

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Prinz Eugen Park WA15 West
81927 München

Neubau von 45 WE und Tiefgarage mit 44 Stellplätzen

Bauherr / Eigentümer

Baugemeinschaft München GbR
Lindwurmstraße 45
80337 München

Architekt

H2R Architekten + Stadtplaner BDA,
PLAN-Z ARCHITEKTEN
Lindwurmstraße 117
80337 München

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	26	1x Umsteigen Tram und U-Bahn
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	5	bis Tram
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	12	Tram 16 und Tram 18 je im 10-Minuten-Takt
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja	über Radweg Cosimastr. zu Radnetz München
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	0	Parkplätze entlang Jörg-Hube-Str.
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	0	Parkplätze entlang Jörg-Hube-Str.
* Gastronomie 1	m	400	bis "Lohengrins" Wirtshaus und Bar
* Gastronomie 2	m	600	bis "Zoes Restaurant", asiatische Kost
* Nahversorgung 1	m	400	Nahversorgung des neuen Quartiers
* Nahversorgung 2	m	970	REWE Freischützstr.
* öffentliche Verwaltung	m	7100	Auto oder 29 Min. ÖPNV
* Dienstleister 1	m	400	Neue Läden im Quartier
* Dienstleister 2	m	400	Neue Läden im Quartier
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	450	Stiftung Kath Altenpflegewerk
* Kindergärten und Grundschulen	m	400	Geplante Kita und Grundschule
* weiterführende Schulen	m	1600	bis zur Helen-Keller-Realschule
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	2300	Volkshochschule Stadtteil
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	2100	Klinikum München Bogenhausen
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	600	Dr. med. Dent. Michael Schmidt, Zahnarzt
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	600	Dr. Ludmilla Jonas, Allgemeinärztin
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0	Auf dem Grundstück entstehen Spielflächen
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	200	Grüngürtel mit Verbindung zur Isar grenzt an
* Sportstätten	m	1500	Cosimawellenbad, FC R/W O je 1,5km
* kulturellen Einrichtungen	m	5000	Museum Villa Stuck , Kino in 2,2 km
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1000	Ziegelei an der Salzbrücke
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	600	ehem. Ortskern Engelschalking

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Bebauungsplan ist aktuell, es sind keine weiteren Planungen bekannt.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan ist aktuell, es sind keine weiteren Planungen bekannt.
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Das Gebiet ist bereits gut an ÖPNV und Radwege angebunden.
Hinweise auf die Schulplanung	Für das Quartier wird eine neue Grundschule gebaut.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Bevoelkerungsprognose.html

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	In der Nebenstraße geringe Belastung
Außenlärmpegel	45 - 50 dB
Baugrundverhältnisse	Bodengutachten vorhanden: Münchner Schotterebene
Altlasten	Altlasten durch Abriss der bestehenden Bebauung beseitigt
Sprengstoff, Munition	Entmunitionierung durchgeführt
elektromagnetische Felder	Keine Hochspannungsleitungen oder Straßenbahn am Ort
Vorkommen von Radon	40-100 kBq/m ³
solares Strahlungsangebot	1221-1240 kWh/m ² a
Standortrisiken - man made hazards	Air traffic risk: 0.0-0.5; k.A. zu NPPR
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Earthquake: Vulnerability (475 YE)/ NodB [%] : 0-0.5
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Es besteht keine Lawinengefahr, da weit von den Alpen entfernt.
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	5-10%
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	ZÜRS Zone 1

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Das Wetter in München ist relativ wechselhaft. (http://www.muenchen.de/services/wetter.html)
Entwicklung der Niederschläge	München ist die schneereichste Stadt Deutschlands. (http://www.muenchen.de/services/wetter.html)
Trend der Extremwetterereignisse	
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Keine Planungen bekannt

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohnbebauung in Holzbauweise
Geschossigkeit	Wohnanlage mit Geschosswohnbauten 3-, 5- und 7-geschossig
Anzahl Wohneinheiten	45
Wohnfläche	5261,47 m ²
Adresse	Jörg-Hube-Straße, München
Grundstücks-/Flurnummer	439/43

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 55
Grad der Barrierefreiheit	nach BayBO
Bauweise	Massivholzbauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	x intensiv und extensiv begrünt
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	x kompletter Holzbau

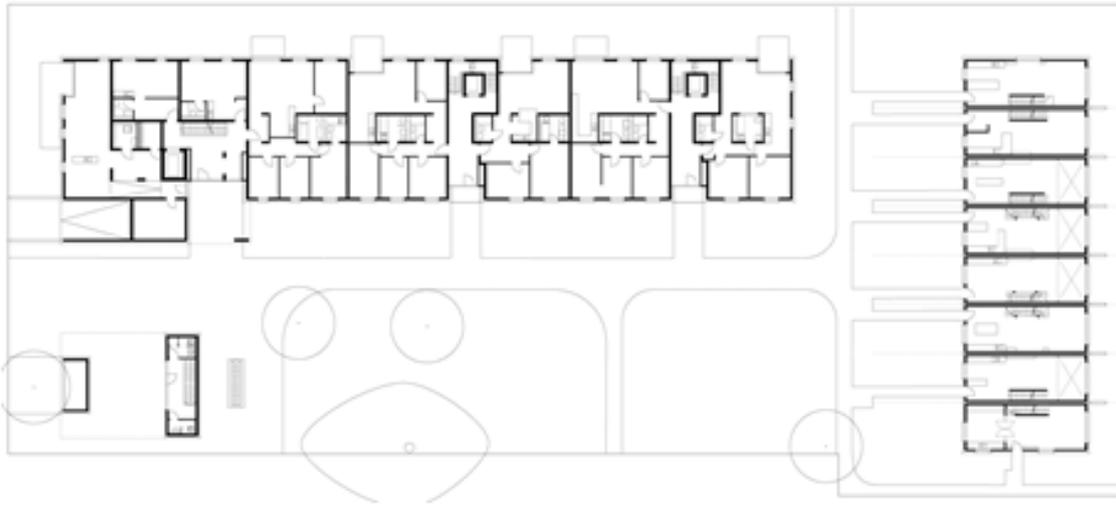
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Baugemeinschaft
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	Holzbausiedlung
<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	ökologische Mustersiedlung Prinz-Eugen-Park
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	Baugruppe
<input type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstiges	Holzbausiedlung

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 von der Landeshauptstadt München ausgeschriebene Gebäude im WA 15 ist Bestandteil der Ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park und wurde über den Nachweis eines sehr umfassenden ökologischen Kriterienkatalogs vergeben. Hierbei spielten Themen wie die Verwendung nachwachsender Rohstoffe, Fragen des sozialen und ökologischen Miteinanders sowie das Angebot eines Mobilitätskonzepts eine wesentliche Rolle. Die Gebäude sind in Holzbauweise errichtet. Der Kopfbau (Haus 1) enthält im Erdgeschoss verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen, wie z. B. einen Raum für gemeinschaftliche und quartiersbezogene Aktivitäten, 2 Gästeapartments und ein „Kinderkino“ über der TG-Abfahrt. Vom Kopfbau aus ist auch der gemeinschaftliche Dachgarten über den Häusern 2 und 3 erreichbar. Trotz der – in Hinblick auf die gewählte Holzkonstruktion – sehr rationalen und stringenten und somit kostensparenden Strukturierung werden vielfältige Wohnungsgrößen und -aufteilungen angeboten. Darüber hinaus erstellt die Baugemeinschaft eine überdachte, aber offene „Markthalle“, über die der „Prinzenkeller“, ein hochwertiger, natürlich belichteter und ca. 100 m² großer Veranstaltungsraum, erreichbar ist.

BESONDERE STÄRKEN

- Großes Baugruppenprojekt
- Große Anzahl an Gemeinschaftsflächen
- Urban Gardening am Dach
- Holzbau in GK 5
- Ökologische Materialwahl

Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl. Ing. Architekt Zeno Dietrich
Prof. Dr. Annette Hafner

Schlossstr. 7
81675 München

Konformitätsprüfer

Dr.-Ing. Raoul Rudloff

ISBR Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dr. Rudloff
Jahnstraße 3
21614 Buxtehude