

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Jörg-Hube-Straße
81927 München
Neubau von 39 Wohnungen mit Tiefgarage (34 KFZ-Stellplätze)

Bauherr / Eigentümer

Baugemeinschaft "gemeinsam größer II" am Prinz
Eugen Park GbR
c/o Conplan GmbH
Auenstraße 19
2.OG. 80469 München

Architekt

agmm Architekten + Stadtplaner
Volkartstraße 63
80636 München

HABLE ARCHITEKTEN
Aidenbachstrasse 30
81379 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	2000	Grüngürtel mit Verbindung zur Isar grenzt an
* Sportstätten	m	1500	Cosimawellenbad, FC R/W O je 1,5 km
* 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	600m	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	Einwohnerzuwachs durchschnittlich um ca. 0,71 % pro Jahr (Quelle: muenchen.de)

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	In der Nebenstraße geringe Belastung
Außenlärmpegel	45 - 50 dB(A)
Baugrundverhältnisse	Bodengutachten vorhanden: Münchner Schotterebene
Altlasten	Altlasten durch Abriss der bestehenden Bebauung
Sprengstoff, Munition	Entmunitionierung durchgeführt
elektromagnetische Felder	Keine Hochspannungsleitungen oder Straßenbahntrassenin
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	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	39
Wohnfläche	3.796 m ²
Adresse	Jörg-Hube Straße, München
Grundstücks-/Flurnummer	439/48

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

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 checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	Baugruppenprojekt

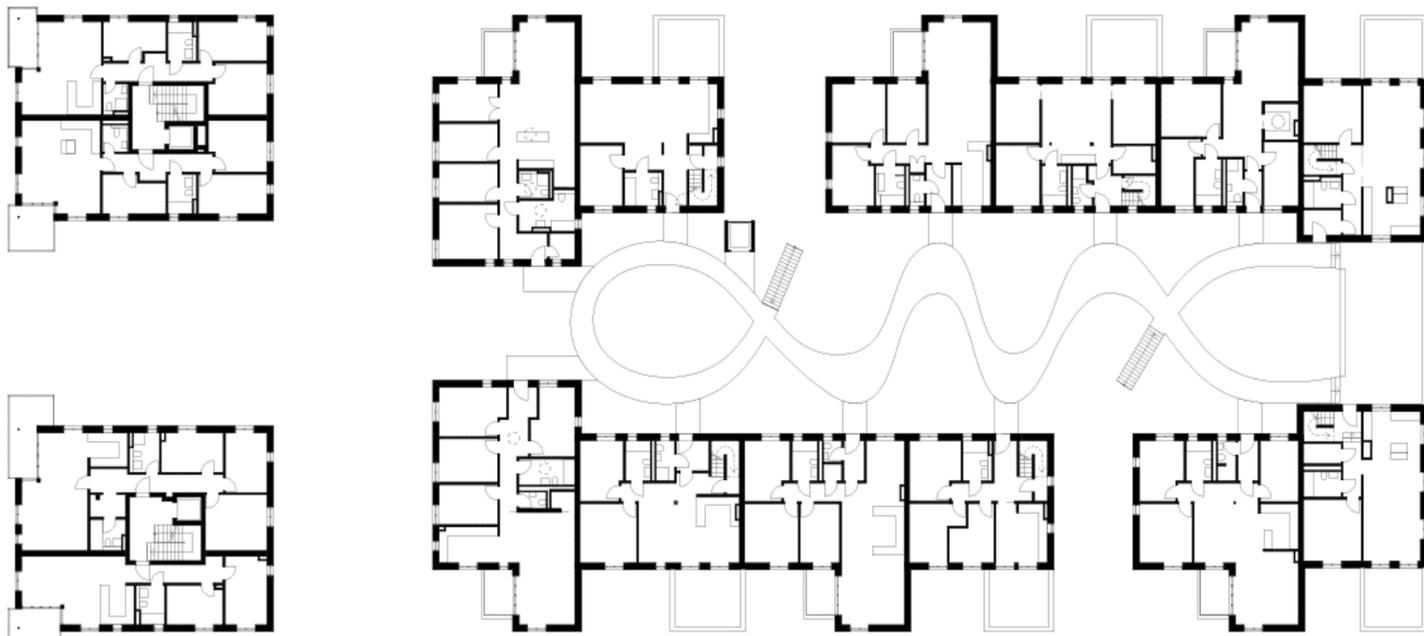
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	
<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	
<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

Auf dem Baufeld WA 15 Ost sind dies zwei 4-geschossige Punkthäuser und eine 2-3-geschossige flächige Bebauung. Die niedrige, flächige Bebauung im nördlichen Bereich wird in einem Hofkonzept neu interpretiert. Die Wohnungen umschließen einen Hof, zu dem sich die Eingänge und die Küchen oder Kinderzimmer von 24 Wohnungen orientieren. Ein geschwungener freigestellter Laubengang, „die Schlange“ und der zentrale Aufzug erschließen die Wohnungen im Obergeschoß.

In den beiden Punkthäusern werden über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug jeweils 8 kompakte 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit 70 - 120qm Wohnungen erschlossen. Eine „Markthalle“ für einen kleinen Wochenmarkt liegt als offener überdachter Platz im gemeinsamen Außenraum zwischen den beiden Baugruppen. Von dort führt ein Foyer zum „Prinzenkeller“ im natürlich belichteten UG, der gemeinsam mit den Nachbarn errichtete und betriebene Gemeinschaftsraum. Zusätzliche eigene Gemeinschaftsräume sind ein Toberaum für Kinder, ein kleiner Musikraum und eine Fahrradwerkstatt. Gemeinschaftliches Gärtnern in den Grabelandflächen und Dachgärten, Biodiversitätspflanzungen auf den Dächern und in den Freiräumen und die Beteiligung an einer Landwirtschaftsgenossenschaft, z.B. dem Kartoffelkombinat, tragen zu einem bewussten Umgang mit Nahrungsmitteln bei.

BESONDERE STÄRKEN

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

Nachhaltigkeitskoordinator

Prof. Dr.-Ing. Annette Hafner
Ruhr-Universität Bochum
Fakultät Bau- und Umweltingenieurwissenschaften
Universitätsstr. 150, IC5-159
44801 Bochum

Dipl. Ing. Architekt Zeno Dietrich
Technische Universität München
Lehrstuhl für Architecture and Timber Construction
Arcisstr. 21
80333 München

Konformitätsprüfer

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