

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Mirjam-Pressler-Weg 1 und Michael-Ende-Weg 1+3
22941 Bargteheide

Neubau von 41 barrierefreien Wohnungen für Familien und Einzelpersonen mit Tiefgarage.

Bauherr / Eigentümer

VR Erste Vermietungs-GmbH & Co. KG
Hamburger Straße 8
23843 Bad Oldesloe

Architekt

zweitraum
architektur und kommunikation
Marktstraße 102
20357 Hamburg

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	16	zu Fuß
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	9	Bushaltestelle Bargteheide Holsteiner Straße
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	0,25	nach Bremen Hauptbahnhof
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	0
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	20	0
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	200	0
* Gastronomie 1	m	1100	Restaurante 'Ugur`s Bar
* Gastronomie 2	m	1200	Shahi Indian Cuisine
* Nahversorgung 1	m	1300	Lebensmitteleinzelhandel
* Nahversorgung 2	m	1100	Backshop
* öffentliche Verwaltung	m	1200	Stadtverwaltung Bargteheide
* Dienstleister 1	m	1300	Deutsche Post
* Dienstleister 2	m	1100	Friseur
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1300	WfbM-Arbeitsplätze in Bargteheide
* Kindergärten und Grundschulen	m	350	DRK-Kindertagesstätte Am Krögen
* weiterführende Schulen	m	1900	Kopernikus Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1400	Physische Hochschule Bargteheide / PHB
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1300	Heinrich Sengelmann Krankenhaus
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1100	Facharzt für Allgemeinmedizin
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1100	Adler Apotheke Bargteheide
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0	Freifläche / Spielplatz im Innenhof
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	400	Spielplatz Am Krögen
* Sportstätten	m	1900	DBS-Halle
* kulturellen Einrichtungen	m	1800	Kleines Theater Bargteheide e.V.
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1900	Kirche Bargteheide
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	0	0

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Das Baufeld 4 liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Es liegt ein aktueller Flächennutzungsplan vor.
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	liegt nicht vor
Hinweise auf die Schulplanung	liegt nicht vor
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	liegt nicht vor
Sonstiges:	liegt nicht vor
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	liegt vor

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	91 US-AQI
Außenlärmpegel	58 dB(A) bis 61 dB(A) tags und 59 dB(A) bis 65 dB(A) nachts
Baugrundverhältnisse	s. Baugrundgutachten
Alllasten	bei den Untergrunduntersuchungen nicht festgestellt
Sprengstoff, Munition	keine Informationen
elektromagnetische Felder	nicht bekannt
Vorkommen von Radon	mäßiges Radon-Vorkommen in Bargtheide
solares Strahlungsangebot	Globalstrahlung 1.036,27 kWh / Jahr
Standortrisiken - man made hazards	nicht bekannt
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	keine besonderen Risiken
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	sehr niedriges Risiko für Flusshochwasser

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Durchschnittlich 22,0oC im Sommer, 0oC im Winter (Quelle: DWD)
Entwicklung der Niederschläge	Durchschnittlich 818 mm Niederschlag pro Jahr
Trend der Extremwetterereignisse	nicht bekannt
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	nicht bekannt

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	mehrgeschossiger Wohnungsbau
Geschossigkeit	3 Geschosse
Anzahl Wohneinheiten	41
Wohnfläche	2.884,73 m ²
Adresse	Mirjam-Pressler-Weg 1-1c, 3-3b, 5, 7, 9, Michael-Ende-Weg 1 + 3
Grundstücks-/Flurnummer	Gemarkung Bargtheide, Flur 8, Flurstück 356

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	9,079 Mio.€
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 40
Grad der Barrierefreiheit	alle Wohnungen barrierefrei erreichbar, 13 Wohnungen gem. LBauO-SH barrierefrei gestaltet
Bauweise	offene Bauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	X PV-Anlagen auf den Dächern
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	X Quartiereigenes BHKW
Gründach	
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	nicht bekannt

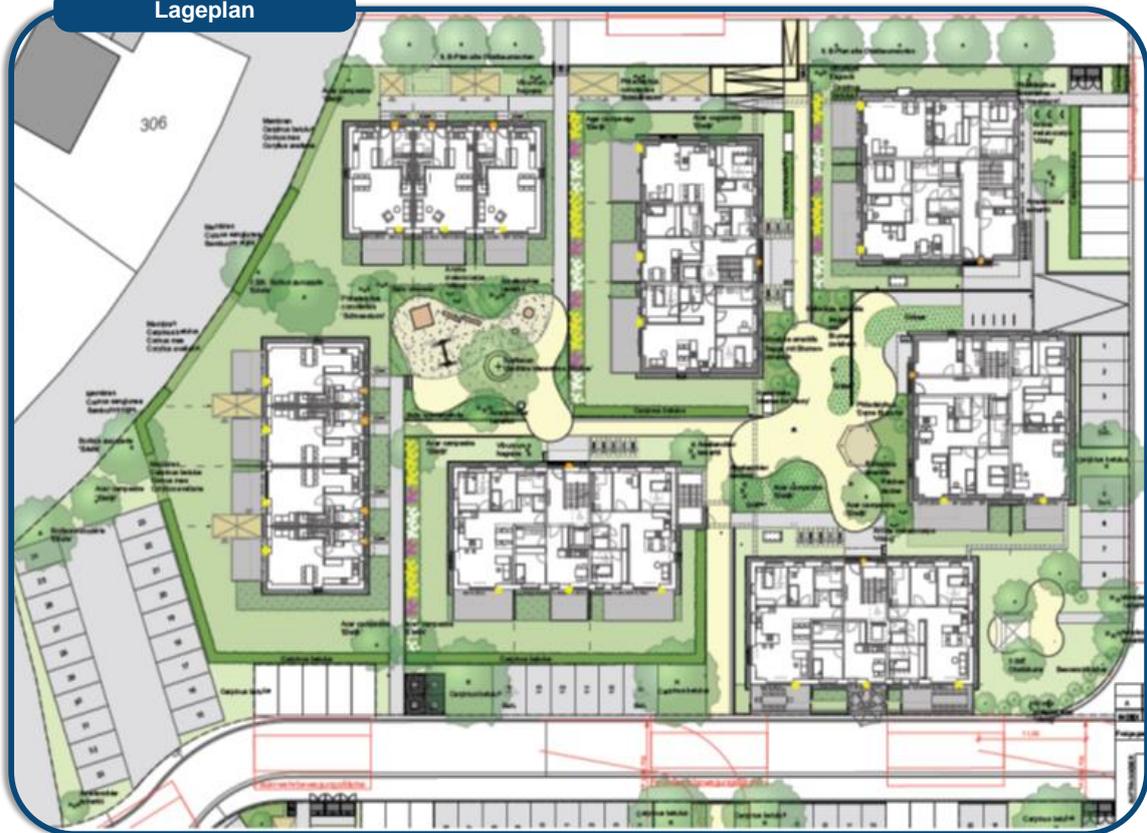
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Familienwohnungen, Spielplatz und Freiflächen im Innenhof
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	alle Wohnungen barrierefrei erreichbar
<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	Heizversorgung über Nahwärme (quartierseigenes BHKW)
<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	

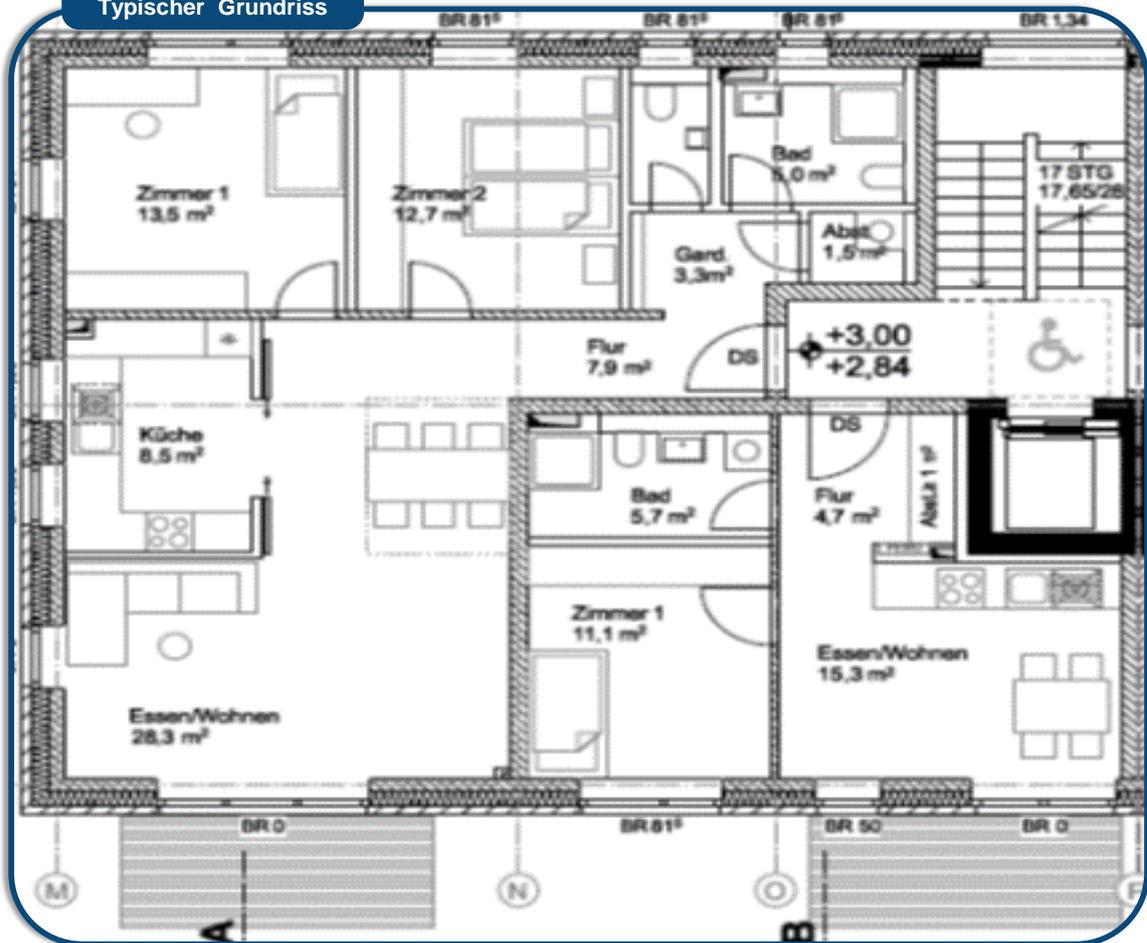
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Heizversorgung über Nahwärme (quartierseigenes BHKW)
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Auslobung in einem Investorenauswahlverfahren
<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	
2.2.4-1	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

Das Objekt befindet sich auf einer Fläche im nördlichen Stadtrandgebiet von Bargteheide. Der Bebauungsplan sieht vor mit der Erstellung weitere Wohnflächen der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bargteheide Rechnung zu tragen. Das Ökologische Wohnquartier 'Am Krögen' Baufeld 4 besteht aus 5 MFH (mit 3 Geschossen) auf einer Tiefgarage und 2 Reihenhauszeilen (nicht Teil der Zertifizierung). Zwischen den Gebäuden sind nutzbare Freiflächen mit Spielplatz angeordnet.

BESONDERE STÄRKEN

Das Ökoquartier hat ein überdurchschnittliches Nachhaltigkeitskonzept, das sogar eine quartierseigene Energie-Genossenschaft beinhaltet, die die Energieversorgung der Haushalte sicherstellt. Zum Konzept gehören unter anderem ein zentrales Blockheizkraftwerk, unterstützt durch Photovoltaik und ein ganzheitliches Regenwasser-Management, das zu einer möglichst geringen Flächen-Versiegelung beiträgt. Die Gestaltung mit großzügigem Innenraum bietet den Bewohnern attraktive Freiflächen zur Kommunikation und Freizeitgestaltung. In der südöstlichen Ecke des Baufeldes entsteht ein Aufenthaltsbereich mit Obstbäumen und Beerensträuchern – ökologisch und nachhaltig für Insekten und Bewohner. Der breit gefächerte Wohnungsmix bietet sowohl familiengerechte 3- bis 4-Personen-Einheiten, als auch 1- bis 2-Personen-Einheiten für Singles und Paare.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dr.-Ing. Raoul Rudloff
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Jahnstraße 3
Buxtehude

Konformitätsprüfer

Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Dieter Leukefeld
ARCHitektur+TECHnik
Parkstraße 6
31542 Bad Nenndorf