

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Version Variowohnungen: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Nordhäuser Str. 78
99089 Erfurt

Neubau von 119 Variowohnungen

Bauherr / Eigentümer

studierendenwerk thüringen
Philosophenweg 22
07743 Jena

Architekt

baukonsult - knabe GmbH
ARCHITEKTEN - INGENIEURE -
GESAMTPLANER
D-99084 Erfurt
Pergamentergasse 9

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	15	Straßenbahn
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	3	300 m Haltestelle vor der Wohnanlage
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	12	Straßenbahn verkehrt im 10 min Takt - 2 Linien
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	1000	Parkplatz Uni Erfurt, Nordhäuser-Str.
* Gastronomie 1	m	500	Mensa auf dem Campus der Uni Erfurt
* Gastronomie 2	m	400	Restaurant Hungarcia
* Nahversorgung 1	m	800	EDEKA-Markt, Gordon-Str.
* Nahversorgung 2	m	400	Nahkauf, Auenstraße
* öffentliche Verwaltung	m	600	Schulverwaltungsamt, Carl-Straße
* Dienstleister 1	m	1000	Friseur, Nordhäuser-Straße
* Dienstleister 2	m	1000	Kosmetik, Bergstraße
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	800	DRK e.V., Gordon-Straße
* Kindergärten und Grundschulen	m	600	Kita-Studierendenwerk, Saalstraße 6
* weiterführende Schulen	m	1000	Gutenberg-Gymnasium, Gutenbergplatz
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	300	Univerität Erfurt, Nordhäuser-Straße
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	300	HELIOS-Kliniken, Nordhäuser-Straße
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	200	Apotheke, Nordhäuser-Straße
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	300	Apotheke, Blumenstraße
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	600	Nordpark
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	600	Nordpark
* Sportstätten	m	600	Nordbad, Nordpark
* kulturellen Einrichtungen	m	600	Kunsthau Erfurt
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1500	Zitadelle Erfurt
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	2600	Krämerbrücke

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Umbau zur BUGA 2021
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	
Hinweise auf die Schulplanung	
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	stetiger Einwohnerzuwachs + ca. 3-5%

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Umweltzone "grüne" Plakette
Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich La bis 65dB (III)
Baugrundverhältnisse	feinkörnige Auffüllungen, darunter Hanglehm, Fließerde
Altlasten	teilweise Auffüllungen von Abriss ehemaliger Kleingartenanlage
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 / Straßenbahn

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohngebäude
Geschossigkeit	12 Geschoße
Anzahl Wohneinheiten	119 Wohnungen / 247 Wohnplätze
Wohnfläche	6.581 m ²
Adresse	Nordhäuser-Straße 78 in 99089 Erfurt
Grundstücks-/Flurnummer	Gemarkung Erfurt / Flur 1 / Flurstück 26/55

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 BHKW
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 Vorhangfassade / Fassadenplatten
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung	Einsatz BHKW und Nahwärmeversorgung
<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	

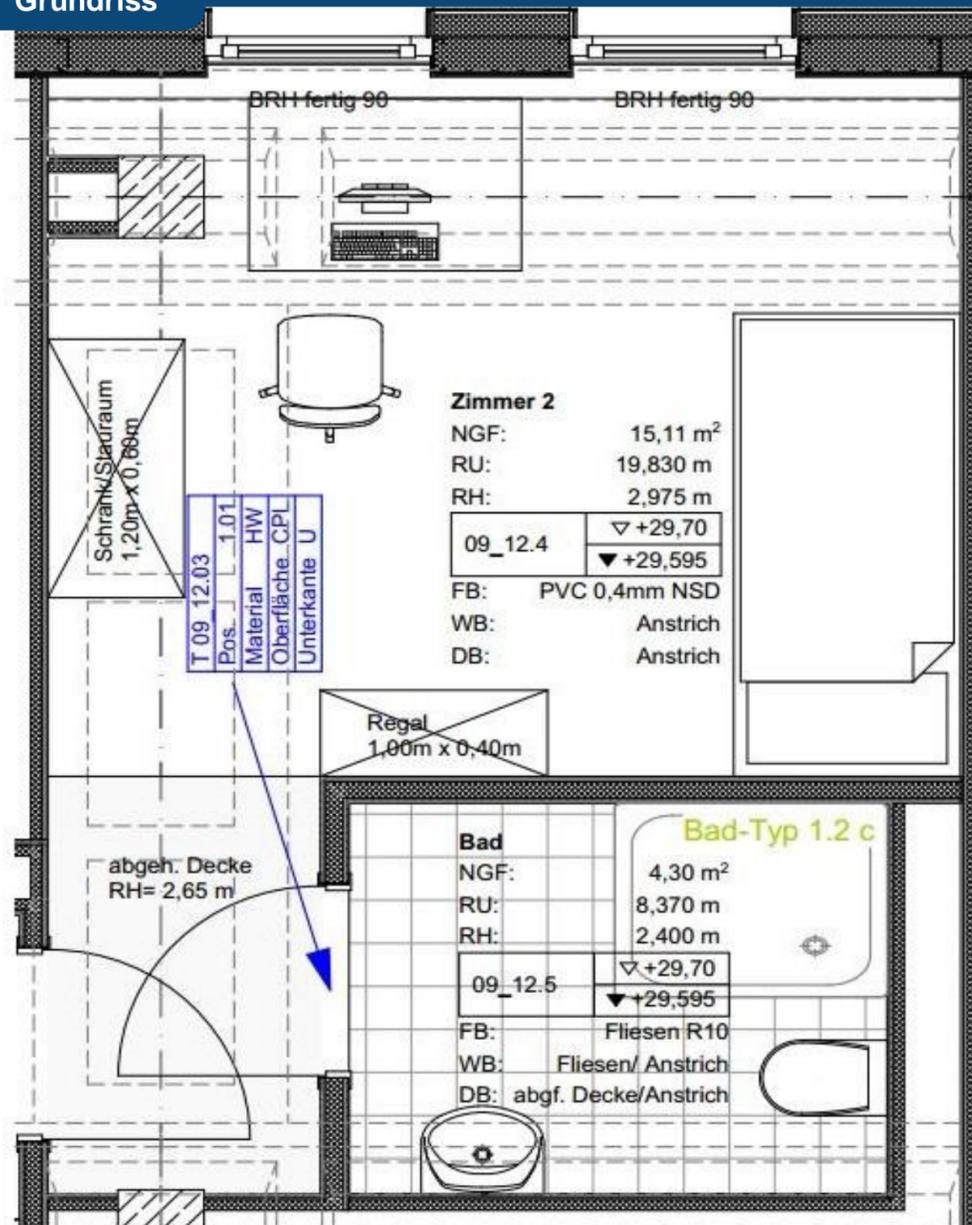
D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<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			
1.1.5	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 Nordhäuser-Straße befand sich bis zum Jahre 2005 die ehemalige Zahnklinik. Mit der Sanierung und dem Umbau zu einem Wohnheim für Studierende von 2018 bis 2019 wurden insgesamt 247 Plätze in Apartments, 2-, 3- und 4-Raum-Wohngemeinschaften und 10 Wohnplätze für Studierende mit Handicap 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
Barstr. 10
10713 Berlin