

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Hafenpassage
Konsul-Smidt-Straße
28217 Bremen

Neubau von 203 Wohnungen mit Tiefgarage

Bauherr / Eigentümer

Justus Grosse Projektentwicklung GmbH

Langenstr. 6-8
28195 Bremen

Konformitätsprüfer

Prof. Dr.-Ing. Annette Hafner

Ruhruniversität Bochum
Ressourceneffizientes Bauen
Universitätsstr. 150

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	12	mit dem Bus, 47 min zu Fuß
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	1	Bushaltestelle Bremen Überseerort
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	4	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	450	Restaurant 'Port im Speicher'
* Gastronomie 2	m	500	Restaurant 'Feuerwache Bremen'
* Nahversorgung 1	m	60	Lebensmitteleinzelhandel
* Nahversorgung 2	m	0	Backshop im Gebäude
* öffentliche Verwaltung	m	2000	Ortsamt West
* Dienstleister 1	m	1000	RIW Dienstleistungs GmbH
* Dienstleister 2	m	20	Stoffmarkt, Konsul-Smidt-Str., 28217 Bremen
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1600	Lebenshilfe, Waller Heerstraße 55, Bremen
* Kindergärten und Grundschulen	m	1400	St.Marien Schule, 1000m Ev. Kindergarten
* weiterführende Schulen	m	1200	Schulzentrum Grenzstraße
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	6000	Universität Bremen
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	5500	Klinikum Bremen Mitte
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	3600	Ärztehaus Bremen, Am Markt 9
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1100	Neptun Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0	Freifläche / Spielplatz im Innenhof
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	20	Überseehafen Park
* Sportstätten	m	700	Skaterpark, Am Winterhafen, 28217 Bremen
* kulturellen Einrichtungen	m	500	Speicherbühne e.V.
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	10	Schuppen Eins, Konsul-Smidt-Str. 20-26, Bremen
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	600	Hafenmuseum Speicher XI, Am Speicher XI 1, Bremen

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 2409, 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 erstellt worden.
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Für das gesamte Gebiet „Überseehafen“ ist ein integriertes Verkehrs-/ Mobilitätskonzept 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.
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.
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Statistischer Bericht Bevölkerungsstand im Land Bremen 03/18
Sonstiges	

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luftqualitätsindex (LQI) Note 3-4, (luftmessnetz.bremen.de/lqi)
Außenlärmpegel	bis zu 53 dB(A) am Tag, bis zu 51 dB(A) in der Nacht
Baugrundverhältnisse	der Gegend entsprechend
Altlasten	
Sprengstoff, Munition	durch Kampfmittelräumdienst Bremen freigegeben
elektromagnetische Felder	
Vorkommen von Radon	sehr geringe Radon-Vorkommen in Bremen und Umland
solares Strahlungsangebot	Globalstrahlungswert im 30-jährigen Mittel: 985 kWh/(m²a)
Standortrisiken - man made hazards	
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	
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	mehrgeschossiger Wohnungsbau mit Gewerbe (Erdgeschoss)
Geschossigkeit	Erdgeschoss, 5 bzw. 6 Obergeschosse
Anzahl Wohneinheiten	203
Wohnfläche	12.866,82 m²
Adresse	Konsul-Smidt-Straße
Grundstücks-/Flurnummer	Gemarkung VR, Flur 43, Flurstück 44/1

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	25,5 Mio.€
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 55, Primärenergiebedarf: 17,47 kWh/m²
Grad der Barrierefreiheit	alle Wohnungen barrierefrei erreichbar, 1. Obergeschoss: vier 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	

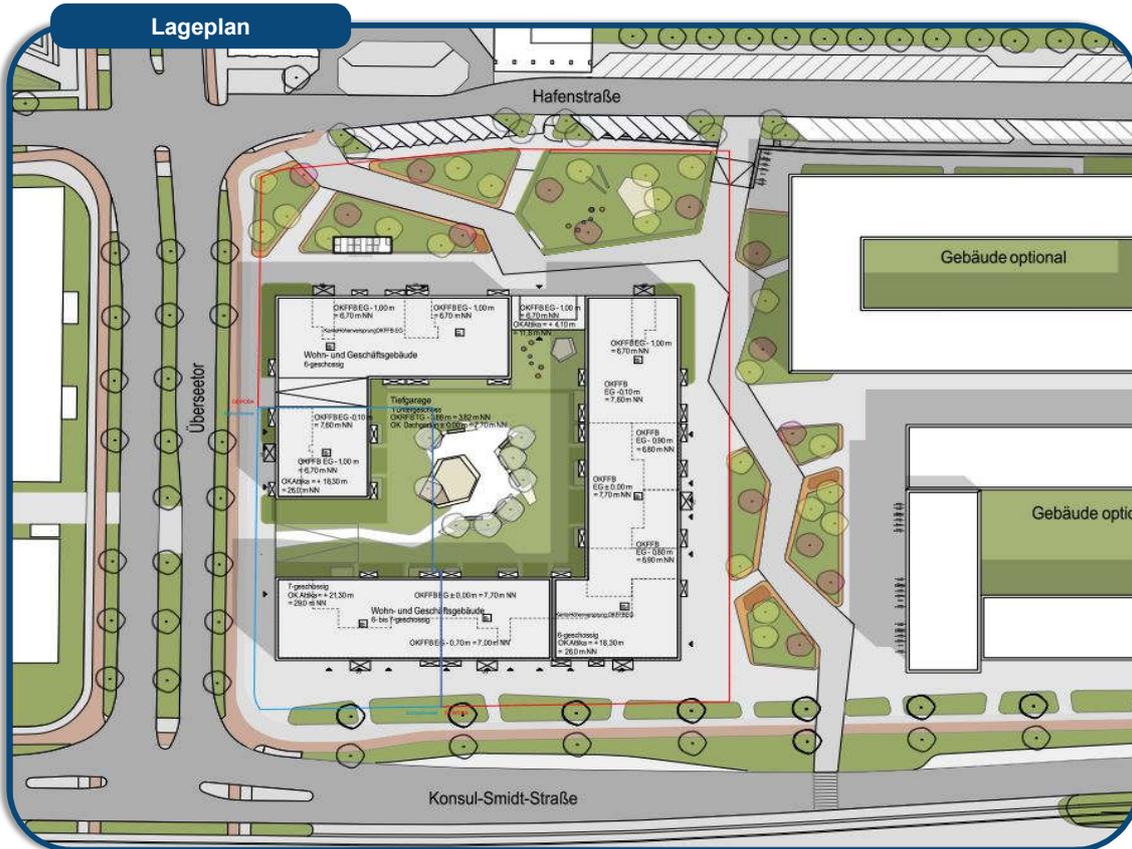
D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Familienwohnungen realisiert, Spielplatz und Freiflächen im Innenhof
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	alle 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 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	

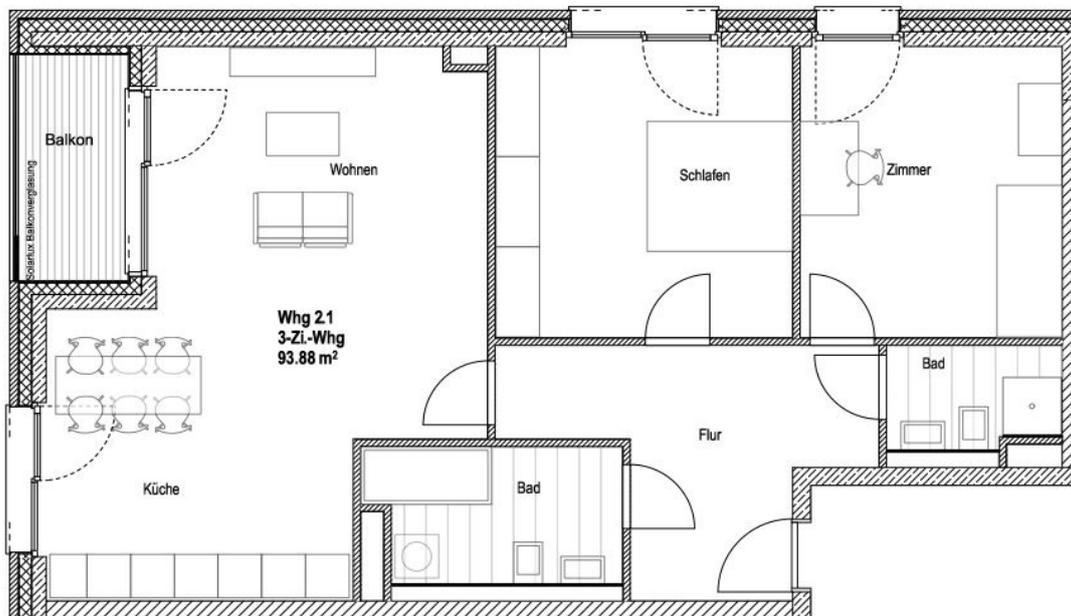
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Teil eines Neubaugebiets, für das die Freie und Hansestadt Bremen einen Masterplan aufgelegt hat.
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Gehört zu einem neuen Quartier mit übergeordnetem Mobilitätskonzept der Hansestadt Bremen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Im Masterplan der Stadt Bremen ist das Erscheinungsbild berücksichtigt.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	Die GEWOBA als Vermieter hat direkt im Gebäude ein Informationsbüro für Mieter.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	Im Gebäude befinden sich ein Informationsbüro für Mieter und eine Kita.
<input checked="" type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Das Gebäude bietet ein junges (z. B. Kita) aber auch altersgerechtes Wohnen (rollstuhlgerecht).
<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	

4.3.1	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 durch Hafenanlagen vorgenutzt. Die Hansestadt Bremen hat das gesamte Gebiet neu entwickelt und für die Neubebauung einen übergeordneten Masterplan mit vorwiegend Wohnbebauung erstellt.

Die Hafentour ist ein quadratischer Wohnblock mit 3 Riegeln, die im Zentrum eine Freifläche umschließen. Über der den gesamten Wohnblock unterkellernden Tiefgarage liegen die 3 Riegel mit Erdgeschoss und 5 bzw. 6 Obergeschossen. Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeeinheiten, eine Kita und vier Wohnungen. Alle übrigen Stockwerke dienen ausschließlich zu Wohnzwecken.

BESONDERE STÄRKEN

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

Nachhaltigkeitskoordinator

Dr.-Ing. Raoul Rudloff

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

Konformitätsprüfer

Prof. Dr.-Ing. Annette Hafner

Ruhruniversität Bochum
Ressourceneffizientes Bauen
Universitätsstr. 150