

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Version Variowohnungen: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Nordhäuser Str. 79
99089 Erfurt

Neubau von 58 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	30	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	15 Mietparkplätze
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	1100	Parkplatz Uni Erfurt, Nordhäuser-Str.
* Gastronomie 1	m	600	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	400	Univerität Erfurt, Nordhäuser-Straße
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	400	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	keine Angaben
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 L _a bis 55dB
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	4 Geschoße
Anzahl Wohneinheiten	14 Vierraumwohnungen, eine Zweiraumwohnung / 58 Plätze
Wohnfläche	1.478 m ²
Adresse	Nordhäuser-Straße 79 in 99089 Erfurt
Grundstücks-/Flurnummer	Gemarkung Erfurt / Flur 1 / Flurstück 26/54

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	
EnEV Kennwerte	Primärenergiebedarf: 45,8 kWh/m ² *a
Grad der Barrierefreiheit	Sockelgeschoss erfüllt, Erdgeschoss bis 2.Obergeschoss vorbereitet
Bauweise	Mauerwerkmassivbauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	x BHKW / Nahwärme
Gründach	
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 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	Einsatz BHKW und Nahwärmeversorgung aus der Wohnanlage Nordhäuser-Str. 78
<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

Das Gebäude Nordhäuser-Straße 79 wurde bis ca. 2012 durch das DRK für den Blutspendedienst genutzt. Mit der Sanierung und Umbau wurden von 2018 bis 2019 insgesamt 58 Plätze für Studierende in vierzehn 4er - Wohngemeinschaften und einer 2er - Wohngemeinschaft für Studierende mit Handicap geschaffen.

BESONDERE STÄRKEN

- Barrierefreie Zugänge zur Wohneinheit im Sockelgeschoss
- jeder Wohnplatz hat einen eigenen Sanitärbereich
- für die Bewohner stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung
- jedes Bewohnerzimmer verfügt über einen LAN-Anschluss sowie WLAN-Zugang

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