

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Ehrenfelsstraße
28217 Bremen
Neubau von 84 Wohnungen

Bauherr / Eigentümer

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
Rembertiring 27
28195 Bremen

Architekt

GSP Architekten BDA
Am Speicher XI, Segment 6
28217 Bremen

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	23	mit dem Bus, 62 min zu Fuß
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	2	Bushaltestelle Bremen Ehrenfelsstraße
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	3	nach Bremen Hauptbahnhof
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	20	
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	200	
* Gastronomie 1	m	160	Heimathafen, Eiscafe und Pizzeria
* Gastronomie 2	m	280	Yup Yup! Superfood Bar
* Nahversorgung 1	m	800	Markthalle, Lebensmitteleinzelhandel
* Nahversorgung 2	m	400	BackStage, Bäckerei
* öffentliche Verwaltung	m	2800	Ortsamt West
* Dienstleister 1	m	1300	King of Sports, Fitnessstudio
* Dienstleister 2	m	500	BCD Travel, Reisebüro
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	2900	Lebenshilfe Waller Heerstraße 55
* Kindergärten und Grundschulen	m	2700	St.Marien Schule
* weiterführende Schulen	m	2500	Schulzentrum Grenzstraße
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	7200	Universität Bremen
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	6600	Klinikum Bremen Mitte
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	4700	Ärztehaus Bremen, Am Markt 9
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	2300	Neptun Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0	Freifläche / Spielplatz im Innenhof
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	210	Überseepark
* Sportstätten	m	300	Skaterpark, Am Winterhafen, 28217 Bremen
* kulturellen Einrichtungen	m	1100	Speicherbühne e.V.
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1500	Schuppen Eins, Konsul-Smidt-Str. 20-26, Bremen
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	1300	Hafenmuseum Speicher XI, Am Speicher XI 1, Bremen

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 2335, Freie Hansestadt Bremen, Ortsteil Überseestadt, Bearbeitungsstand 08.03.2012;
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Für das gesamte Gebiet „Überseehafen“ ist ein Masterplan durch die Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr über Sondervermögen Überseestadt vertreten durch WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH Langenstraße 2-4, 28 195 Bremen, erstellt worden. Quelle: https://www.ueberseestadt-bremen.de/de/page/ueberseestadt-uebersicht/plaene
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Für das gesamte Gebiet „Überseehafen“ ist ein integriertes Verkehrs-/ Mobilitätkonzept durch die Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr über Sondervermögen Überseestadt vertreten durch WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH Langenstraße 2-4, 28 195 Bremen, erstellt worden. Quelle: https://www.ueberseestadt-bremen.de/de/page/ueberseestadt-uebersicht/plaene
Hinweise auf die Schulplanung	Bildung - Migration - soziale Lage in Walle, Freie Hansestadt Bremen, Zentrale Bildungskennzahlen Stand 2011/12
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Für das gesamte Gebiet „Überseehafen“ ist ein Masterplan durch die Freie Hansestadt Bremen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr über Sondervermögen Überseestadt vertreten durch WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH Langenstraße 2-4, 28 195 Bremen, erstellt worden. Quelle: https://www.ueberseestadt-bremen.de/de/page/ueberseestadt-uebersicht/plaene
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Statistischer Bericht Bevölkerungsstand im Land Bremen 03/18

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luftqualitätsindex Note 2 (https://luftmessnetz.bremen.de/lqi)
Außenlärmpegel	bis zu 53 dB(A) am Tag, bis zu 51 dB(A) in der Nacht
Baugrundverhältnisse	der Gegend entsprechen
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/m²a)
Standortrisiken - man made hazards	nicht bekannt
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	Hafenbereich, Risiko durch Unterspülung
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	keine besonderen Risiken
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	erhöhtes Hochwasserrisiko durch Sturmfluten

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 mit Gewerbe (Erdgeschoss)
Geschossigkeit	Erdgeschoss, 4 Obergeschosse
Anzahl Wohneinheiten	84
Wohnfläche	5.114 m²
Adresse	Ehrenfelsstraße, 28217 Bremen
Grundstücks-/Flurnummer	Gemarkung VR, Flur 37, Flurstück 33/96

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	13,4 Mio.€
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 70, Jahresprimärenergiebedarf Haus Süd 22,3 kWh/m²a, Haus Nord 22,9 kWh/m²a
Grad der Barrierefreiheit	68 Wohnungen barrierefrei erreichbar, sieben Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar
Bauweise	geschlossene Bauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

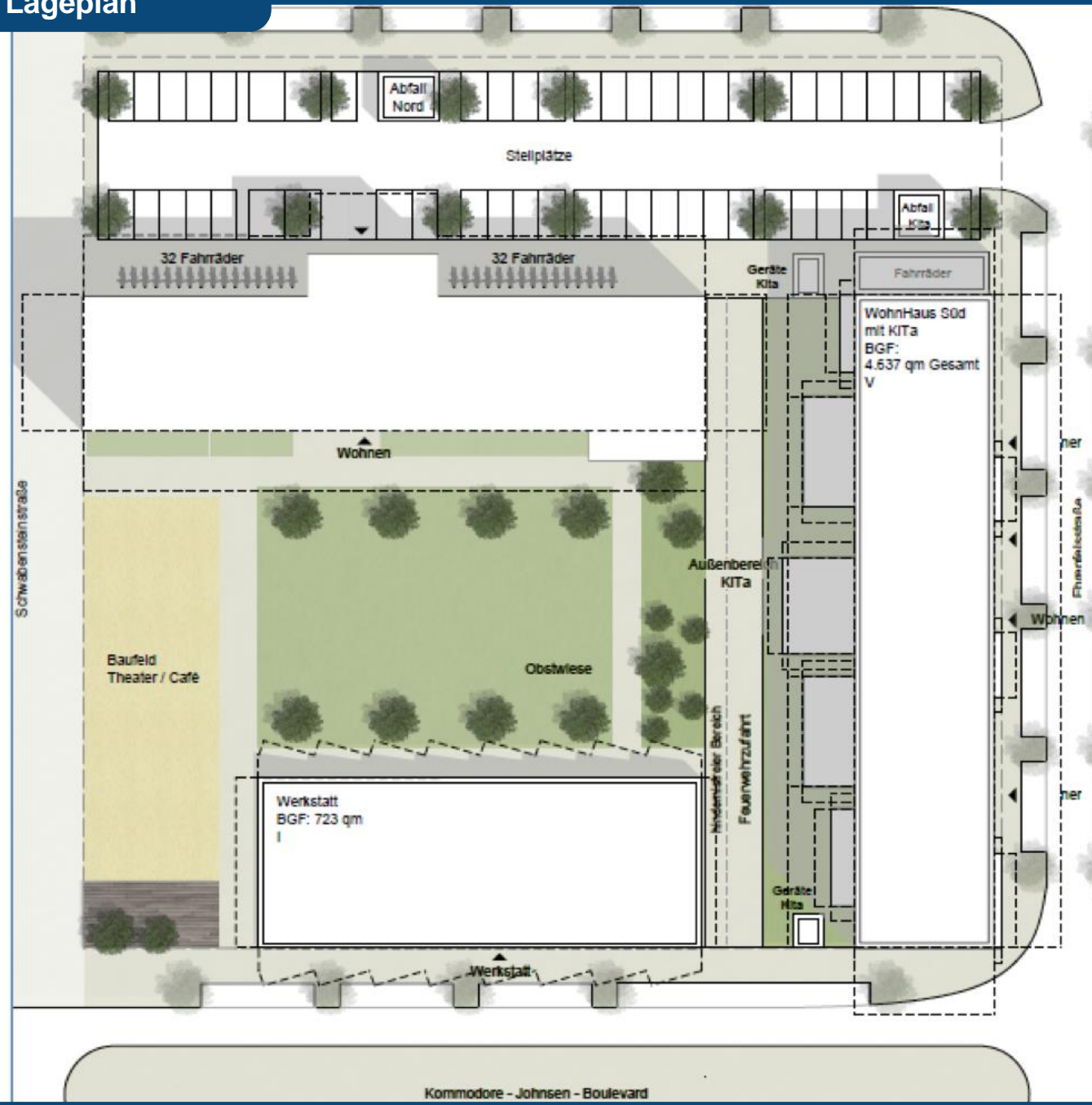
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
		Familienwohnungen realisiert, Spielplatz und Freiflächen im Innenhof
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
		68 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 Fernwärme
<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	
		siehe Masterplan Freie Hansestadt Bremen
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
		siehe Masterplan Freie Hansestadt Bremen
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	
		siehe Masterplan Freie Hansestadt Bremen
<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 Objekt befindet sich auf den Flächen der Überseestadt Bremen und wurde mit Hafenanlagen vorgentzt. Die Hansestadt Bremen hat das gesamte Gebiet neu entwickelt und einen für die Bebauung übergeordneten Masterplan mit vorwiegend Wohnbebauung erstellt.

Das BlauHaus ist ein Ensemble aus zwei Wohnblöcken und einem Werkstattgebäude, die im Zentrum eine Freifläche umschließen. Die Wohnriegel Haus Nord und Haus Süd verfügen über dem Erdgeschoss über 4 Geschosse. Im Erdgeschoss von Haus Süd befindet sich eine KiTa. Alle übrigen Stockwerke sind ausschließlich zu Wohnzwecken.

BESONDERE STÄRKEN

Die Gestaltung mit großzügigem Innenraum bietet den Bewohnern attraktive Freiflächen zur Kommunikation und Freizeitgestaltung. Der breit gefächerte Wohnungsmix bietet sowohl familiengerechte 3- bis 4-Personen-Einheiten, als auch 1- bis 2-Personen-Einheiten für Singles und Paare.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dr.-Ing. Raoul Rudloff

ISBR
Jahnstraße 3
21614 Buxtehude

Konformitätsprüfer

Dipl.- Ing. (FH) Dieter Leukefeld

ARCHitektur + TECHnik
Parkstr. 6
31542 Bad Nenndorf