

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau und QNG: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Kosakenalle 7a  
49324 Melle

Neubau eines Mehrfamilienhauses im Rahmen einer Nachverdichtung mit insgesamt 68 Wohnungen und einem Wohn- und Geschäftshaus im „Wohnpark Kosakenallee“.

## Bauherr / Eigentümer

Carsten und Madlen Wilmes  
Bergstraße 57  
49324 Melle

## Architekt

eleks & wilmes Ingenieurpartnerschaft mbB  
Plettenberger Straße 28  
49324 Melle

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	9	Bahnhof Melle
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	2	Haltestelle am Wasserwerk
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	2	0
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	ja
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	50	0
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	600	0
* Gastronomie 1	m	850	Restaurant im Grönenberg Park
* Gastronomie 2	m	1000	Restaurants Marktplatz
* Nahversorgung 1	m	600	Supermarkt, Gesmolder Straße
* Nahversorgung 2	m	1800	Discounter, Weststraße
* öffentliche Verwaltung	m	1200	Stadtverwaltung Melle, Schürenkamp
* Dienstleister 1	m	1000	zahlreiche Dienstleister Stadtmitte
* Dienstleister 2	m	1000	zahlreiche Dienstleister Stadtmitte
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	300	DRK Sozialer Dienst, Altenpflege, Tagespflege
* Kindergärten und Grundschulen	m	400	Montessori KiGa, Grönenberger Gundschnle
* weiterführende Schulen	m	550	IGS Melle, Gymnasium Melle
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	400	Berufsakademie Melle
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1200	Christliches Klinikum Melle
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1000	Allgemein-, Fach-, Zahnärzte Stadtmitte
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1200	Apotheke Plettenberger Str.
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	100	Spielplatz
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	800	Grönenbergpark
* Sportstätten	m	700	Carl Starcke Platz
* kulturellen Einrichtungen	m	1100	Theater Melle
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1000	Meller Rathaus
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	850	Fachwerkhäuser im Grönenberg Park

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Bebauungsplan "Koskenallee" - 3. vereinfachte Änderung
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Es liegt ein aktueller Flächennutzungsplan vor.
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	liegen nicht vor
Hinweise auf die Schulplanung	liegen nicht vor
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	liegen nicht vor
Sonstiges:	liegen nicht vor
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Melles Bevölkerungszahl hat sich seit 2001 von 47.232 Einwohner auf 48.572 Einwohner in 2022 entwickelt.

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luftqualitätsindex: gut
Außenlärmpegel	Außenlärmpegel Tag/Nacht: 55-60 db(A)
Baugrundverhältnisse	s. Baugrundgutachten
Alllasten	s. Baugrundgutachten
Sprengstoff, Munition	keine
elektromagnetische Felder	in für Wohngebiete üblicher Ausprägung
Vorkommen von Radon	weniger als 20 kB/m <sup>3</sup>
solares Strahlungsangebot	nicht bekannt
Standortrisiken - man made hazards	nicht bekannt
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	keine besonderen Risiken
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	keine besonderen Risiken

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Höchsttemperatur Ø 18,5 °C, Tiefsttemperatur Ø 2,0 °C
Entwicklung der Niederschläge	Die Niederschlagsmenge betrug im Durchschnitt in den letzten 3 Jahren (2020-2022) 684 mm. (Quelle:DWD)
Trend der Extremwetterereignisse	keine Information
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	keine negative Entwicklung zu erwarten, da gewachsenes Wohnumfeld

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Neubau, Massivbau, Mehrfamilienhaus
Geschossigkeit	3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss
Anzahl Wohneinheiten	7
Wohnfläche	508 m <sup>2</sup>
Adresse	Kosakenalle 7a, 49324 Melle
Grundstücks-/Flurnummer	Flurstück 38/8, Gemarkung Drantum

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale		
Baukosten KG 300 + 400		
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 40 NH	
Grad der Barrierefreiheit	alle Zugänge, Geschosse und Wohnungen sind barrierefrei	
Bauweise	Massivbau	
Besondere technische Ausstattung		
solare Wassererwärmung	-	nein
solare Heizungsunterstützung	-	nein
solare Stromerzeugung	X	vorbereitet
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	-	nein
Gründach	-	nein
Fassadenbegrünung	-	nein
Regenwassernutzung/ -versickerung	X	ja, Versickerung auf dem Gelände
innovative Bauprodukte	-	nein

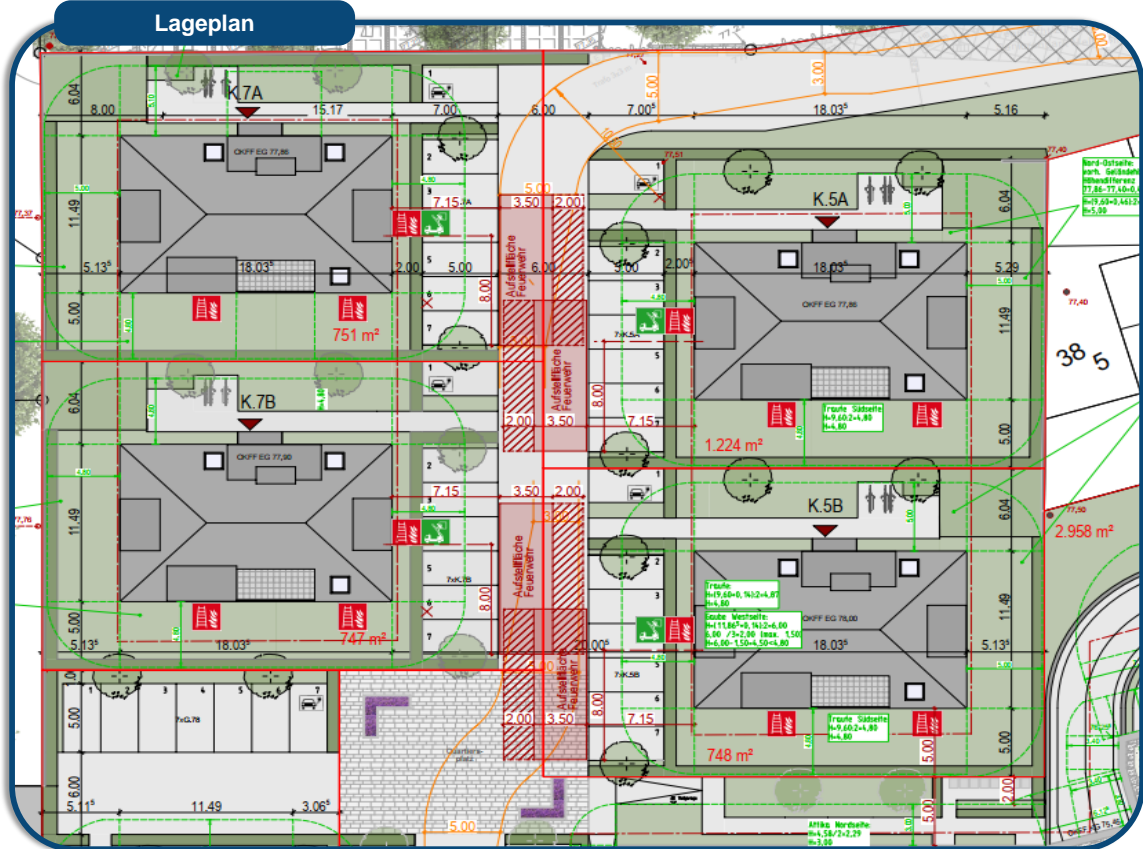
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	familienfreundl. Whgn, Spielplatz/Freizeiteinricht. in der Nähe
<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	Fernwärme aus ökol. Biogas
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Erfassung und Zuordnung von Verbräuchen	digitale Erfassung. Smarte Verbrauchsinformation für Mieter
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Vertragsgestaltung	
<input type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung	

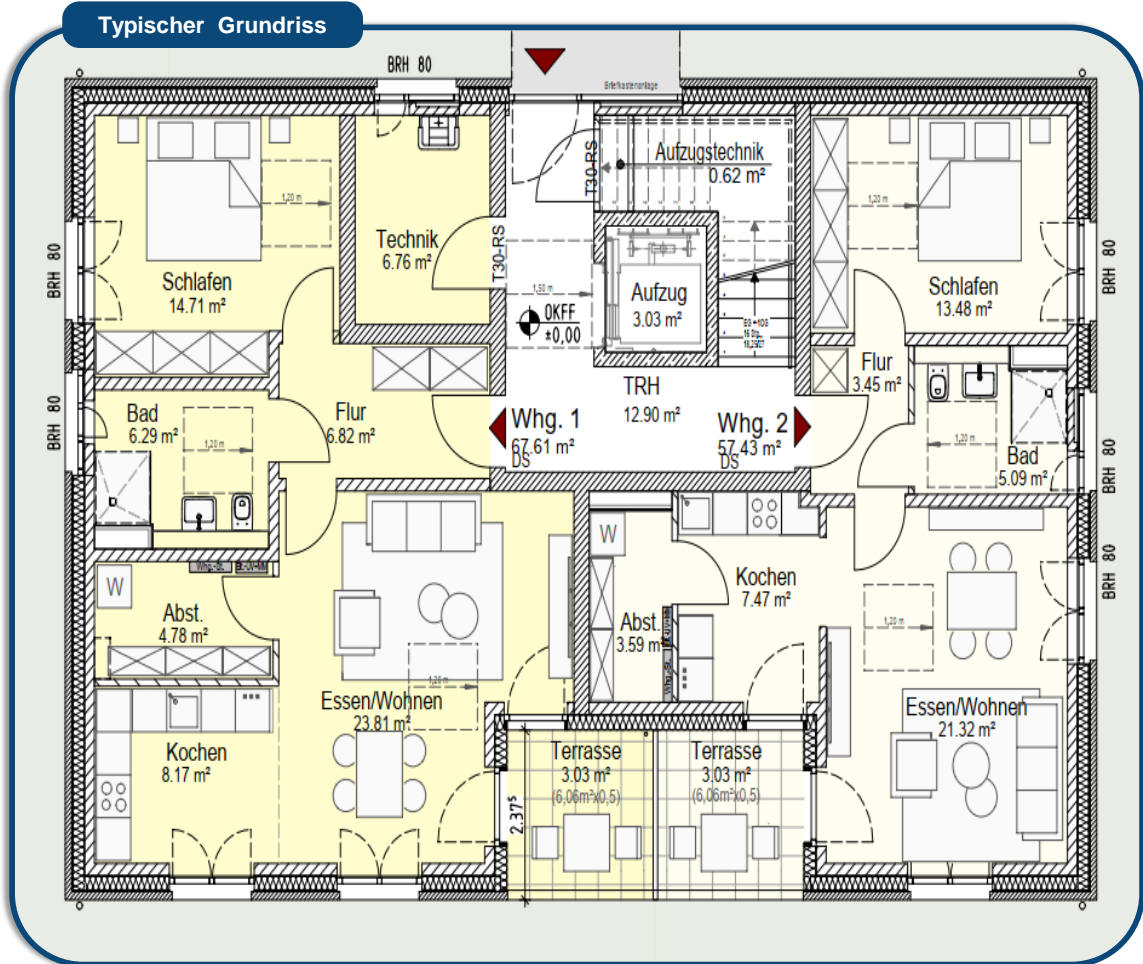
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Ja, Gebäude ist teil eines neuen Wohnquartiers
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	städtebaul. Konzept zur B-Plan-Änderung und Pflichtenheft
<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 checked="" type="checkbox"/>	Sonstiges	Das Gebäude erfüllt die Anforderungen nach QNG

## 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 Wohnungen	ersetzt durch QNG 1.4		
1.1.3-3	Grad der Barrierefreiheit von Wohnungen	ersetzt durch QNG 1.4		
QNG 1.4	Barrierefreiheit WN 21	QNG Plus erfüllt		
<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

3.1.1	Ökobilanz - Teil 1	ersetzt durch QNG 1.1	
QNG 1.1	Treibhausgas Primärenergie QNG	QNG Plus erfüllt	
3.1.2	Primärenergiebedarf		
3.1.2-1	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	ersetzt durch QNG 1.1	
3.1.2-2	Primärenergiebedarf erneuerbar	ausgewiesen, Berechnung nach QNG	
3.1.3	Flächeninanspruchnahme & Flächenversiegelung		
3.1.3-1	Flächeninanspruchnahme		
3.1.3-2	Flächenversiegelung		

3.2.1	Ökobilanz - Teil 2	ausgewiesen, Berechnung nach QNG	
3.2.2	Energiegewinnung für Mieter und Dritte	✓	
3.2.3	Trinkwasserbedarf	✓	
3.2.4	Vermeidung von Schadstoffen	ersetzt durch QNG 1.3	
QNG 1.3	Schadstoffvermeidung in Baumaterialien	QNG Plus erfüllt	
3.2.5	Einsatz von zertifiziertem Holz	ersetzt durch QNG 1.2	
QNG 1.2	Einsatz von zertifiziertem Holz	QNG Plus erfüllt	

### 4. Ökonomische Qualität

4.1.1	Lebenszykluskosten	ausgewiesen, Bewertung ausgesetzt	
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 städtebauliche Konzept plant eine Entwicklung mit Wohn- und Gewerbemischung. Die Nachverdichtung in zentralen Lagen von Melle-Mitte entspricht den Handlungsfeldern der Stadt. Das zentral gelegene Grundstück bietet kurze Wege zu wichtigen Versorgungseinrichtungen. Eine dichtere und höhere Bebauung entlang der innerstädtischen Straßen unterstützt die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Eine Nord-Süd-Achse prägt das Quartier als "soziale Mitte" für Bewohner. Fünf Wohnhäuser und ein markantes viergeschossiges Gebäude gruppieren sich um diese Achse. Ein Quartiersplatz verbindet zum privaten Wohnen. Die Wohnhäuser beinhalten jeweils sieben Wohnungen zwischen 60m<sup>2</sup> und 75m<sup>2</sup> auf vier Geschossen.

### BESONDERE STÄRKEN

Das Haus 7a ist Teil des Quartiers Wohnpark Kosakenalle. Das Quartier bietet mit seiner Lage im Zentrum von Melle den Bewohnern städtisches Leben in einer architektonisch reizvollen grünen Umgebung. Die Gebäude sind auf höchstem energetischen Standard gebaut und werden mit ökologischer Fernwärme beheizt. Alle Zuwegungen, Geschosse und Wohnungen sind barrierefrei. Die Bäder haben Fenster und bodengleiche Duschen. Die Wohnbereiche aller Wohnungen sind nach süd-ost oder süd-west ausgerichtet und bieten den Bewohnern neben bodentiefen Fenstern zusätzlich geschützte Loggien bzw. Terrassen. Elektrische Rolläden, Fußbodenheizung und ökologisches Echtholzparkett runden den Wohnkomfort ab.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl.-Ing. Madlen Wilmes  
Bergstraße 57  
49324 Melle

#### Konformitätsprüfer

Dr.-Ing. Raoul Rudloff  
ISBR Ingenieur- und Sachverständigenbüro  
Jahnstraße 3  
21614 Buxtehude