

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Version Variowohnungen: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Clara-Zetkin-Straße 21
07743 Jena

Neubau von 79 Variowohnungen mit 148 Wohnplätzen

Bauherr / Eigentümer

studierendenwerk thüringen
Philosophenweg 22
07743 Jena

Architekt

Dipl.-Ing. Architekt Stephan Sittig

sittig-architekten
Mühlenstraße 14b
07745 Jena

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	15	Straßenbahn Saalbahnhof (2 min)
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	3	300 m Haltestelle vor der Wohnanlage
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	12	Straßenbahn verkehrt im 5 min Takt
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja	Entfernung ca. 300 m
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	20	Mietparkplätze
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	700	Parkplatz am Gries
* Gastronomie 1	m	270	Sweet&Salty Cafe Bistro, Nollendorfer Str.
* Gastronomie 2	m	550	Zur Wartburg Jena, Theo-Neubauer-Str.
* Nahversorgung 1	m	230	Lidl, Camburger Str.
* Nahversorgung 2	m	500	Jeninchen-Fröhlich Unverpackt Einkaufen, Sophienstr.
* öffentliche Verwaltung	m	750	Stadtverwaltung, Am Anger
* Dienstleister 1	m	240	Friseur, Nollendorfer Str.
* Dienstleister 2	m	210	Finanzberater, Nollendorfer Str.
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	350	Familienzentrum, Dornburger Str.
* Kindergärten und Grundschulen	m	950	Grundschule, Dammstraße, Kita Landgrafenstieg
* weiterführende Schulen	m	1500	Freie Ganztagschule, Marie-Juchacz-Straße
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	950	Friedrich-Schiller-Universität, Fürstengraben
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	210	Ärztehaus, Nollendorfer Str.
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	220	Apotheke, Spitzweidenweg
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	400	Apotheke, Am Nollendorfer Hof
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	1500	AWO Jugendzentrum, Marie-Juchacz-Straße
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	1200	Botanischer Garten
* Sportstätten	m	1600	Ostbad, Am Jenzig
* kulturellen Einrichtungen	m	87	KuBA Jena, Spitzweidenweg
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	2500	Am Erlkönig
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	1200	Botanischer Garten

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	weitere Bebauung mit Büro- und Wohnflächen
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	keine Angaben
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	keine Angaben
Hinweise auf die Schulplanung	keine Angaben
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	keine Angaben
Sonstiges:	keine Angaben
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	stetiger Einwohnerzuwachs + ca. 3-5%

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	keine Angaben
Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich La bis 65dB (III)
Baugrundverhältnisse	feinkörnige Auffüllungen, darunter Hanglehm, Fließerde
Altlasten	erhebliche Altlasten mit Auffüllungen aus den Flächen der DB
Sprengstoff, Munition	nicht vorhanden
elektromagnetische Felder	nicht bekannt
Vorkommen von Radon	nicht bekannt
solares Strahlungsangebot	nicht bekannt
Standortrisiken - man made hazards	nicht bekannt
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	nicht bekannt
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	nicht bekannt
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	nicht bekannt
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	nicht bekannt
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	nicht bekannt

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Sommer max. bis 35°C Winter max. bis - 10°C
Entwicklung der Niederschläge	nicht bekannt
Trend der Extremwetterereignisse	häufige Unwetter
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	erhöhte Fahrzeugaufkommen / Eisenbahn

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohngebäude
Geschossigkeit	4, 5 und 8 Geschosse
Anzahl Wohneinheiten	79 Wohnungen / 148 Wohnplätze
Wohnfläche	3.701,12 m ²
Adresse	Clara-Zetkin-Straße 21 in 07743 Jena
Grundstücks-/Flurnummer	Gemarkung Jena / Flur 8 / Flurstück 105/7

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 29,2 kWh/m ² *a
Grad der Barrierefreiheit	erfüllt
Bauweise	Stahlbetonbauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	X PV-Anlage
Gründach	X
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	vorgefertigte halbfertig Bauteile
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	Einsatz PV-Anlage und Fernwärmeversorgung
<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	

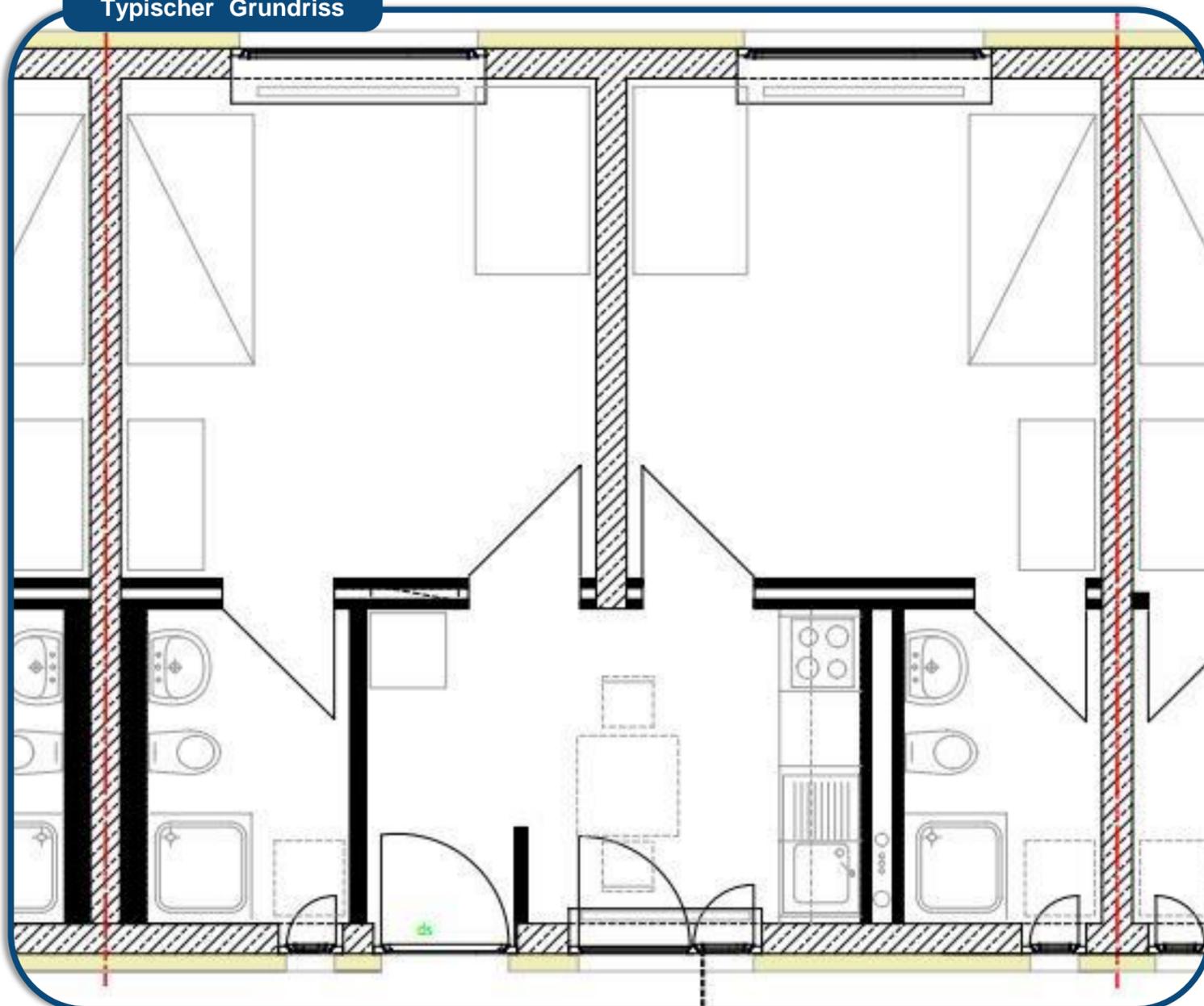
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	
<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			
1.1.5	Freiflächen			
1.1.5-1	Freiflächen für die Allgemeinheit			
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

An der Straße Spitzweidenweg befand sich bis zum Jahre 2016 eine Bahn-Brache mit im Erdreich befindlichen Überresten eines alten Bunkers. Mit dem Neubau des Wohnheimes für Studierende von 2018 bis 2019 wurden insgesamt 148 Plätze in Apartments, 2-, 3- und 4-Raum-Wohngemeinschaften und 4 Wohnplätze für Studierende mit Handikap geschaffen.

BESONDERE STÄRKEN

- barrierefreie Zugänge zu allen Wohneinheiten,
- jeder Wohnplatz hat einen eigenen Sanitärbereich,
- für die Bewohner stehen Gemeinschaftsräume mit Kücheneinrichtung zur Verfügung,
- jedes Bewohnerzimmer verfügt über einen LAN-Anschluss sowie WLAN-Zugang,
- Innenhof zum Verweilen,
- Waschmaschinenräume und Fahrradräume.

Nachhaltigkeitskoordinator

Dr.-Ing. Daniel Fehlhaber

RKS Ingenieure GmbH
Am Alten Güterbahnhof 1
07743 Jena

Konformitätsprüfer

Dr. Günter Löhnert

sol-id-ar planungswerkstatt
Löhnert | Dorn-Pfahler | Dalkowski
Architekt & Ingenieure PartG mbB
Barstr. 10
10713 Berlin