

## Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



### Bauvorhaben

Am Sonnenberg 14, Caerphillystr. 2 und 4  
71638 Ludwigsburg

Neubau von 42 Wohnungen mit Tiefgarage.

### Bauherr / Eigentümer

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH  
Mathildenstraße 21  
71638 Ludwigsburg

### Architekt

ARP Architektenpartnerschaft  
Rotebühlstraße 1691  
70197 Stuttgart

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	32	zu Fuß, alternativ mit Bus 14 min
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	5	Bushaltestelle
ÖPNV Taktfrequenz	1/h		Aldinger Str., 2 verschiedene Linien alle 15-30 min
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	Nahe Strecke 06 des städtischen Netzes
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m		in allen angrenzenden Straßen zahlr. Stellpl. verfügbar
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m		in allen angrenzenden Straßen zahlr. Stellpl. verfügbar
* Gastronomie 1	m	750	Ristorante Tutto Ok! Da Anna
* Gastronomie 2	m	1200	Restaurant Alexandereck
* Nahversorgung 1	m	1000	ALDI Süd
* Nahversorgung 2	m	1000	Kaufland
* öffentliche Verwaltung	m	1300	Landratsamt Ludwigsburg
* Dienstleister 1	m	850	Friseur
* Dienstleister 2	m	20	Ladestation für Elektroautos
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	350	Café L'ink Tragwerk e. V.
* Kindergärten und Grundschulen	m	50	Kindergarten, Am Sonnenberg
* weiterführende Schulen	m	1500	Gemeinschaftsschule Justinus-Kerner-Schule
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1200	Evangelische Hochschule Ludwigsburg
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1600	Tagesklinik f.Psychiatrie u.Psychotherapie
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	850	Praxis Stärkel
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1000	Mylius Apotheke Oststadt
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	400	Jugendcafe Grünbühl
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	150	Landwirtschaftliche Nutzflächen
* Sportstätten	m	400	Tennis
* kulturellen Einrichtungen	m	1500	Tanz- u. Theaterwerkstatt
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	2600	Residenzschloss Ludwigsburg
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	2800	Marktplatz Ludwigsburg

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	derzeit keine Neuerungen geplant aktueller Bebauungsplan sieht vor: Bebauung mit Neubauwohnungen im Süden sowie Westen Parkanlage im Süden mit großen Grünflächen Bestandsbebauung im Norden sowie Osten 3.1.3_1 Textteil_Satzung_Anlage2_20161111 3.1.3_1 Satzung_Anlage1_20161111
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	keine Angaben bekannt
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	keine Angaben bekannt
Hinweise auf die Schulplanung	keine Angaben bekannt
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	keine Angaben bekannt
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Anteil an Seniorinnen und Senioren steigt, weniger Kinder

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	keine Daten bekannt
Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich I
Baugrundverhältnisse	keine Besonderheiten entsprechend Baugrundgutachten
Alllasten	keine
Sprengstoff, Munition	keine
elektromagnetische Felder	keine Daten bekannt
Vorkommen von Radon	Bodenluftkonzentration 33 kBq/m <sup>3</sup> , Kategorie B
solares Strahlungsangebot	keine Daten bekannt
Standortrisiken - man made hazards	
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	kein Risiko

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Risiko zu Extremtemperaturen tendenziell steigend, bislang in Ludwigsburg kein erhöhtes Risiko.
Entwicklung der Niederschläge	Risiko zu Extremen tendenziell steigend, bislang in Ludwigsburg kein erhöhtes Risiko.
Trend der Extremwetterereignisse	Risiko zu Extremen tendenziell steigend, bislang in Ludwigsburg kein erhöhtes Risiko.
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	angrenzende Caerphillystr. ist eine Sackgasse, es handelt sich um reines Wohngebiet, die Lärmbel. ist trotz Stadtlage gering.

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Geschosswohnungsbau
Geschossigkeit	IV
Anzahl Wohneinheiten	42
Wohnfläche	3221,51 m <sup>2</sup>
Adresse	Am Sonnenberg 14, Caerphillystr. 2 und 4
Grundstücks-/Flurnummer	4782/73

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	
EnEV Kennwerte	KfW55 nach EnEV 2014
Grad der Barrierefreiheit	Alle Wohnungen barrierefrei erschlossen, 9 Wohnungen sind rollstuhlgerecht gemäß LBO §35
Bauweise	Massivbauweise
<b>Besondere technische Ausstattung</b>	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	<input checked="" type="checkbox"/> PV-Anlage auf Dächern
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	<input checked="" type="checkbox"/> Vegetationsfläche auf Tiefgarage
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

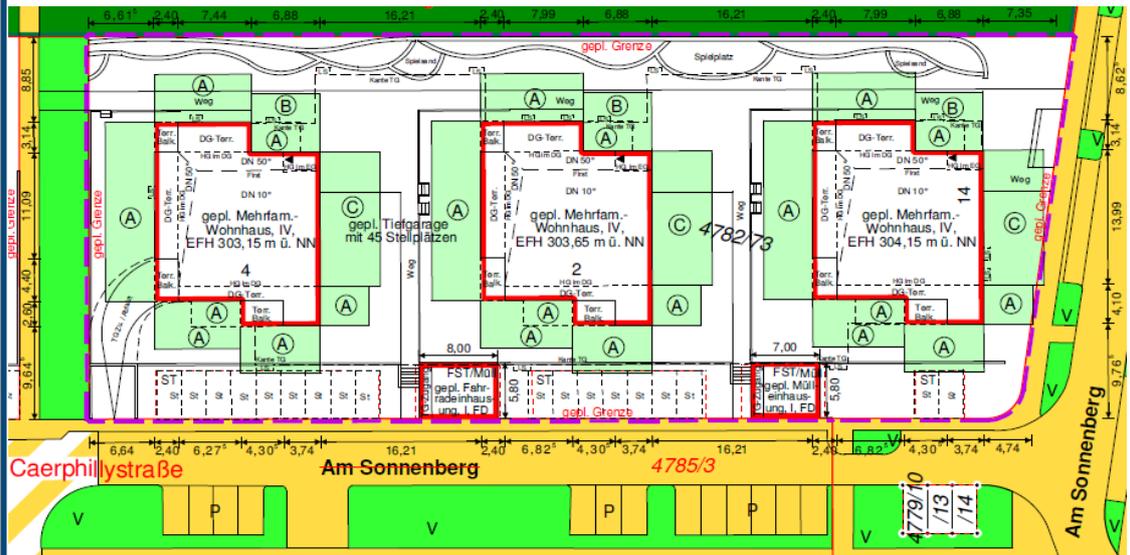
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	über die Hälfte 3-Zimmer-Wohnungen oder größer, Außenanlage mit eigenem Spielplatz
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	Barrierefreiheit im ganzen Haus
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Wohnungen und Wohngruppen in einem Haus möglich. Grundrisse sind für differenzierte Lebensphasen geeignet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	KfW Effizienzhaus 55 (EnEV 2014), Verzicht auf WDVS
<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)

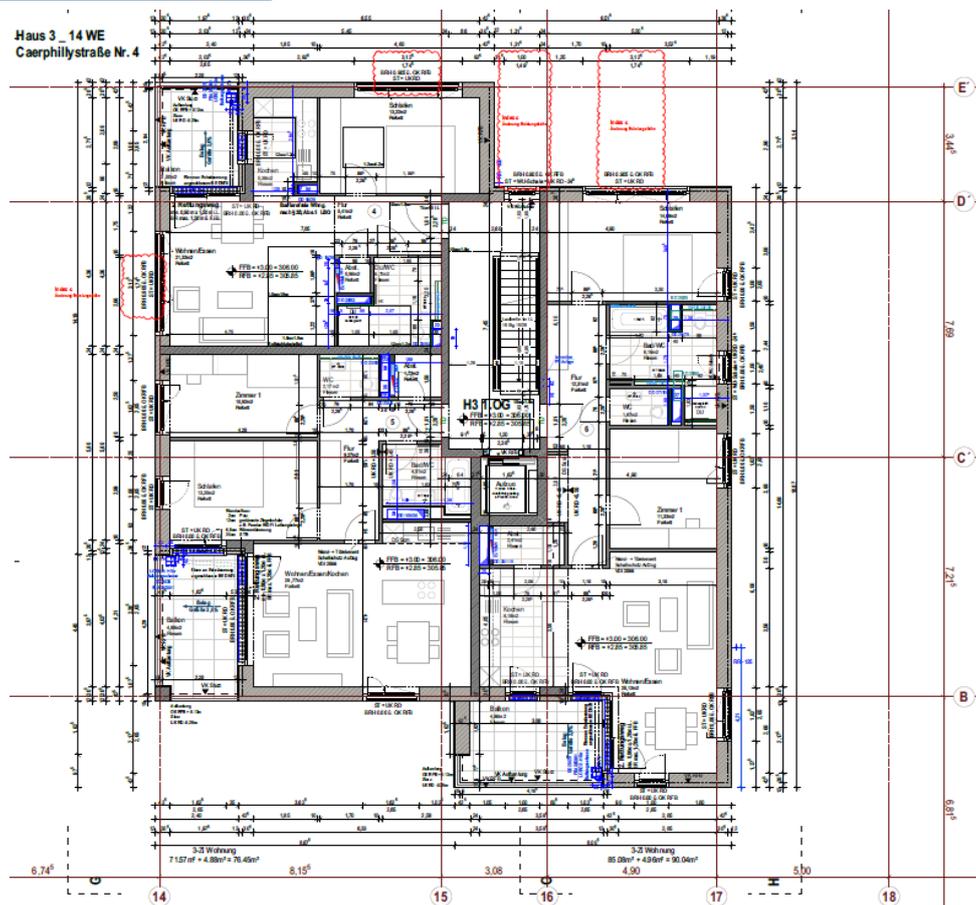
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	
<input type="checkbox"/>	Hinweise auf 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

Haus 3\_14 WE  
Caerphillystraße Nr. 4



## 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>Raumluftqualität</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>4.2.1</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**

3 Mehrfamilienwohnhäuser, Tiefgarage mit 45 Stellplätzen, 18 Stellplätze (oberirdisch), Müll- und Fahrradeinhausung. Die Gebäude werden mit 5 oberirdischen Geschossen und einem Keller- bzw. Tiefgaragenstockwerk in Effizienzhaus 55-Standard nach EnEV 2016 und in Massivbauweise errichtet.

### **BESONDERE STÄRKEN**

barrierefreier Zugang  
PV-Anlage zur Stromgewinnung  
Effizienzhaus 55-Standard nach EnEV 2016

#### **Nachhaltigkeitskoordinator**

Dipl.-Ing. Thomas Hegele  
nps Bauprojektmanagement GmbH  
Adolph-Kolping-Platz 1  
89073 Ulm

#### **Konformitätsprüfer**

Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Jung  
Feriendorf St. Hubertus 1  
92539 Schönsee