

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Cambrai Dreieck, Niedersachsendamm 20-26, 28201 Bremen-Huckelriede
Mehrfamilienhaus mit 47 Wohnungen, KiTa und Quartierszentrum

Bauherr / Eigentümer

GEWOBA AG Wohnen und Bauen
Rembertiring 27
28195 Bremen

Konformitätsprüfer

Thomas Hegele
nps Bauprojektmanagement GmbH
Adolph-Kolping-Platz 1
89073 Ulm

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	18	Hauptbahnhof Bremen
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	4	Huckelriede (300 m Entfernung)
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	5-20	Tram 4/ Bus 26; 27; 29; 51
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja	Stadtrandweg Bremen/ Landschaft am Wasser
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	750	Habehauser Landstraße 70
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	750	Habehauser Landstraße 70
* Gastronomie 1	m	25	Martinsclub Bremen e. V., Marie Weser
* Gastronomie 2	m	450	Akropolis, Kornstraße 561
* Nahversorgung 1	m	900	Ge-Lo Internationale Lebensmittelspezialitäten
* Nahversorgung 2	m	900	Lidl, Kornstraße 305
* öffentliche Verwaltung	km	4,0	Rathaus, Am Markt 21
* Dienstleister 1	m	450	Friseur Form & Farbe, Kornstraße 614
* Dienstleister 2	m	500	Polsterei & Sattlerei Culum, Buntentorsteinweg 590
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	25	Martinsclub Bremen e. V., Marie Weser
* Kindergärten und Grundschulen	m	900	Kindertagesstätte, Arsterdamm 14
* weiterführende Schulen	m	700	Wilhelm-Kaisen-Schule, Valckenburghstraße 1-3
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	km	3,9	Hochschule Bremen, Neustadtswall 30
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	260	Wirbelsäulenzentrum, Niedersachsendamm 72/74
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	350	Praxis Dr. Wolfrum & Partner
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	550	Huckelriede Apotheke, Kornstraße 607
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	100	Spielplatz im Huckelrieder Park
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	100	Huckelrieder Park
* Sportstätten	m	850	McFIT Fitnessstudio Bremen, Kattenturmer Heerstraße 7
* kulturellen Einrichtungen	km	1,7	Schnürschuh Theater, Buntentorsteinweg 145
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	km	2,6	Zionskirche und das Gemeindezentrum, Kornstraße 31
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	km	3,3	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	
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	
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	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Zunehmend

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	1 SO ₂ µg/m ³ ; 31 NO ₂ µg/m ³ ; 7 NO µg/m ³ ; 4 PM _{2,5} µg/m ³ ; 8 PM ₁₀ µg/m ³ [MW laufend] Messtation: Bremen Ost (Osterholzer Heerstraße 32) [Werte vom 21.03.17 16:00 Uhr]
Außenlärmpegel	60 - 65 dB gemäß Lärmkarte GIS [2012]
Baugrundverhältnisse	k.A.
Alllasten	Das Grundstück ist alllastenfrei
Sprengstoff, Munition	Das Grundstück ist kampfmittelfrei
elektromagnetische Felder	k.A.
Vorkommen von Radon	laut radon-info.de Kategorie A (geringe Belastungen)
solares Strahlungsangebot	k.A.
Standortrisiken - man made hazards	
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 (Tarifrechner der Badischen Versicherung)

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	Mehrfamilienhaus mit 47 Wohneinheiten, Kita, Quartierszentrum, Wohn- und Pflegebereich
Geschossigkeit	3/5-geschossig mit einer TG im Kellergeschoss
Anzahl Wohneinheiten	47 Wohneinheiten + 4 Wohnungen im Pflegebereich
Adresse	Niedersachsendamm 22-26, 28201 Bremen
Grundstücks-/Flurnummer	Flurstück 478/199
Eigentümer	GEWOBA AG Wohnen und Bauen

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	ca. 8.6 Mio. €
EnEV Kennwerte	KfW Effizienzhaus 55 nach dem Förderprogramm 153 Primärenergiebedarf = 26 kWh/(m ² *a) Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T = 0,35 W/(m ² *K)
Grad der Barrierefreiheit	Alle Wohnungen sind über Aufzug barrierefrei zu erreichen. Ausreichend Bewegungsflächen in den Wohnungen vorhanden.
Bauweise	Zweischaliges Mauerwerk mit WDVS und Außenputz, Stahlbetondecke als Warmdach, 3-Scheiben-Verglasung
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	✓ Heizkessel mit Holzpellet-Befuerung
Gründach	
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Kita im Erdgeschoss, Parks- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar.
<input checked="" type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	Wohngruppe für Menschen mit geistiger Beeinträchtigung über den Martinsclub in Bremen (4 Wohnungen)
<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	

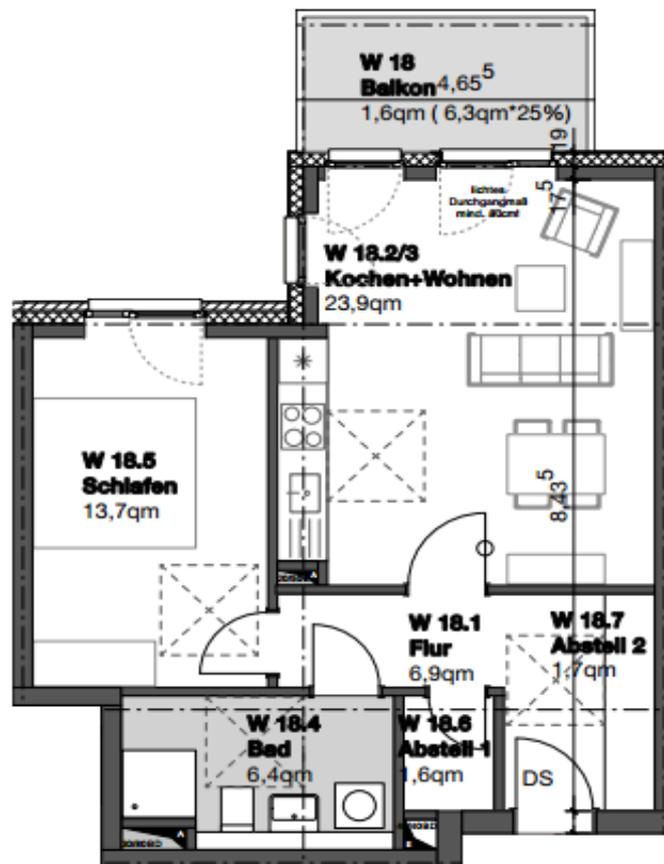
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Gemeindebedarfsangebote im Sinne eines Quartierzentrums für alle Altersgruppen mit Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot im EG / Gemeindebedarfsangebote zur sozialen Stabilisierung des Gebietes
<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	Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeits Kodex
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstiges	Genossenschaftswohnungen

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

Im Auftrag des Sozialressorts der Stadt Bremen hat die GEWOBA auf einem rd 675 qm großen Areal ein Mehrfamilienhaus mit Quartierszentrum entwickelt und realisiert. Das 3-5 geschossige Gebäude soll zukünftig Dreh- und Angelpunkt für das soziale Geschehen in Huckelriede sein. So sind neben 47 zum Teil geförderten Wohnungen auch gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen entstanden. Im Erdgeschoss bietet es Platz für eine Kindertagesstätte, für einen Wohn- und Pflegebereich mit vier Wohneinheiten und für das Quartierszentrum.

Die Wohnungen sind zwischen 48 und 90 qm groß und alle barrierefrei erreichbar. Fußbodenheizung und eine moderne Einbauküche sowie Balkone und Dachterrassen gehören zur Grundausstattung. In der Tiefgarage befinden sich 41 Stellplätze. Weitere drei befinden sich im Außenbereich.

BESONDERE STÄRKEN

- KfW Effizienzhaus 55
- Wärmeversorgung über Heizkessel mit Holzpellet-Befuerung
- Sämtliche Wohnungen mit barrierefreien Aufzug erreichbar
- Nutzungsneutralität der angebotenen Räume in den Wohnungen
- Ausreichend Platzangebot für flexible Raumnutzung
- Außenbezug durch bodentiefe Fenster und großzügige Aufenthaltsangebote im Außenbereich (Balkon oder Dachterasse)
- Fußbodenheizung, Einbauküche

Nachhaltigkeitskoordinator

Frauke Pittwohn
atmosgrad°
Dornbusch 2
20095 Hamburg

Konformitätsprüfer

Thomas Hegele
nps Bauprojektmanagement GmbH
Adolph-Kolping-Platz 1
89073 Ulm