

## Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



### Bauvorhaben

Heilbronn, Neckarbogen FAMJU, Theodor-Fischer-Strasse 12  
Neubau von 13 Wohnungen mit Tiefgarage

### Bauherr / Eigentümer

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH  
Urbanstraße 10  
74072 Heilbronn

### Architekt

Kaden+Lager GmbH  
Alexanderstraße 7  
10178 Berlin

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	16	Hauptbahnhof Heilbronn
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	6	Haltestelle Europaplatz
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6-8	
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	0	Direkt im Quartier vorhanden
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	1100	Parkhaus Experimenta
* Gastronomie 1	m	200	Grillgut Steaks & Burger
* Gastronomie 2	m	180	Übele Bäckerei & Konditorei
* Nahversorgung 1	m	950	Aldi
* Nahversorgung 2	m	1200	Rewe
* öffentliche Verwaltung	m	1200	Rathaus
* Dienstleister 1	m	1100	Postbank Filiale
* Dienstleister 2	m	1000	Artur Rau Änderungsschneiderei
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1100	Caritas Zentrum
* Kindergärten und Grundschulen	m	1200	Kita auf dem BUGA Gelände, Dammschule
* weiterführende Schulen	m	1300	Johann-Jakob-Widmann-Schule
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1000	Duale Hochschule Baden-Württemberg
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	3100	SLK-Kliniken Heilbronn GmbH
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1100	Zahnarzt Alexander Vöckler
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	900	Apotheke am Bahnhof
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0	Spielplatz auf dem BUGA Gelände
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	950	Freizeitbad Soleo
* Sportstätten	m	400	Sportplatz BUGA
* kulturellen Einrichtungen	m	1200	Theater Heilbronn
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1000	Kilianskirche
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m		

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Das gesamte Gebiet des Neckarbogens soll bis 2030 bebaut werden.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan bleibt weiterhin bestehen. Die Gewässer und die Grünfläche am Neckarufer bleiben erhalten.
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Autonome Elektrofahrzeuge auf dem Gelände der BUGA; Konzept Modal-Split 70/30.
Hinweise auf die Schulplanung	
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	A6 - sechsstreifiger Ausbau zwischen dem AK Weinsberg und der Landesgrenze BW und BY; Neubau der L 1103 Ortsumfahrung; A81 Tank- und Rastanlage Wunnenstein-West.
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	2017-2035: +2,2% Heilbronn (SKR)
Sonstiges	

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	NO2 Jahresmittelwert von 27-34 µg/m³; PM10 niedriges Niveau
Außenlärmpegel	Straßenseite: 59,79 dB(A); Hofseite: 49,79 dB(A)
Baugrundverhältnisse	Untergrund wurde aus künstlichen Auffüllungen gebildet
Altlasten	Kategorie B-Entsorgungsrelevanz; Altlastenkataster
Sprengstoff, Munition	Kampfmittelfreiheit wurde hergestellt
elektromagnetische Felder	Keine in unmittelbarer Nähe
Vorkommen von Radon	Kategorie A, 15 kBq/m³ mittlere Bodenluftkonzentration
solares Strahlungsangebot	Ca. 1100 kWh/m²
Standortrisiken - man made hazards	0,0-0,5 casualties (1/1000 casualties per year per sqkm)
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Hazard (475 year event): Earthquake intensity 0-5
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	Keine zu erwarten
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Keine Lawinengefahr
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	Winter storm: Hazard (100 year event): wind speed 35-40 m/s
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	HQ 200, k, n-1, 70 FB

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Sommer: Temperaturanstieg von 2-3K (85. Perzentil); Winter: Temperaturanstieg von 2-3K (85. Perzentil)
Entwicklung der Niederschläge	> -10-10% (85. Perzentil)
Trend der Extremwetterereignisse	Tendenz steigend, es lassen sich keine genauen Aussagen treffen
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Tendenz sinkend, da wenig Autoverkehr im Quartier und E-Mobilität; kein Fluglärm; kein Gewerbelärm in unmittelbarer Umgebung

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohnhaus
Geschossigkeit	5 Vollgeschosse
Anzahl Wohneinheiten	13
Wohnfläche	990,1 m²
Adresse	Theodor-Fischer-Straße 12, 74076 Heilbronn
Grundstücks-/Flurnummer	Flurstück Nr. 12200

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	2.549.000 €
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf Projekt: 35.341 kWh/a; Primärenergiebedarf Referenzgebäude: 86.312 kWh/a Endenergiebedarf Projekt: 60.513 kWh/a; Endenergiebedarf Referenzgebäude 76.717 kWh/a
Grad der Barrierefreiheit	3 von 13 Wohnungen sind barrierefrei bewohnbar.
Bauweise	Holzhybridbauweise mit teilweiser Unterkellerung
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	x Die Dachfläche ist zu 41% extensiv begrünt.
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	x Freispiegelentwässerung, Schmutz-Regenwassertrennung
innovative Bauprodukte	x Das Gebäude wurde vorwiegend in Holzbauweise gebaut.

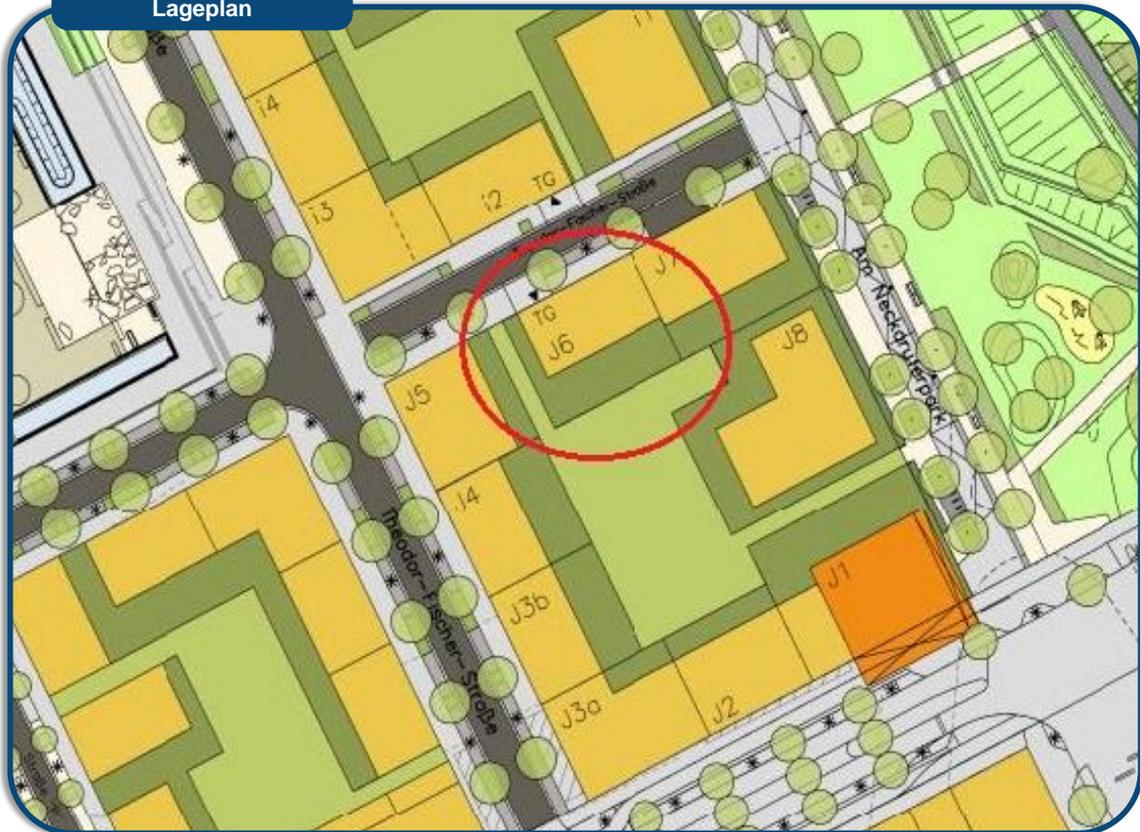
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Block J6 ist in ruhiger Lage auf der Rückseite des Baufeldes angesiedelt. Die großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen sind dem Familienwohnen gewidmet. Die Wohnungen sind sowohl barrierefrei, als auch mit Aufzug zu erreichen. Im Innenhof entsteht ein Kinderspielplatz.
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorengerechtes Wohnen	Das Gebäude ist barrierefrei ausgeführt. Alle Nebenfunktionen sind im EG bzw. UG angeordnet.
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	Drei kompakte 1-Zimmer-Wohnungen sorgen für eine Durchmischung der Bewohnerschaft bzw. ermöglichen Konzepte des Mehrgenerationenwohnens.
<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 checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	Das Gebäude wurde im KfW 55 Standard geplant. Rund die Hälfte der 13 Mietwohnungen soll durch die Investitionsbank Baden-Württemberg als Sozialwohnung gefördert werden.

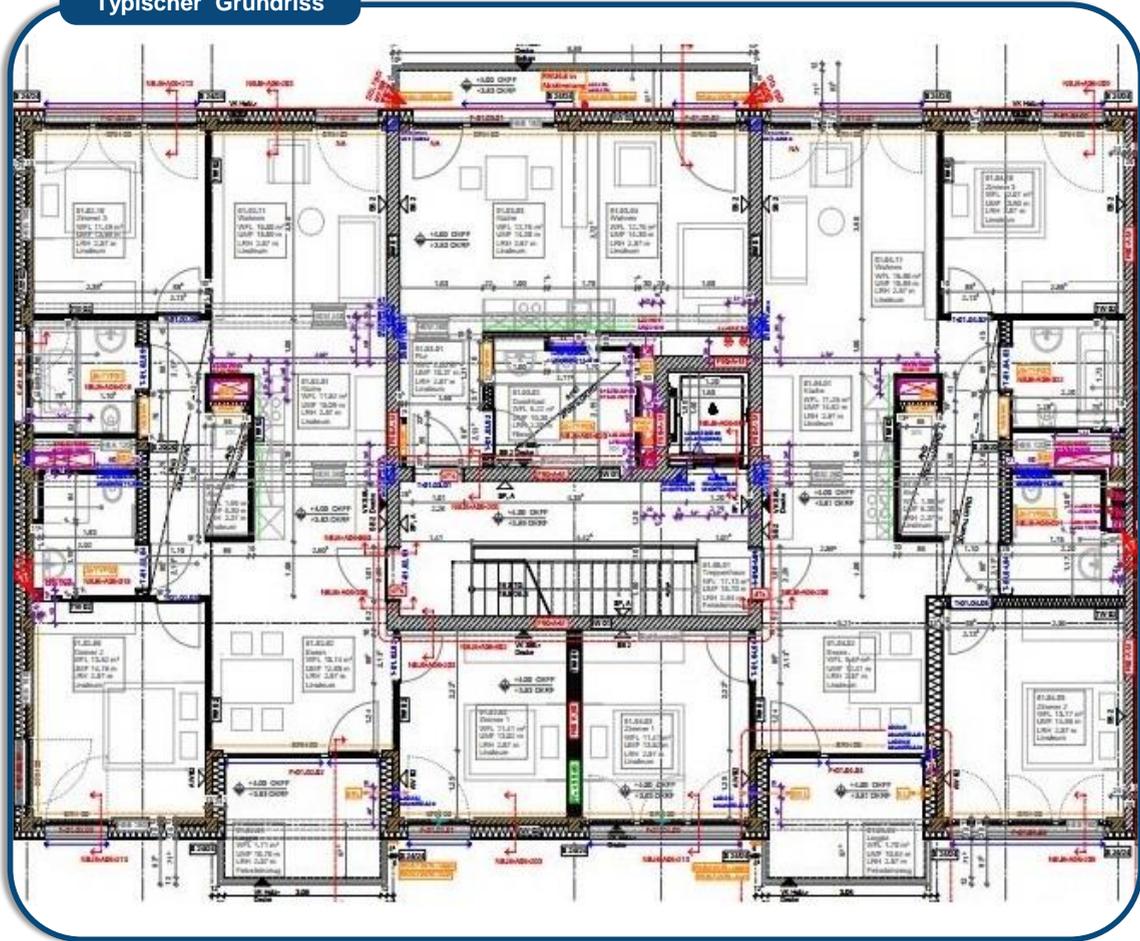
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Teil der Gesamtquartiersentwicklung, welches eine lebendige Nutzungsmischung zum Ziel hat.
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Im Gesamtentwicklungsprozess wurde auch ein innovatives Mobilitätskonzept entwickelt.
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Das Projekt wurde 2019 im Rahmen eines Gesamtentwicklungsprozesses der Buga Heilbronn entwickelt.
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	
<input checked="" type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Im Gesamtentwicklungsprozess wurden auch Vorgaben zur Nachhaltigkeit integriert.
<input type="checkbox"/>	Sonstiges	

Lageplan



Typischer Grundriss



## Bewertungsprofil - Teil 1

### 1. Wohnqualität (soziale und funktionale Qualität)

<b>1.1.1</b>	<b>Funktionale Qualität der Wohnungen</b>			
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			
<b>1.1.2</b>	<b>Freisitze / Außenraum</b>			
<b>1.1.3</b>	<b>Barrierefreiheit Zugang und Wohnungen</b>			
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			
<b>1.1.4</b>	<b>Stellplätze</b>			
1.1.4-1	Stellplätze für Fahrräder			
1.1.4-2	Stellplätze für Kinderwagen / Rollatoren			
1.1.4-3	Stellplätze für PKW / Mobilitätskonzept			
<b>1.1.5</b>	<b>Freiflächen</b>			
1.1.5-1	Freiflächen für die Allgemeinheit			
1.1.5-2	Freiflächen für Kinder			
1.1.5-3	Freiflächen für Jugendliche			
<b>1.1.6</b>	<b>Thermischer Komfort</b>			
1.1.6-1	Thermische Behaglichkeit im Sommer			

<b>1.2.1</b>	<b>Visueller Komfort / Tageslichtversorgung</b>	✓
<b>1.2.2</b>	<b>Raumlufthqualität</b>	✓
<b>1.2.3</b>	<b>Sicherheit</b>	✓
<b>1.2.4</b>	<b>Flächenverhältnisse</b>	✓
<b>1.2.5</b>	<b>Einrichtungen zum Müllsammeln und Trennen</b>	✓
<b>1.2.6</b>	<b>Gestalterische und städtebauliche Qualität</b>	✓

### 2. Technische Qualität

<b>2.1.1</b>	<b>Schallschutz</b>			
2.1.1-1	Schallschutz gegen Außenlärm			
2.1.1-2	Luft- und Trittschallschutz			
2.1.1-3	Schallschutz gegen Körperschall / Installationen			
<b>2.1.2</b>	<b>Energetische Qualität</b>			
<b>2.1.3</b>	<b>Effizienz der Haustechnik</b>			
<b>2.1.4</b>	<b>Lüftung</b>			

<b>2.2.1</b>	<b>Brandschutz</b>	✓
<b>2.2.2</b>	<b>Feuchteschutz</b>	✓
<b>2.2.3</b>	<b>Luftdichtheit</b>	✓
<b>2.2.4</b>	<b>Reaktion auf standortbezogene Gegebenheiten</b>	
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	✓
<b>2.2.5</b>	<b>Dauerhaftigkeit</b>	✓
<b>2.2.6</b>	<b>Wartungsfreundlichkeit / Nachrüstbarkeit TGA</b>	✓
<b>2.2.7</b>	<b>Rückbaubarkeit / Recyclingfreundlichkeit</b>	✓

## Bewertungsprofil - Teil 2

### 3. Ökologische Qualität

<b>3.1.1</b>	<b>Ökobilanz - Teil 1</b>	
<b>3.1.2</b>	<b>Primärenergiebedarf</b>	
3.1.2-1	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	
3.1.2-2	Primärenergiebedarf erneuerbar	
<b>3.1.3</b>	<b>Flächeninanspruchnahme &amp; Flächenversiegelung</b>	
3.1.3-1	Flächeninanspruchnahme	
3.1.3-2	Flächenversiegelung	

<b>3.2.1</b>	<b>Ökobilanz - Teil 2</b>	✓
<b>3.2.2</b>	<b>Energiegewinnung für Mieter und Dritte</b>	✓
<b>3.2.3</b>	<b>Trinkwasserbedarf</b>	✓
<b>3.2.4</b>	<b>Vermeidung von Schadstoffen</b>	✓
<b>3.2.5</b>	<b>Einsatz von zertifiziertem Holz</b>	✓

### 4. Ökonomische Qualität

<b>4.1.1</b>	<b>Lebenszykluskosten</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>Werthaltigkeit der Investition</b>	

<b>4.3.1</b>	<b>Langfristige Wertstabilität</b>	✓
--------------	------------------------------------	---

### 5. Prozessqualität

<b>5.1.1</b>	<b>Qualität der Bauausführung (Messungen)</b>	
--------------	-----------------------------------------------	--

<b>5.2.1</b>	<b>Qualität der Projektvorbereitung</b>	
5.2.1-1	Integraler Prozess	✓
5.2.1-2	Bedarfsplanung	✓
<b>5.2.2</b>	<b>Dokumentation</b>	
5.2.2-1	Objektdokumentation	✓
5.2.2-2	Produktdokumentation / Qualitätssicherung	✓
<b>5.2.3</b>	<b>Übergabe / Einweisung</b>	
5.2.3-1	Einweisung Personal	✓
5.2.3-2	Bereitstellung von Informationen für Nutzer	✓
<b>5.2.4</b>	<b>Inbetriebnahme / Einregulierung</b>	✓
<b>5.2.5</b>	<b>Voraussetzung für Bewirtschaftung / Messkonzept</b>	✓
<b>5.2.6</b>	<b>Reinigungs- / Wartungs- / Instandhaltungsplan</b>	✓

#### 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 im Rahmen der Stadtausstellung Neckarbogen erstellte Wohngebäude J6 ist Teil eines sowohl hinsichtlich der Architektur als auch der vorgesehenen Zielgruppe gemischten "Baublock J". Es entstanden insgesamt acht individuelle, jedoch über einen gemeinsamen Innenhof und eine gemeinsame Tiefgarage verbundene Baukörper. Es handelt sich um einen Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen.

### BESONDERE STÄRKEN

Allen Wohnungen ist eine Loggia bzw. ein Balkon zugeordnet, die Fenster sind bodentief, um einen maximalen Wohnkomfort zu gewährleisten. Die zurückgezogene Positionierung im Stadtraum ermöglichte das Entstehen einer Hochparterrewohnung mit eigener Gartennutzung. Zusätzlich sind allen Bewohnern die gemeinschaftliche Dachterrasse auf dem 4. OG sowie eine Terrasse im Hof zugänglich.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Prof. Dr. Michaela Lambertz  
BAUES WUNDER  
Lambertz & Friesdorf  
Beratende Ingenieure PartGmbH  
Am Eichenkamp 27  
51427 Bergisch Gladbach

#### Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Berenike Arndt  
Prof. Jürgen Schwarz Consulting GmbH  
Prof.-Messerschmitt-Straße 3  
85579 Neubiberg