossigkeit	EG + 4 OG
Anzahl Wohneinheiten	34+37=71
Adresse	Krüner Str. 74-80, 80373 München
Grundstücks-/Flurnummer	München, 8784/7, 8784/8
Eigentümer	GWG mbH, München

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	8.405.781 Euro
EnEV Kennwerte	Energieeffizienzhaus 70
Grad der Barrierefreiheit	100 % barrierefrei zugänglich; rollstuhlgerechte Wohnungen werden im Bauteil 28 nachgewiesen
Bauweise	Stahlbetonskelettbauweise, nichttragende Porenbetonwände, Innenwände Stahlbeton und KS-Wände; Metallständerwände
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	<input checked="" type="checkbox"/>
solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/>
solare Stromerzeugung	<input checked="" type="checkbox"/>
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input type="checkbox"/>
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/> TG-Dach und Dächer sind extensiv begrünt
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/>
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input checked="" type="checkbox"/> Rigolenversickerung am Grundstück
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/>

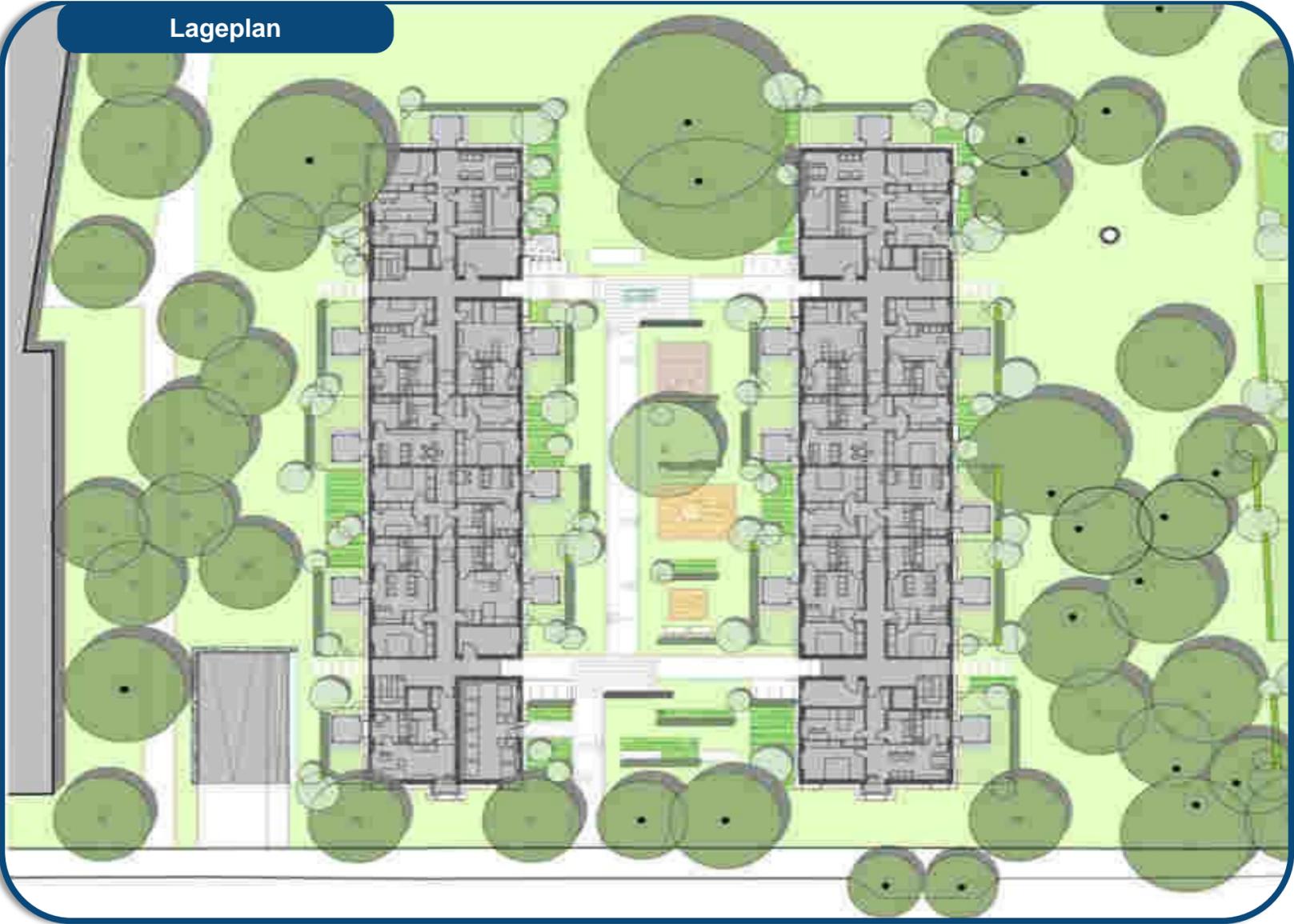
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
<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 checked="" 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	

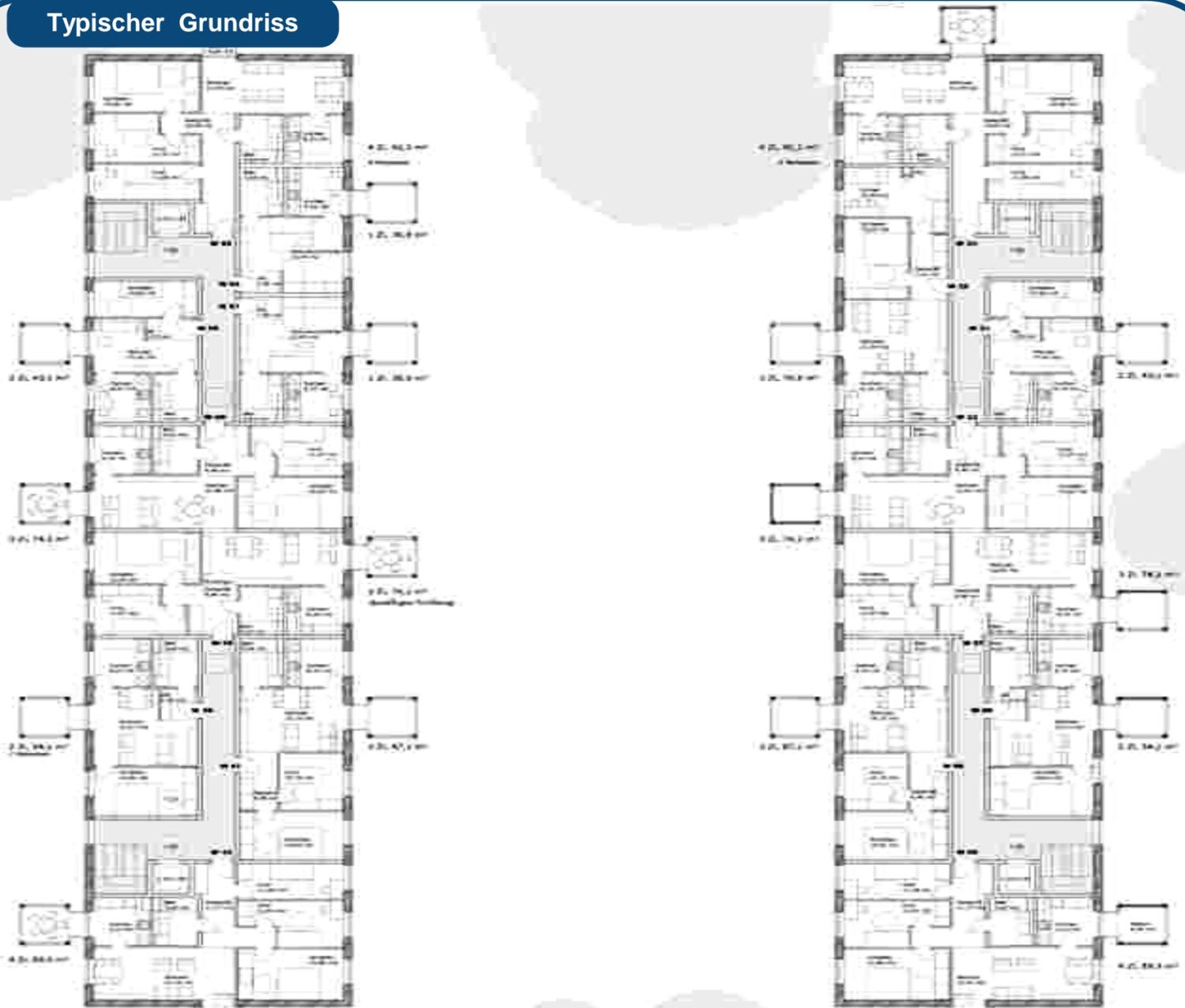
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	
<input checked="" 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		
1.1.4-3	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	✓	
2.2.5	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	

4.3.1	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 Baukörper sind viergeschossig mit einem fünfgeschossigen Kopfbau zur Parkseite ausgebildet. Zur Straße hin betont ein Erker die städtische Lage und ermöglicht einen Blick auf den öffentlichen Raum. Der Wohnungsmix aus Ein-Zimmer- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen schafft Raum für eine Vielzahl an Wohnungstypen und Wohnungsgrößen. Im Erschließungshof sind Spielflächen für Kinder und Kleinkinder, ebenso bieten Sitzbänke für Jung und Alt Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien.

Die beiden Gebäude sind Münchens erste Plusenergiehäuser im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau. Das Ziel wurde im Kostenrahmen der zur Verfügung stehenden Förderprogramme erreicht. In Anspruch genommen wurden dabei die soziale Wohnraumförderung sowie das Münchner Förderprogramm Energieeinsparung (FES).

Der niedrige Primärenergiebedarf - bezogen auf Heizung und Warmwasser - wurde durch den gezielten Einsatz haustechnischer Komponenten erreicht. Durch diese sorgfältig optimierte Energieeinsparung im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus leistet die GWG München einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz.

BESONDERE STÄRKEN

- Münchens erste Plusenergiehäuser im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau
- 100% barrierefrei
- Bauweise ohne Verbundstoffe
- Energetische Optimierung im Kostenrahmen der zur Verfügung stehenden Förderprogramme
- Komplette Ausstattung mit LED-Leuchtmitteln in allen Gemeinschaftsbereichen (Tiefgarage, Treppenhäuser, Kellerflure, Freianlagen)
- Hoher Ausbaustandard (Fußbodenheizung, keramischer Bodenbelag in allen Räumen, variable Dusche / Badewannenausstattung, etc.), ermöglicht durch konsequente wirtschaftliche Planung (identisches Küchen-/Badmodul in allen Wohnungen, durchgängiges statisches und haustechnisches System, nur zwei unterschiedliche Fenstergrößen, einheitliche Balkone, ...)
- weitgehender Erhalt der vorhandenen Bäume

Nachhaltigkeitskoordinatorin

Name: Dr.-Ing. Annette Hafner
Unternehmen: Leiterin Zertifizierungsstelle ZQ MPA Bau
Technische Universität München
Lehrstuhl Holzbau und Baukonstruktion
Arcisstr. 21, 80333 München

Konformitätsprüfer

Name: Herr Dipl.-Wi.-Ing. Matthias Unholzer
Organisation: Ingenieurbüro Unholzer
Westliche Karl-Friedrich-Str. 4
75172 Pforzheim