

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Tanzwerder 14-16-18
28199 Bremen

Neubau von 34 Wohnungen mit Tiefgarage

Bauherr / Eigentümer

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
Rembertiring 27
28195 Bremen

Architekt

Buchner Bründler AG, Architekten BSA (Entwurf)
Utengasse 19
4058 Basel

Frenz Schwanewedel Bollmann Architekten
(Ausführung)
Am Wall 162

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	10	Hauptbahnhof Bremen
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	8	Kirchweg
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	12	Straßenbahnlinien 4 und 5
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja	Verlauf jeweils entlang Weser und kleiner Weser
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m		
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	850	Franziskuseck / Werderstraße
* Gastronomie 1	m	500	"Beach Club White Pearl" Werderstraße 58
* Gastronomie 2	m	550	"Bellavista im Pumpenhaus" Werderstraße 56-60
* Nahversorgung 1	m	1600	REWE-Markt Buntentorsteinweg 171
* Nahversorgung 2	m	1600	LIDL-Markt Langenstraße 25-29
* öffentliche Verwaltung	m	1300	Rathaus Am Markt 21
* Dienstleister 1	m	1400	Friseursalon, St.-Pauli-Deich 1
* Dienstleister 2	m	1400	Anwaltsbüro, Friedrich-Ebert-Straße 11-15
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1400	St. Pauli Stift - Betreutes Altenwohnen St.-Pauli-Deich 1
* Kindergärten und Grundschulen	m	1900	Kiga; Kindergruppe Quakbüdel e.V., Osterstraße 44
* weiterführende Schulen	m	1300	St.-Johannis-Schule; Dechanatstraße 9
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	550	HS Bremen (WiWi und Nautik); Werderstraße 73
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1700	Rotes-Kreuz-Krankenhaus St.-Pauli-Deich 24
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1600	Nettelbeck Apotheke Kornstraße 120
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1400	Zahnarzt Schmidt, Friedrich-Ebert-Straße 19
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	1200	Kinderwildnis; Kuhhirtenweg
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	650	Strand, Strandweg
* Sportstätten	m	650	Bremer Ruderverein; Werderstraße 64
* kulturellen Einrichtungen	m	2200	Theater Schwankhalle, Buntentorsteinweg 112
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	200	Wasserturm ("Umgedrehte Kommode") Werderstraße 101
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	1500	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 Gebiets angefertigt.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	s. o.
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	s. o.
Hinweise auf die Schulplanung	In der Umgebung sind in naher Zukunft keine Änderungen zu erwarten.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	In der Umgebung sind in naher Zukunft keine Änderungen zu erwarten.
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Zunehmend durch Neubauten

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	
Außenlärmpegel	ca. 45 dB
Baugrundverhältnisse	unregelmäßige Baugrundverhältnisse, (Weser-) Sande, Schluff
Altlasten	altlastengeräumtes Neubaugebiet
Sprengstoff, Munition	kampfmittelgeräumtes Neubaugebiet
elektromagnetische Felder	
Vorkommen von Radon	0-20 Bq/m³ lt. Radon-Karte bfs; keine erhöhte Konzentration
solares Strahlungsangebot	
Standortrisiken - man made hazards	
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Keine Lawinengefahr
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	

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
Geschossigkeit	5 Vollgeschosse und Untergeschoß
Anzahl Wohneinheiten	34
Wohnfläche	
Adresse	Tanzwerder 14-16-18, 28199 Bremen
Grundstücks-/Flurnummer	2/58

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	7.068.932,- € brutto
EnEV Kennwerte	Endenergiebedarf 18 kWh/(m²a) Primärenergiebedarf 39 kWh/(m²a)
Grad der Barrierefreiheit	Barrierefrei gemäß DIN 18040 T2
Bauweise	Massivbauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	<input checked="" type="checkbox"/> Solarthermie
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> Luft-Wasser-Wärmepumpe
Gründach	
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

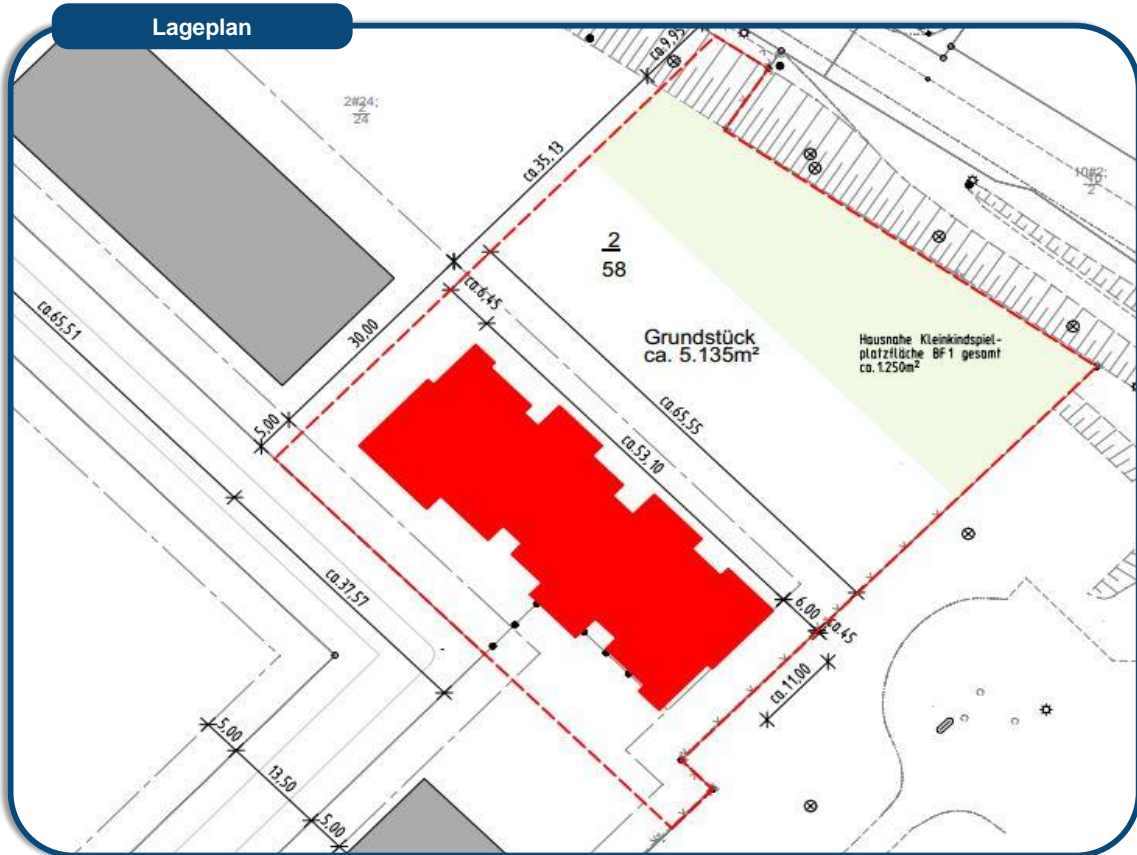
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Große Familienwohnungen, großzügiger Spielplatz auf dem Grundstück
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	Barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Loftartige Konzepte angelehnt an das Modell des "Bremer Hauses" der Gründerzeit
<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 type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Städtebaulicher Rahmenplan als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens
<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	

4.2.1	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 neue Quartier liegt urban und zentral zwischen Weser und Werdersee mit den Domtürmen in Sichtweite und zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Werdersee. Das rund 5.100m² große Baugrundstück ist im vorderen Drittel mit einem Mehrfamilienhaus mit 34 Wohnungen bebaut, im rückseitigen Gartenbereich des Gebäudes verbleiben großzügige, von einem Landschaftsarchitekten gestaltete, Grün- und Spielflächen.

Das fünfgeschossige Gebäude wird über drei separate Hauseingänge erschlossen und ist mit einer Gemeinschaftstiefgarage voll unterkellert. Die drei Hauseingänge und Treppenhäuser der Gebäude erschließen jeweils 10 - 12 Wohnungen.

Das Mehrfamilienhaus bietet großzügige Wohnungen mit Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen und Wohnflächen zwischen 60 und 145 Quadratmetern.

BESONDERE STÄRKEN

Das von den Schweizer Architekten Buchner Bründler im Rahmen eines Architekturwettbewerbs konzipierte Gebäude zeichnet sich durch die besondere plastische Durchbildung des Baukörpers aus. Zielsetzung der Architekten ist es mit der skulpturalen Qualität des Körpers die Sprache klassischer Villenarchitektur anklängen zu lassen. Die Materialwahl zitiert mit dem Verblendmauerwerk die Materialität des historischen Wasserturms.

Jedes Treppenhaus verfügt über einen, bis in die Tiefgarage fahrenden, großzügig dimensionierten Aufzug. Das Gebäude ist komplett barrierefrei.

Loggien nach Süden sowie nach Norden in Richtung Weser bieten den zukünftigen Bewohnern offene, fließende Wohnräume.

Die 34 Wohnungen zeichnen sich besonders durch eine Deckenhöhe von über 2,70 m und die fließenden Raumzuschnitte aus. Diese wurden von den Architekten in Anlehnung an die Typologie und Raumorganisation des beliebten, sogenannten „Bremer Hauses“ entwickelt.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl.-Ing. Thomas Hegele

nps Bauprojektmanagement GmbH
Adolph-Kolping-Platz 1
89073 Ulm

Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Sabine Dorn-Pfahler

sol-id-ar planungswerkstatt
Barstr. 10
10713 Berlin