

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Parlerhof, Parlerstraße 11-13, 89077 Ulm

Wohngebäude mit 29 Wohnungen

## Bauherr / Eigentümer

ulmer heimstätte eG  
Söflinger Straße 72  
89077 Ulm

## Konformitätsprüfer

Prof. Dr. Annette Hafner  
Ruhruniversität Bochum  
Ressourceneffizientes Bauen  
Universitätsstr. 150  
44801 Bochum

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	14	zu Fuß, alternativ mit S-Bahn / Bus
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	2	S-Bahn u. Busbahnhof
ÖPNV Taktfrequenz	1/h		St.-Elisabeth-Kirche, 2 verschiedene Linien alle 5 Min
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m		in allen angrenzenden Straßen zahlr. Stellpl. verfügbar
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m		in allen angrenzenden Straßen zahlr. Stellpl. verfügbar
* Gastronomie 1	m	160	Köz Mangal
* Gastronomie 2	m	260	Blauflesch
* Nahversorgung 1	m	400	Netto Marken-Discount
* Nahversorgung 2	m	700	Alnatura
* öffentliche Verwaltung	m	850	Weststadthaus
* Dienstleister 1	m	450	Fahrschule
* Dienstleister 2	m	600	Beauty-Studio
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	850	Weststadthaus
* Kindergärten und Grundschulen	m	270	Kindergarten St. Elisabeth
* weiterführende Schulen	m	260	Elly-Heuss-Realschule
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	km	3,9	Universität Ulm
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	km	1,5	Ärztehaus Hirsch-Apotheke
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	800	West-Apotheke
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	km	1,5	Ärztehaus Hirsch-Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	350	Spielplatz Blaupark
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	400	Blaupark
* Sportstätten	km	1,2	Fitnessstudio Trulla Sport
* kulturellen Einrichtungen	km	1,3	Kino Xinedome
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	km	1,4	Albert-Einstein-Geburtsort-Denkmal
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	km	1,5	Fischerviertel

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	derzeit keine Neuerungen geplant
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	derzeit keine Neuerungen geplant
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	neues Straßenbahnprojekt ("Linie 2") verläuft nahe, mit neuer Haltestelle in 650 m
Hinweise auf die Schulplanung	keine Angaben bekannt
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Neubau Straßenbahnlinie in unmittelbarer Umgebung
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Anteil an Seniorinnen und Senioren steigt, weniger Kinder
Sonstiges:	

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	keine Daten bekannt
Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich I - III
Baugrundverhältnisse	keine Besonderheiten entsprechend Baugrundgutachten
Altlasten	keine
Sprengstoff, Munition	keine
elektromagnetische Felder	keine Daten bekannt
Vorkommen von Radon	keine Daten bekannt
solares Strahlungsangebot	keine Daten bekannt
Standortrisiken - man made hazards	
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	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	kein Risiko

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Risiko zu Extremtemperaturen tendenziell steigend, bislang in Ulm kein erhöhtes Risiko
Entwicklung der Niederschläge	Risiko zu Extremen tendenziell steigend, bislang in Ulm kein erhöhtes Risiko
Trend der Extremwetterereignisse	Risiko zu Extremen tendenziell steigend, bislang in Ulm kein erhöhtes Risiko
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	angrenzende Wörthstr. ist Fahrradstraße, die Stephanstr. Einbahnstraße, die Lärmbel. ist trotz Stadtlage eher gering

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Geschosswohnungsbau
Geschossigkeit	5
Anzahl Wohneinheiten	29
Wohnfläche	2257 m <sup>2</sup>
Vorhandensein einer Tiefgarage	Ja
Adresse	Parlerstraße 11-15, Engelbergstraße 13, 89077 Ulm
Grundstücks-/Flurnummer	3081/1, 3081/2, 3082/1, 3082/2

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	4.788.548 € netto
EnEV Kennwerte	KfW55 nach EnEV 2014
Grad der Barrierefreiheit	Alle Wohnungen barrierefrei erschlossen. 2 Wohnungen sind rollstuhlgerecht.
Bauweise	Stahlbeton
<b>Besondere technische Ausstattung</b>	
solare Wassererwärmung	nein
solare Heizungsunterstützung	nein
solare Stromerzeugung	nein
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	ja Begrünung Flachdächer + Dachterrassen
Fassadenbegrünung	nein
Regenwassernutzung/ -versickerung	nein
innovative Bauprodukte	nein

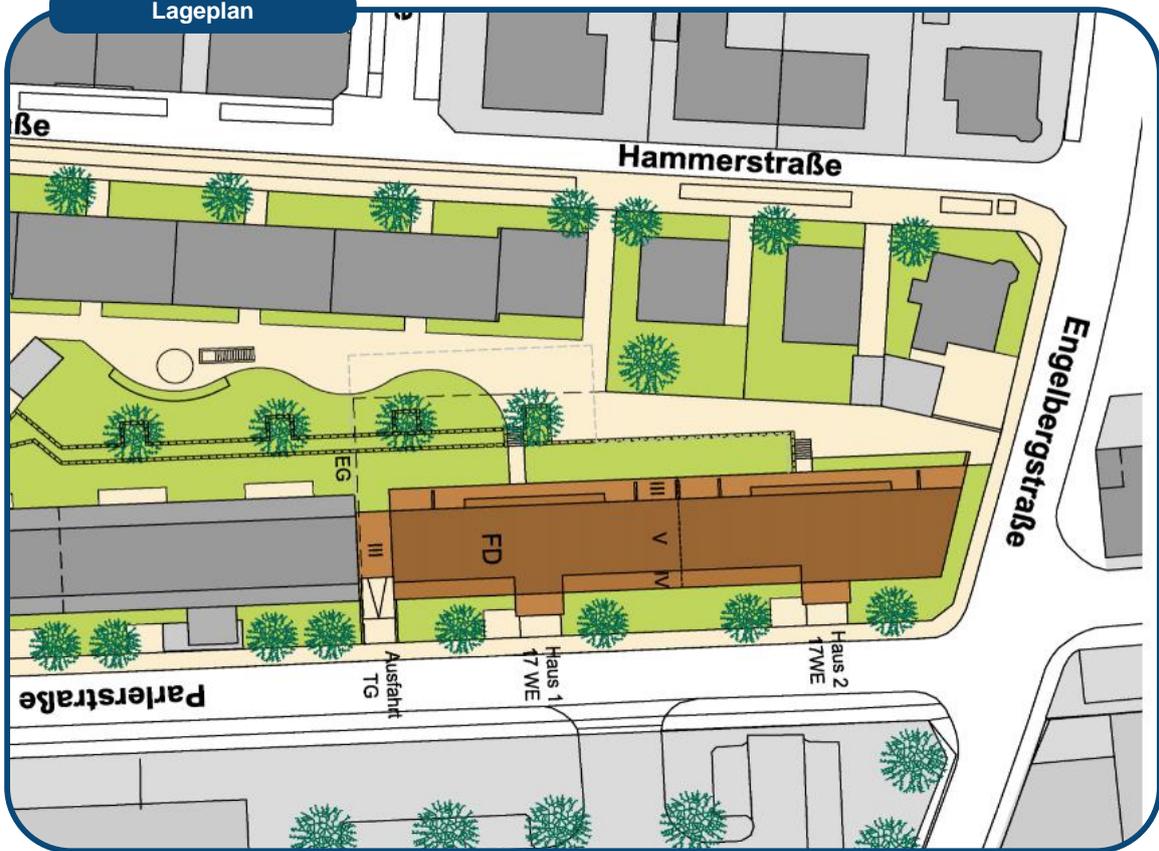
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	rd. 50% 3-Zimmer-Wohnungen, hoher Anteil an Vermietungen an Familien
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	Barrierefreiheit im ganzen Haus
<input checked="" type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	2 betreute Wohngruppen im Erdgeschoss
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	Gemischte Mieterstruktur, es wurden unterschiedliche Generationen bei der Vermietung berücksichtigt.
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Wohnungen und Wohngruppen in einem Haus. Grundrisse für differenzierte Lebensphasen geeignet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	KfW Effizienzhaus 55 (EnEV 2014), Verzicht auf WDVS
<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	

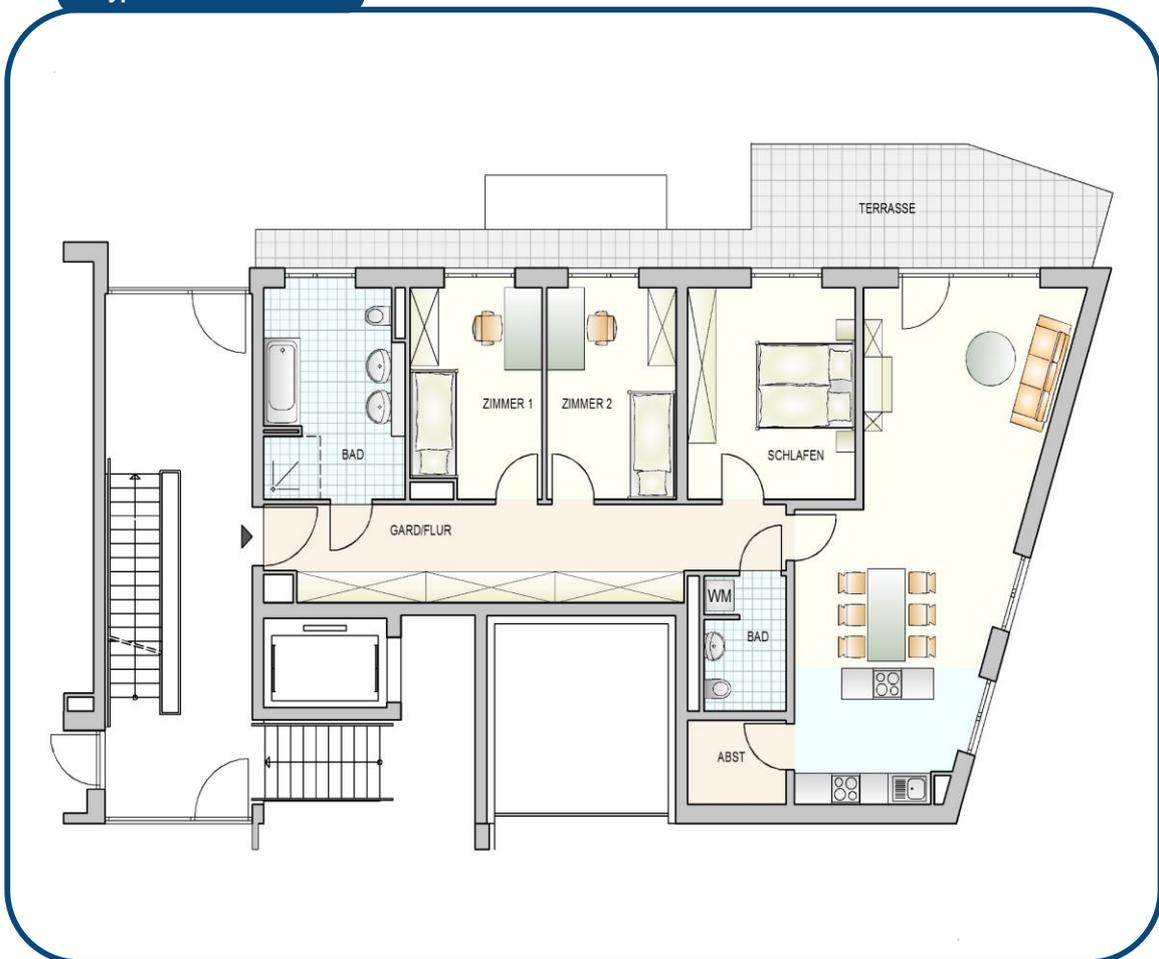
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Der Parlerhof gehört zur Ulmer Weststadt, die 2001 zum Sanierungsgebiet der Stadt Ulm wurde.
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Bei der Farbgestaltung der Fassaden wurde auf die Wünsche der Nachbarn eingegangen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	Die beiden Wohngruppen werden von ihrem Träger betreut und organisieren sich selbst.
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	
<input checked="" type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nachhaltigkeitsbericht
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstiges	Genossenschaftswohnungen

### 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

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

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

### 4. Ökonomische Qualität

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

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

### 5. Prozessqualität

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

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

Bereits seit den 1990er Jahren beschäftigt sich die ulmer heimstätte mit einer Neubebauung des Parlerhofes. Mit dem Neubau ist nun eine neue Geschäftsstelle und ein Wohnungsneubau entstanden, welcher in bereits bestehende Außenanlagen eingebettet wurde.

Städtebaulich gliedert sich der Neubau durch seine Fassade und Kubatur nahtlos in seine Umgebung ein.

Es entstanden dabei 29 Wohnungseinheiten. Diese bieten ein barrierefreies und kostengünstiges Mietwohnen.

### BESONDERE STÄRKEN

Der Schwerpunkt liegt auf dem Familienwohnen und auf der stabilen sozialen Mischung der Hausgemeinschaften. Es sind zwei Wohngruppen für betreutes Wohnen entstanden.

Trotz relativ hoher Dichte entstanden qualitativ hochwertige Wohnungen mit guter Belichtung und differenzierten Freiflächen.

Durch den Neubau erfuhr auch das Quartier eine Aufwertung.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

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

#### Konformitätsprüfer

Prof. Dr. Annette Hafner  
Ruhruniversität Bochum  
Ressourceneffizientes Bauen  
Universitätsstr. 150  
44801 Bochum