

Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Hönower Straße / Treskowallee
10318 Berlin

Umfassende Sanierung eines Altbaus (Haus C) mit 36 Mietwohnungen auf dem Wohnquartier
Treskower-Höfe

Bauherr/ Eigentümer

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ferdinand-Schultze-Straße 71
13055 Berlin

Konformitätsprüfer

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

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	31	1km zu Fuß (12 min) zur S-Bahn Karlshorst, 19 min S-Bahn
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	4	350 m zur Marksburgstr., Haltestelle Bus+Tram
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	12/h	Tram verkehrt im 5-Minuten-Takt
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja	Radweg Treskowallee
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	140	Hönower Str. 11
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	1300	P+R Stolzenfelsstr. 1-8
* Gastronomie 1	m	140	ind. Restaurant, Hönower Str. 11
* Gastronomie 2	m	400	Steakhaus, Treskowallee 65
* Nahversorgung 1	m	650	Edeka, Marksburgerstr. 14
* Nahversorgung 2	m	160	Müller Andreas Herzog Einkaufseck, Hönower Str. 33
* öffentliche Verwaltung	m	1000	Bürgeramt 3, Otto-Schmirgalstr. 7
* Dienstleister 1	m	210	Tischler, Treskowallee 52
* Dienstleister 2	m	450	Friseur, Marksburgerstr. 34
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	130	Bürgerhilfe e.V., Treskowallee 42
* Kindergärten und Grundschulen	m	500	Grundschule Karlshorst, Lisztstr. 6
* weiterführende Schulen	m	500	Hans-und Hilde-Coppi Gymnasium, Römerweg 30-32
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	300	Hochschule für Technik und Wirtschaft, Treskowallee 8
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1000	Ärztehaus Karlshorst, Ehrenfelsstr. 46-47
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	750	Zahnarzt Gerd Koenig, Treskowallee 86
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	450	Allgem. Arzt, Svetlana Mut, Römerweg 36
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	300	Jugendclub Rainbow, Hönower Str. 30
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	1000	Rheinsteinpark
* Sportstätten	m	1400	Schwimmhalle Sewanstr. 229
* kulturellen Einrichtungen	m	1100	Deutsch-Russisches Museum, Zwieseler Str. 4
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1000	S-Bahnhof Karlshorst mit S-Bahnbrücke, 1899-1902
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	1000	Ehemaliges "Haus der Offiziere", Ehrenfelsstr. 2-4

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Neubau einer 3-zügigen Sporthalle, Errichtung einer neuen Sportanlage
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Bau einer Grünanlage im Carlsgarten, Erweiterung der Kleingartenanlage "Stallwiese", Sanierung des Spielplatzes Traberweg
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	keine Angaben vorhanden
Hinweise auf die Schulplanung	Ausbau der Ganztagsbetreuung besonders in den Grundschulen
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	keine Angaben vorhanden
Sonstiges:	Bildungs- und Kulturstandort muss gestärkt werden, Angebote für Jugendliche und Senioren müssen ausgebaut werden, Defizite bei Spielplätzen und Sportanlagen
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	seit 1990 stetiger Einwohnerzuwachs, weil beliebte Wohnadresse für Familien, Prognose +16% bis 2020

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Immissionswerte liegen unter den Grenzwerten, Umweltzone
Außenlärmpegel	Entlang Treskowallee L_DEN > 75 dB
Baugrundverhältnisse	Auffüllungen (Bodenklasse 3-5) pleistozäne Talsande BK 3
Altlasten	es liegt keine Altlastenuntersuchung vor
Sprengstoff, Munition	es liegt kein Sprengstoffgutachten vor
elektromagnetische Felder	es liegen keine Messungen vor
Vorkommen von Radon	20-40 Bq/m ³
solares Strahlungsangebot	Solarpotenzial: sehr gut geeignet für Photovoltaik
Standortrisiken - man made hazards	
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Gefährdungsstufe nach CEDIM: 0
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Stufe 0 nach Lawinengefahrenskala, kein Gebirge
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	max. Windgeschwindigkeit nach CEDIM: >25-35 m/s
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Zürs-Zone: 1

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Sommer: max. 25 °C Winter: zw. -5 und +5 °C
Entwicklung der Niederschläge	Für den Standort beträgt die Niederschlagsmenge ca. 834 mm im Jahr
Trend der Extremwetterereignisse	Häufung von Unwettern, teils auch von Extremwetterereignissen
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Erhöhtes Fahrzeugaufkommen bedeutet mehr Lärmbelastung

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohnquartier
Geschossigkeit	max. 6 Geschosse
Anzahl Wohneinheiten	36
Adresse	10318 Berlin, Hönower Str.36-40, Römerweg 50, Treskowallee 24
Grundstücks-/Flurnummer	Flur 309 / Flurstück 492
Eigentümer	HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
EnEV Kennwerte	Jahres-Primärenergiebedarf Qp = 37,6 kWh/(m ² a) U-Werte der Gebäudehülle >= U-Werte EnEV 2009 Anforderungen an KfW100 erfüllt!
Grad der Barrierefreiheit	erfüllt, siehe 1.1.3
Bauweise	konventionelle Bauart
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	-
solare Heizungsunterstützung	-
solare Stromerzeugung	-
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	-
Gründach	-
Fassadenbegrünung	-
Regenwassernutzung/ -versickerung	-
innovative Bauprodukte	-

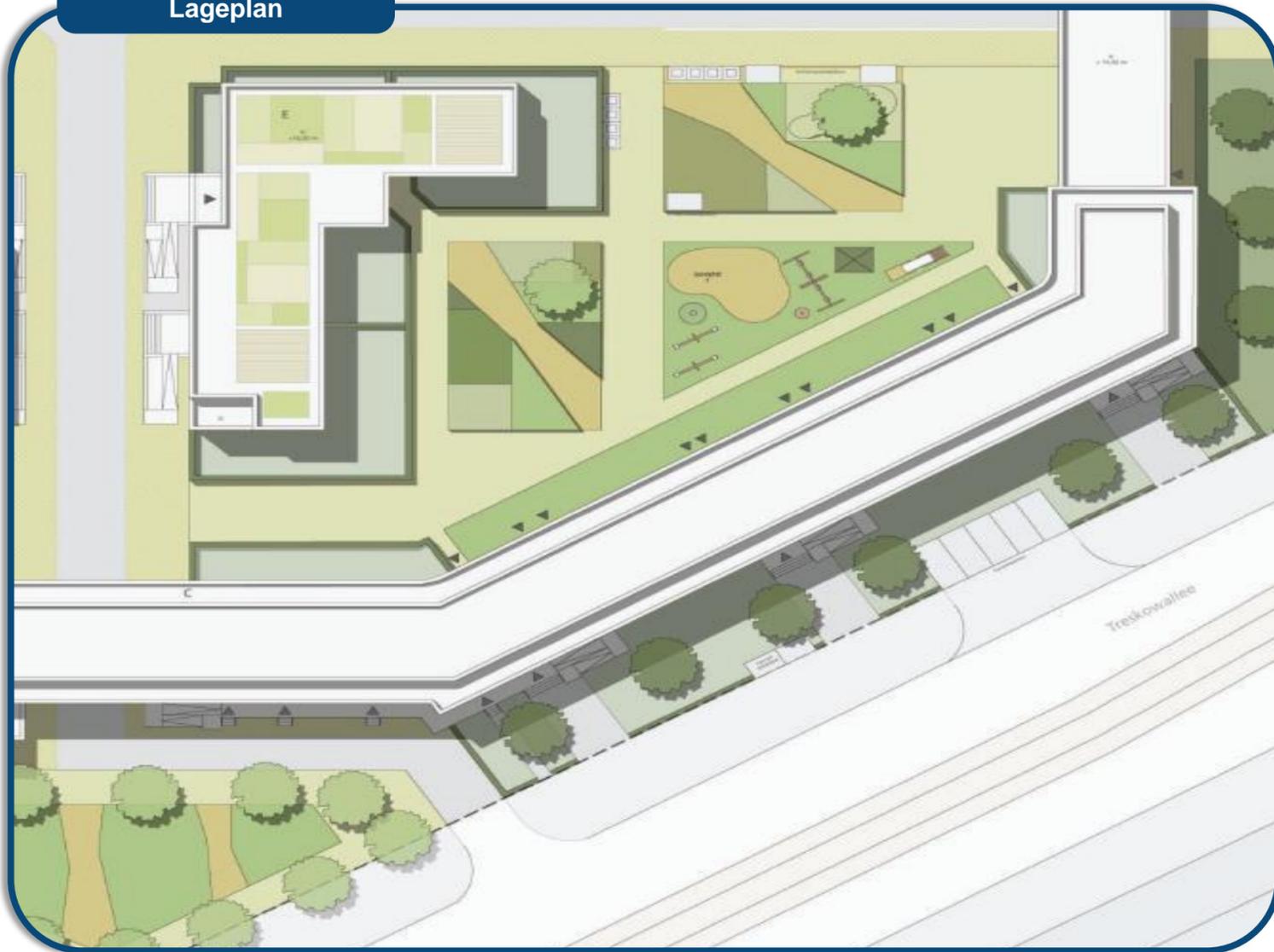
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	-
<input checked="" 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 type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	-

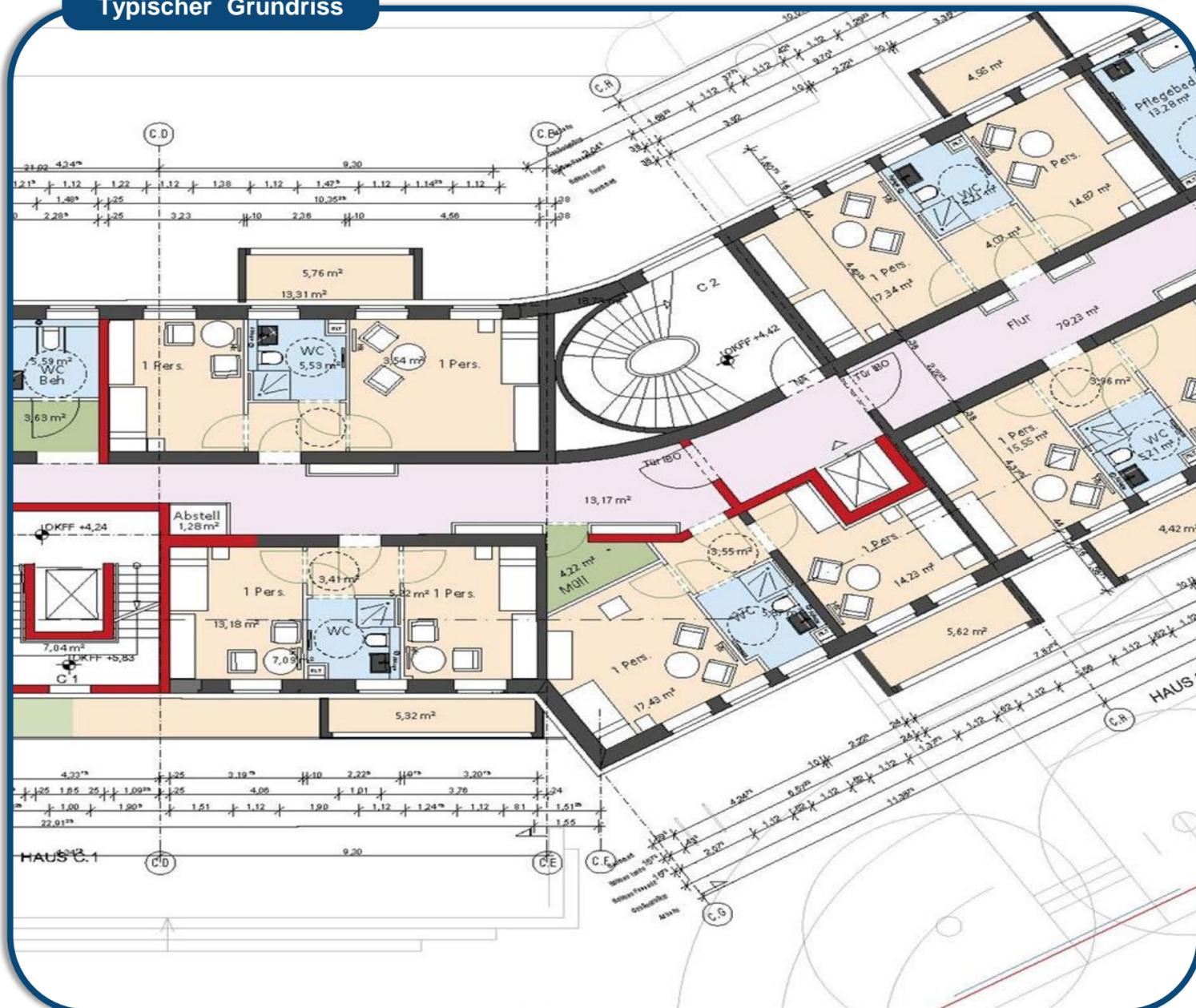
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" 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 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	

4.3.1	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
 mittlerer Ausschlag nach rechts: Übererfüllung der Mindestanforderungen
 starker Ausschlag nach rechts: deutliche Übererfüllung der Mindestanforderungen

KURZBESCHREIBUNG

Auf dem 27.000 m² großen Areal an der Treskowallee befindet sich das Wohnquartier Treskower-Höfe. 414 Mietwohnungen errichtete die HOWOGE und setzt dabei ein Nutzungskonzept um, das die Intergration von altersgerechten Wohnungen, zwei Senioren-Wohngemeinschaften, einer Kita für rund 90 Kinder sowie Einzelhandelsangebote im Quartier umfasst. Es handelt sich um Neubauten mit 378 Mietwohnungen und einem sanierten Altbau mit 36 Mietwohnungen. Die Wohnungen variieren zwischen 2 und 4 Zimmern.

BESONDERE STÄRKEN DES SANIERTEN ALTBAUS

- Barrierefreie Zugänge zu allen Wohnungen
- Effizienzhaus 100
- Autofreies Quartier

Nachhaltigkeitskoordinator

Name: Dipl.-Ing. Christian Kemper

Organisation: HOCHTIEF Engineering GmbH
Lyoner Straße 25
60528 Frankfurt am Main

Konformitätsprüfer

Name: Dipl.-Wi.-Ing. Matthias Unholzer

Organisation: Ingenieurbüro Unholzer
Westliche Karl-Friedrich-Str. 4
75172 Pforzheim