

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Warndtstraße 12-28
89077 Ulm

Neubau einer Wohnanlage mit hoher sozialer Durchmischung zur Belebung des Quartiers.

Bauherr / Eigentümer

ulmer heimstätte
Söflinger Straße 72
89077 Ulm

Architekt

SCHRADE + PARTNER
Projektmanagement
Lembergstraße 37
70825 Korntal-Münchingen

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	26	zu Fuß, alternativ mit S-Bahn / Bus
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	4	S-Bahn u. Busbahnhof
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	5	4 verschiedene Linien alle 5 Min
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m		in allen angrenzenden Straßen zahlr. Stellpl. verfügbar
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m		in allen angrenzenden Straßen zahlr. Stellpl. verfügbar
* Gastronomie 1	m	230	Café Pikant
* Gastronomie 2	m	400	Phi Restaurant
* Nahversorgung 1	m	400	REWE
* Nahversorgung 2	m	900	Regio-Laden
* öffentliche Verwaltung	m	800	Weststadthaus
* Dienstleister 1	m	850	Fahrschule
* Dienstleister 2	m	950	Beauty-Studio
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	800	Weststadthaus
* Kindergärten und Grundschulen	m	300	Robert-Schulmeister- Waldorfkindergarten
* weiterführende Schulen	m	150016	Freie Waldorfschule Ulm, RömerstraßeHans-Sophie-Scholl G
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	4700	Universität Ulm
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	2100	Ärztelhaus Hirschapotheke
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	900	Ried + Apotheke Söflingen
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1000	Hirsch-Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	140	Spielplatz
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	400	Unterer Kuhberg
* Sportstätten	m	700	Fitness-Center Nautilus Training
* kulturellen Einrichtungen	m	500	Kulturpunkt Ulm
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	650	Fort unterer Kuhberg
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	2000	Fischerviertel

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	derzeit keine Neuerungen geplant
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	derzeit keine Neuerungen geplant
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	neues Straßenbahnprojekt ("Linie 2") verläuft nahe, mit neuer Haltestelle in 240m
Hinweise auf die Schulplanung	keine Angaben bekannt
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Neubau Straßenbahnlinie in unmittelbarer Umgebung
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Anteil an Seniorinnen und Senioren steigt, weniger Kinder

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	keine Daten bekannt
Außenlärmpegel	Keine Daten, ruhige Anwohnerstr.
Baugrundverhältnisse	keine Besonderheiten entsprechend Baugrundgutachten
Altlasten	keine
Sprengstoff, Munition	keine
elektromagnetische Felder	keine Daten bekannt
Vorkommen von Radon	kein Risiko
solares Strahlungsangebot	keine Daten bekannt
Standortrisiken - man made hazards	kein Risiko
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 Ulm kein erhöhtes Risiko
Entwicklung der Niederschläge	Risiko zu Extremen tendenziell steigend, bislang in Ulm kein erhöhtes Risiko
Trend der Extremwetterereignisse	Risiko zu Extremen tendenziell steigend, bislang in Ulm kein erhöhtes Risiko
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	angrenzende Wörthstr. ist Fahrradstraße, die Stephanstr. Einbahnstraße, die Lärmbel. ist trotz Stadtlage eher gering.

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Geschosswohnungsbau
Geschossigkeit	4
Anzahl Wohneinheiten	74
Wohnfläche	5311.78 m2
Adresse	Warndtstraße 12-28, 89077 Ulm
Grundstücks-/Flurnummer	5903, 5905, 5907, 5909, 5935, 5940

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	17.8 Mio brutto
EnEV Kennwerte	KfW55 nach EnEV 2014
Grad der Barrierefreiheit	Alle Wohnungen barrierefrei erschlossen.
Bauweise	Stahlbeton, Mauerwerk
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	X Begrünung Flachdächer + Dachterrassen
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	knapp 1/3 familienfreundliche Wohnungen
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorengerechtes Wohnen	Barrierefreiheit im ganzen Haus
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	unterschiedliche Generationen bei Vermietung berücksichtigt.
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Mehrgenerationen-Wohnprojekt
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	Grundrisse für differenzierte Lebensphasen geeignet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	KFW Effizienzhaus 55 (EnEV 2014), Verzicht auf WDVS
<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 checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Sanierungsgebiet der Stadt Ulm
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	Wünsche der Nachbarschaft bei Farbgestaltung einbezogen
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	Die betreuten Wohngruppen organisieren sich selbst
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter	Gesprächsangebote für Mieter zum Energiekonzept (PV)
<input checked="" type="checkbox"/>	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nachhaltigkeitsbericht
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstiges	Genossenschaftswohnungen, d.h. "lebenslanges" Wohnrecht

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			
1.1.4-2	Stellplätze für Kinderwagen / Rollatoren			
1.1.4-3	Stellplätze für PKW / Mobilitätskonzept			
1.1.5	Freiflächen			
1.1.5-1	Freiflächen für die Allgemeinheit			
1.1.5-2	Freiflächen für Kinder			
1.1.5-3	Freiflächen für Jugendliche			
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

Die ulmer heimstätte verwirklicht ein umfangreiches Neubauprojekt am Kuhberg. Wegen der schlechten Bausubstanz hat sich die ulmer heimstätte für den Abriss der bestehenden Gebäude und für einen Neubau entschieden. Nach Plänen des Konstanzer Büros Rogg, das sich in einem Wettbewerb durchsetzen konnte, entstehen 74 barrierefreie Mietwohnungen. Eine neue Tiefgarage mit insgesamt 93 Stellplätzen ersetzt gleichzeitig die oberirdischen Stellplätze, die im Zuge der neuen Bebauung wegfallen.

BESONDERE STÄRKEN

Der Schwerpunkt liegt auf dem Familienwohnen und auf der stabilen sozialen Mischung der Hausgemeinschaften. Trotz der relativ hohen Dichte entstehen qualitativ hochwertige Wohnungen mit guter Belichtung und differenzierten Freiflächen. Durch den Neubau erfährt auch das Quartier eine Aufwertung.

Nachhaltigkeitskoordinator

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

Konformitätsprüfer

Prof. Dr.-Ing. Annette Hafner
NBZ-BAU
Hertener Straße 34c
45657 Recklinghausen