

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Kommodore-Johnsen-Boulevard , Herzogin-Cecilie-Allee  
28217 Bremen

Neubau von 154 Wohnungen mit Tiefgarage

## Bauherr / Eigentümer

Justus Grosse Projektentwicklung  
Langenstraße 6-8  
28195 Bremen

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen  
Rembertiring 27  
28195 Bremen

## Architekt

Winking- Froh - Architekten GmbH  
Sophienstraße 22A  
10178 Berlin

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	15	mit dem Bus, 55 min zu Fuß
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	1	Bushaltestelle Bremen Ehrenfelsstraße
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	4	nach Bremen Hauptbahnhof
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	20	
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	200	
* Gastronomie 1	m	100	Restaurant Ugur's Bar
* Gastronomie 2	m	500	Restaurant Heimathafen
* Nahversorgung 1	m	60	Lebensmitteleinzelhandel
* Nahversorgung 2	m	75	Backshop
* öffentliche Verwaltung	m	1600	Zollamt Bremen
* Dienstleister 1	m	2000	RIW Dienstleistungs GmbH
* Dienstleister 2	m	150	Änderungsschneiderrei Emma
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	2900	Lebenshilfe Waller, Heerstraße 55
* Kindergärten und Grundschulen	m	2700	St.Marien Schule, 1000m Ev. Kindergarten
* weiterführende Schulen	m	2500	Schulzentrum Grenzstraße
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1100	Hochschule für Künste Bremen
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	6900	Klinikum Bremen Mitte
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	4900	Ärztehaus Bremen, Am Markt 9
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	2300	Neptun Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0	Freifläche / Spielplatz im Innenhof
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	100	Spielplatz Überseegärten
* Sportstätten	m	150	Skaterpark, Am Winterhafen, 28217 Bremen
* kulturellen Einrichtungen	m	500	Speicherbühne e.V.
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1700	Schuppen Eins, Konsul-Smidt-Str. 20-26, Bremen
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	1300	Hafenmuseum Speicher XI, Am Speicher XI 1, Bremen

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Masterplan durch die Freie Hansestadt Bremen (Quelle: <a href="https://www.ueberseestadt-bremen.de/de/page/ueberseestadt-uebersicht/plaene">https://www.ueberseestadt-bremen.de/de/page/ueberseestadt-uebersicht/plaene</a> )
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Verkehrs-/ Mobilitätkonzept durch die Freie Hansestadt Bremen
Hinweise auf die Schulplanung	Bildung - Migration - soziale Lage in Walle, Freie Hansestadt Bremen, Zentrale Bildungskennzahlen Stand 2011/12
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Masterplan durch die Freie Hansestadt Bremen
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Statistischer Bericht Bevölkerungsstand im Land Bremen 03/18

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luftqualitätsindex (LQI) Note 3 bis 4
Außenlärmpegel	bis zu 53 dB(A) am Tag, bis zu 51 dB(A) in der Nacht
Baugrundverhältnisse	der Gegend entsprechend
Alllasten	nicht bekannt
Sprengstoff, Munition	durch Kampfmittelräumdienst Bremen freigegeben
elektromagnetische Felder	nicht bekannt
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	nicht bekannt
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	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	nicht bekannt
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	nicht bekannt

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	mehrgeschossiger Wohnungsbau mit Gewerbe
Geschossigkeit	3 - 5 Geschosse
Anzahl Wohneinheiten	67 (10.3) + 87 (10.4) = 154
Wohnfläche	3.937,98 m² (10.3) + 5.012,86 m² (10.4)
Adresse	Kommodore-Johnsen-Boulevard, Herzogin-Cecilie-Allee
Grundstücks-/Flurnummer	Gemarkung VR, Flur 37, Flurstück 54/26

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	17.3 Mio.€
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 55
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	

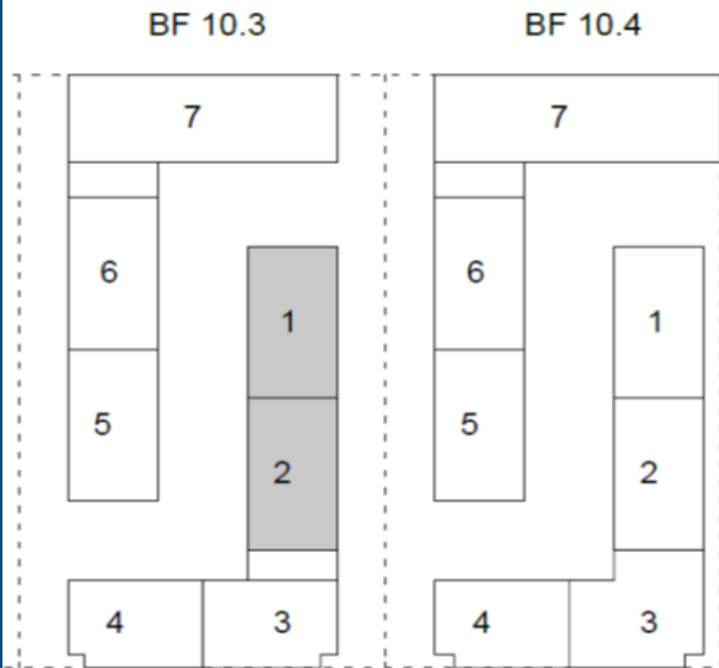
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<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 checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	Heizversorgung über Fernwärme
<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	

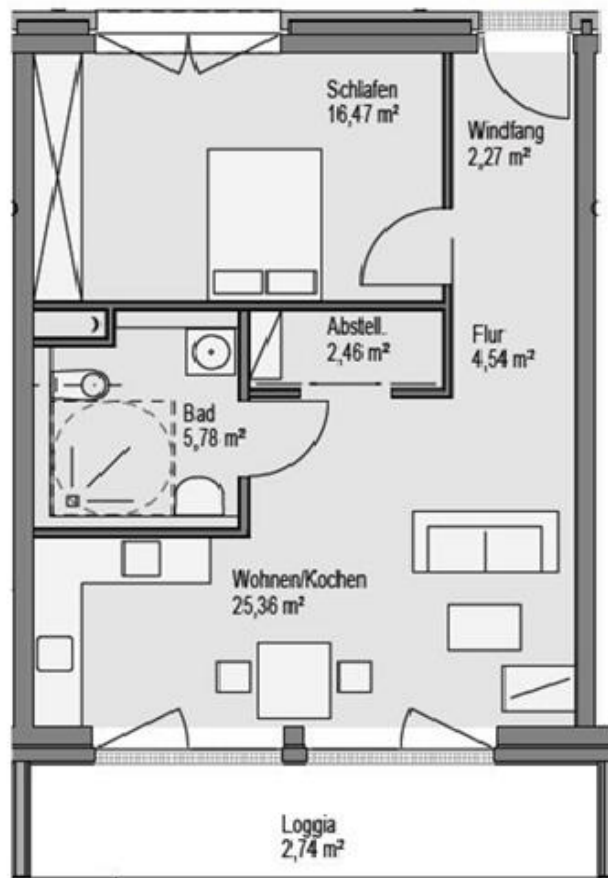
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	siehe Masterplan Freie Hansestadt Bremen
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	siehe Masterplan Freie Hansestadt Bremen
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	siehe Masterplan Freie Hansestadt Bremen
<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)

<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

Das Objekt befindet sich auf den Flächen der Überseestadt Bremen und wurde mit Hafenanlagen vorgenutzt. Die Hansestadt Bremen hat das gesamte Gebiet neu entwickelt und einen für die Bebauung übergeordneten Masterplan mit vorwiegend Wohnbebauung erstellt.

Die Überseegärten 10.3 und 10.4 sind quadratisch angeordnete Wohn-Gewerbeblöcke, die in den zwei Zentren jeweils eine Freifläche haben. Über der den gesamten Wohnblock unterkellernden Tiefgarage liegen die Bauwerke mit bis zu 5 Obergeschossen.

### BESONDERE STÄRKEN

Die Gestaltung als quadratischer Block mit großzügigem Innenraum je Baufeld (10.3 und 10.4) bietet den Bewohnern attraktive Freiflächen zur Kommunikation und Freizeitgestaltung. Der breit gefächerte Wohnungsmix bietet sowohl familiengerechte 3- bis 4-Personen-Einheiten, als auch 1- bis 2-Personen-Einheiten für Singles und Paare.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Dr.-Ing. Raoul Rudloff

ISBR Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Dr. Rudloff

Jahnstraße 3

21614 Buxtehude

#### Konformitätsprüfer

Prof. Dr. Annette Hafner

Schlossstr. 7

81675 München