

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Utbremer Ring  
28215 Bremen

Neubau von 28 Wohnungen

## Bauherr / Eigentümer

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen  
Rembertiring 27  
28195 Bremen

## Architekt

FSB Frenz Schwanewedel Bollmann Architekten  
Am Wall 162  
28195 Bremen

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	19	mit dem Bus, 37 min zu Fuß
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	8	Bushaltestelle Bremen Dithmarscher Freiheit
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	3	nach Bremen Hauptbahnhof
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	20	Kissinger Straße
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	200	Kissinger Straße, Utbremer Ring
* Gastronomie 1	m	950	Filou, Hemmstraße 361
* Gastronomie 2	m	180	Landheim Nürnberg
* Nahversorgung 1	m	750	Lidl, Hemmstraße 340
* Nahversorgung 2	m	900	REWE, Hemmstraße 344
* öffentliche Verwaltung	m	1600	Ortsamt West
* Dienstleister 1	m	900	Coiffeur Akzente, Meraner Str. 1
* Dienstleister 2	m	800	ACO Kfz Reparaturen GmbH, Innsbrucker Str. 124
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1400	Lebenshilfe Waller Heerstraße 55
* Kindergärten und Grundschulen	m	350	Grundschule an der Augsburgers Straße
* weiterführende Schulen	m	2000	Schulzentrum Grenzstraße
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	3400	Universität Bremen
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	4200	Klinikum Bremen Mitte
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	900	Ärztehaus Hemmstraße 345
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	2300	Neptun Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0	Freifläche / Spielplatz hinter dem Gebäude
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	950	Bezirkssportanlage Findorff
* Sportstätten	m	900	Boulder Base Bremen
* kulturellen Einrichtungen	m	400	Museum Altes Pumpwerk, Salzburger Str. 12
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	2100	Marcusbrunnen im Bürgerpark
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m		

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 881, Freie Hansestadt Bremen, zwischen Innsbrucker Straße, Utbremer Ring und Bundesbahn, Bearbeitungsstand 28.02.2016;
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Verkehrsentwicklungsplan Bremen 2025, <a href="https://www.bauumwelt.bremen.de/vep">https://www.bauumwelt.bremen.de/vep</a>
Hinweise auf die Schulplanung	Bildung - Migration - soziale Lage, Freie Hansestadt Bremen, Zentrale Bildungskennzahlen Stand 2012
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	<a href="https://zukunft.bremen.de/wp-content/uploads/2017/09/handout-perspektivthema-infrastruktur.pdf">https://zukunft.bremen.de/wp-content/uploads/2017/09/handout-perspektivthema-infrastruktur.pdf</a>
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Statistischer Bericht Bevölkerungsstand im Land Bremen03/18

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luftqualitätsindex (LQI) Note 2
Außenlärmpegel	bis zu 65 dB(A) am Tag
Baugrundverhältnisse	der Gegend entsprechend, s. Baugrundgutachten
Altlasten	nicht bekannt
Sprengstoff, Munition	durch Kampfmittelräumdienst Bremen freigegeben
elektromagnetische Felder	nicht bekannt
Vorkommen von Radon	sehr geringe Radon-Vorkommen in Bremen und Umland
solares Strahlungsangebot	Globalstrahlungswert Bremen im 30-jährigen Mittel 985 kWh/m <sup>2</sup> a
Standortrisiken - man made hazards	nicht bekannt
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	Pfahlgründung
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	keine besonderen Risiken
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	keine besonderen Risiken

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Durchschnittstemperaturen: max. 22,6 °C im Sommer, min. -1,1 °C im Winter (Quelle: DWD)
Entwicklung der Niederschläge	Durchschnittlich 697 mm Niederschlag pro Jahr (Quelle: DWD)
Trend der Extremwetterereignisse	nicht bekannt
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	nicht bekannt

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	mehrgeschossiger Wohnungsbau
Geschossigkeit	Erdgeschoss, 4 Obergeschosse
Anzahl Wohneinheiten	28
Wohnfläche	1.575,4 m <sup>2</sup>
Adresse	Kissinger Straße 1-3
Grundstücks-/Flurnummer	Gemarkung VR, Flur 8, Flurstück 621/13

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	2,7 Mio.€
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 55, Jahresprimärenergiebedarf 28,64 kWh/m <sup>2</sup> a
Grad der Barrierefreiheit	alle 28 Wohnungen barrierefrei erreichbar, 2 Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar
Bauweise	offene Bauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	x Blockheizkraftwerk am Standort Kissinger Straße
Gründach	
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

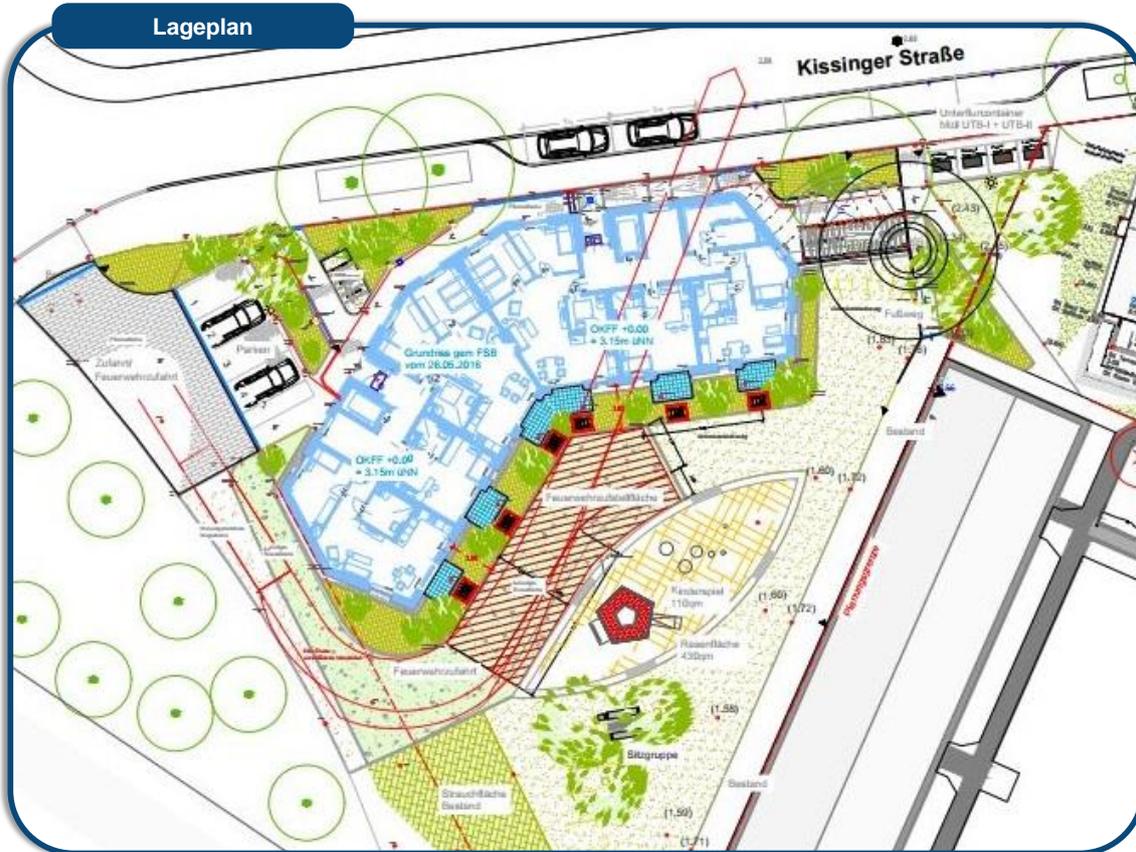
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Familienwohnungen realisiert, Spielplatz und Freiflächen vorhanden
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	28 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 Blockheizkraftwerk
<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	

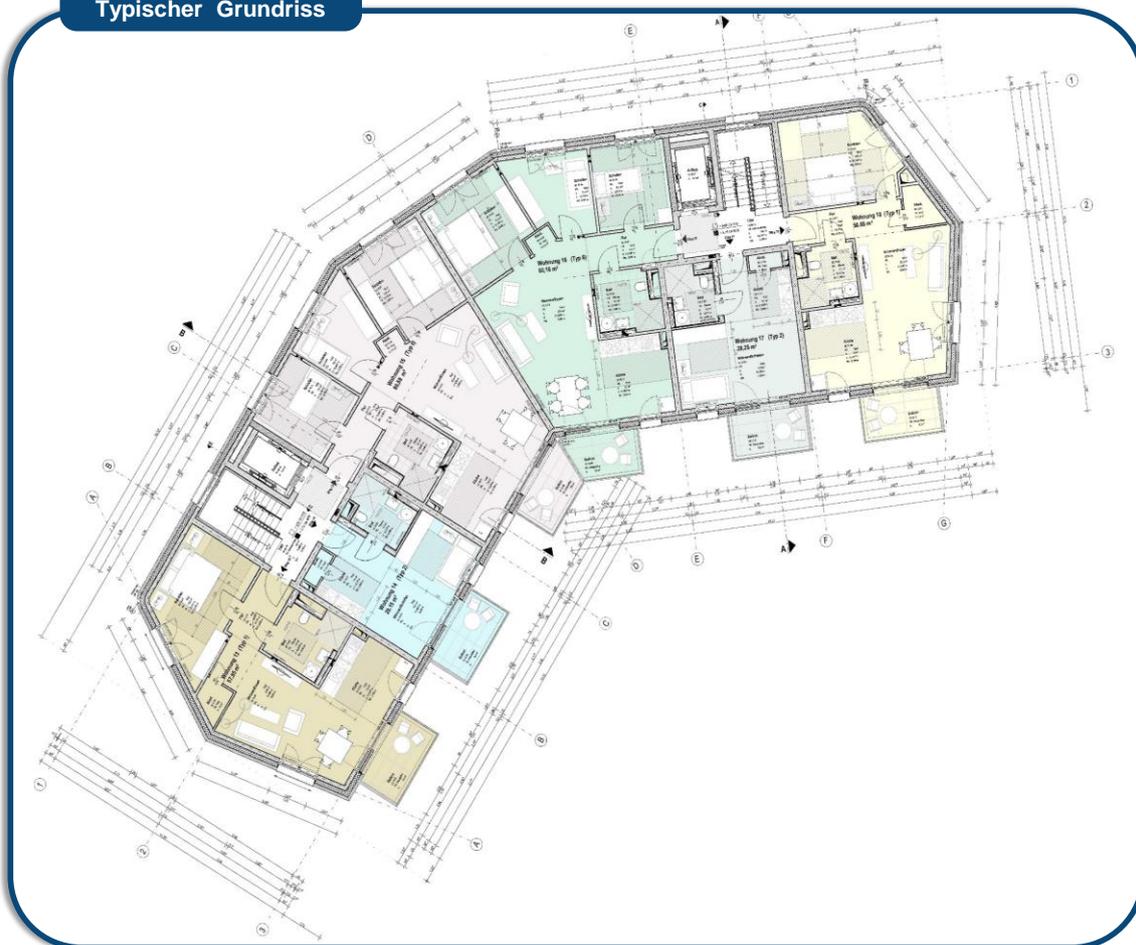
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Mobilitätskonzept liegt vor, Stellplätze für Elektrocarsharing
<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)

<b>1.1.1</b>	<b>Funktionale Qualität der Wohnungen</b>			
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			
<b>1.1.2</b>	<b>Freisitze / Außenraum</b>			
<b>1.1.3</b>	<b>Barrierefreiheit Zugang und Wohnungen</b>			
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			
<b>1.1.4</b>	<b>Stellplätze</b>			
1.1.4-1	Stellplätze für Fahrräder			
1.1.4-2	Stellplätze für Kinderwagen / Rollatoren			
1.1.4-3	Stellplätze für PKW / Mobilitätskonzept			
<b>1.1.5</b>	<b>Freiflächen</b>			
1.1.5-1	Freiflächen für die Allgemeinheit			
1.1.5-2	Freiflächen für Kinder			
1.1.5-3	Freiflächen für Jugendliche			
<b>1.1.6</b>	<b>Thermischer Komfort</b>			
1.1.6-1	Thermische Behaglichkeit im Sommer			

<b>1.2.1</b>	<b>Visueller Komfort / Tageslichtversorgung</b>	✓
<b>1.2.2</b>	<b>Raumluftqualität</b>	✓
<b>1.2.3</b>	<b>Sicherheit</b>	✓
<b>1.2.4</b>	<b>Flächenverhältnisse</b>	✓
<b>1.2.5</b>	<b>Einrichtungen zum Müllsammeln und Trennen</b>	✓
<b>1.2.6</b>	<b>Gestalterische und städtebauliche Qualität</b>	✓

### 2. Technische Qualität

<b>2.1.1</b>	<b>Schallschutz</b>			
2.1.1-1	Schallschutz gegen Außenlärm			
2.1.1-2	Luft- und Trittschallschutz			
2.1.1-3	Schallschutz gegen Körperschall / Installationen			
<b>2.1.2</b>	<b>Energetische Qualität</b>			
<b>2.1.3</b>	<b>Effizienz der Haustechnik</b>			
<b>2.1.4</b>	<b>Lüftung</b>			

<b>2.2.1</b>	<b>Brandschutz</b>	✓
<b>2.2.2</b>	<b>Feuchteschutz</b>	✓
<b>2.2.3</b>	<b>Luftdichtheit</b>	✓
<b>2.2.4</b>	<b>Reaktion auf standortbezogene Gegebenheiten</b>	
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	✓
<b>2.2.5</b>	<b>Dauerhaftigkeit</b>	✓
<b>2.2.6</b>	<b>Wartungsfreundlichkeit / Nachrüstbarkeit TGA</b>	✓
<b>2.2.7</b>	<b>Rückbaubarkeit / Recyclingfreundlichkeit</b>	✓

## Bewertungsprofil - Teil 2

### 3. Ökologische Qualität

<b>3.1.1</b>	<b>Ökobilanz - Teil 1</b>		
<b>3.1.2</b>	<b>Primärenergiebedarf</b>		
3.1.2-1	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar		
3.1.2-2	Primärenergiebedarf erneuerbar		
<b>3.1.3</b>	<b>Flächeninanspruchnahme &amp; Flächenversiegelung</b>		
3.1.3-1	Flächeninanspruchnahme		
3.1.3-2	Flächenversiegelung		

<b>3.2.1</b>	<b>Ökobilanz - Teil 2</b>	✓
<b>3.2.2</b>	<b>Energiegewinnung für Mieter und Dritte</b>	✓
<b>3.2.3</b>	<b>Trinkwasserbedarf</b>	✓
<b>3.2.4</b>	<b>Vermeidung von Schadstoffen</b>	✓
<b>3.2.5</b>	<b>Einsatz von zertifiziertem Holz</b>	✓

### 4. Ökonomische Qualität

<b>4.1.1</b>	<b>Lebenszykluskosten</b>		
<b>4.1.2</b>	<b>Werthaltigkeit der Investition</b>		

<b>4.2.1</b>	<b>Langfristige Wertstabilität</b>	✓
--------------	------------------------------------	---

### 5. Prozessqualität

<b>5.1.1</b>	<b>Qualität der Bauausführung (Messungen)</b>		
--------------	---	--	--

<b>5.2.1</b>	<b>Qualität der Projektvorbereitung</b>	
5.2.1-1	Integraler Prozess	✓
5.2.1-2	Bedarfsplanung	✓
<b>5.2.2</b>	<b>Dokumentation</b>	
5.2.2-1	Objektdokumentation	✓
5.2.2-2	Produktdokumentation / Qualitätssicherung	✓
<b>5.2.3</b>	<b>Übergabe / Einweisung</b>	
5.2.3-1	Einweisung Personal	✓
5.2.3-2	Bereitstellung von Informationen für Nutzer	✓
<b>5.2.4</b>	<b>Inbetriebnahme / Einregulierung</b>	✓
<b>5.2.5</b>	<b>Voraussetzung für Bewirtschaftung / Messkonzept</b>	✓
<b>5.2.6</b>	<b>Reinigungs- / Wartungs- / Instandhaltungsplan</b>	✓

#### 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 zwischen Kissinger Straße und Utbremer Ring im Stadtteil Findorff, Bremen.

Es handelt sich um einen 5-geschossigen Wohnblock mit einer großen Freifläche auf der straßenabgewandten Seite. Die 28 Wohneinheiten werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

### BESONDERE STÄRKEN

Das Mehrfamilienhaus beinhaltet 28 öffentlich geförderte, günstige Mietwohnungen. Die Wohnungsgrößen mit kleinen Single-Wohnungen und großen Einheiten für Familien orientieren sich am Bedarf im Stadtteil. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Im Mobilitätskonzept sind Elektrocarsharingangebote enthalten. Innovativ ist das Unterflur-Müllsystem.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Dr.-Ing. Raoul Rudloff

ISBR  
Jahnstraße 3  
21614 Buxtehude

#### Konformitätsprüfer

Dipl.- Ing. (FH) Dieter Leukefeld

ARCHitektur + TECHnik  
Parkstr. 6  
31542 Bad Nenndorf