



Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau

Version Variowohnungen

Bauvorhaben:

Altes Arbeitsamt Meschede

Bauherr:

DS Vario GmbH

Architekt:

Roland Otte

Nachhaltigkeitskoordinatoren:

Ulrich Schulte-Sprenger, Johanna Gamm

Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im
Wohnungsbau - NaWoh
Der Vorstand
WP/StB Ingeborg Esser

Konformitätsprüferin:
Dipl.-Ing. Sabine Dorn-Pfahler

Berlin, August 2021

Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V. - NaWoh

Urkunde Nr.: vario082021. Qualitätssiegel Version Variowohnungen (2017)

Besondere Stärken des Objektes

KURZBESCHREIBUNG

Auf dem ca. 3.600qm großem Grundstück an einer Hauptverkehrsstraße im Stadtgebiet befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude der Arbeitsagentur aus dem Baujahr 1970/72. Das Gebäude stand seit dem Jahr 2000 leer. Die DS Vario GmbH hat das Gebäude im Jahr 2017 erworben und bis Mitte 2019 zu einem Wohn- und Bürogebäude umgenutzt. Das Gebäude wurde vollständig entkernt und zu einem KfW-Effizienzhaus55 aufgebaut. Im Erdgeschoss und den ersten beiden Obergeschossen befinden sich nunmehr 29 Wohnungen mit insgesamt 33 Wohnplätzen für studentisches Wohnen. Im dritten und vierten Obergeschoß befinden sich moderne Büroräume, welche an eine Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei vermietet sind.

BESONDERE STÄRKEN

- Hohe Energieeffizienz (KfW 55)
- Smart-Home-System zur Steuerung und Verbrauchsvisualisierung
- besondere Schallschutzmaßnahmen wg. Straßenlärm und Umnutzung eines Verwaltungsgebäudes
- Erfüllung, tlw. Übererfüllung des Ready-Standards (altersgerechte Bauweise)
- flexibles Nachnutzungskonzept zur Zusammenlegung zweier Einraumwohnungen zu Zweiraum-Apartments
- Gemeinschaftsflächen und -räume zum gemeinsamen Leben und Studieren
- sehr gute Ökobilanz aufgrund Nutzung der Gebäude-Altsubstanz
- Nutzung regenerativer Energien und Dämmung der Gebäudehülle

Nachhaltigkeitskoordinator

Ulrich Schulte-Sprenger
DS Vario GmbH
Steinstraße 26
59872 Meschede

Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Sabine Dorn-Pfahler
sol-id-ar planungswerkstatt
Löhnert | Dorn-Pfahler | Dalkowski
Architekt & Ingenieure PartG mbB
Barstr. 10
10713 Berlin

Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Version Variowohnungen: Beurteilungsergebnisse



Bauvorhaben

Steinstr. 26
59872 Meschede

Neubau von 29 Variowohnungen und 2 Büroetagen

Bauherr / Eigentümer

DS Vario GmbH, Meschede
Steinstraße 26
59872 Meschede

Architekt

otte - nöcker - planung
architekten + ingenieure
Zur Hubertushalle 4a
59846 Sundern

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	✓

B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luftqualität zu Stoßzeiten durch Verkehr beeinträchtigt
Außenlärmpegel	durch Verkehr stark beeinflusst, bis zu 75db (24h)
Baugrundverhältnisse	ggf. in Teilen Schieferhalde
Altlasten	ggf. im Gebäude, durch Gutachten zu untersuchen
Sprengstoff, Munition	ggf. vorhanden, durch Sondierung zu untersuchen
elektromagnetische Felder	keine Kenntnisse hierüber vorhanden
Vorkommen von Radon	Keller in Teilen als Luftschutzraum; Wände u. Boden = Beton
solares Strahlungsangebot	ca. 950kwh/m²/Jahr
Standortrisiken - man made hazards	keine Kenntnisse hierüber vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	niedrig
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	keine besonderen Risiken, Altbestand rd. 50 Jahre
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	keine besonderen Sturmrisiken
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Gefährdungsklasse 1

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Sommer durchschn. 22 Grad Winter durchschn. 2 Grad
Entwicklung der Niederschläge	ca. 140 Regentage pro Jahr, ggf. leicht abnehmend
Trend der Extremwetterereignisse	Extremwetterereignisse weiterhin sehr selten, kein signifikanter Trend erkennbar
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	zunehmender Verkehr und Bau von Klimageräten, Luftwärmepumpen

C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Massivbau
Geschossigkeit	5 Vollgeschosse zzgl. Teilunterkellerung
Anzahl Wohneinheiten	29 Wohneinheiten geplant, zzgl. 2 Etagen Büronutzung
Wohnfläche	ca. 966 m²
Adresse	Steinstr. 26, 59872 Meschede
Grundstücks-/Flurnummer	Meschede-Stadt, Flur 4, Flurstück 898

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	geplant: 3.250 TEUR
EnEV Kennwerte	Erfüllen der Förderbedingungen aus KfW-Programm 151, KfW-Effizienzhaus 55, 1. Entwurf Energieausweis: Primärenergiebedarf = 40,5 kwh/(m²a) sowie Endenergiebedarf = 33,3 kwh/(m²a)
Grad der Barrierefreiheit	Erfüllen der Förderbedingungen aus KfW-Programm 159 altersgerechtes Umbauen sowie gemäß Ready-Checkliste
Bauweise	Massivbau, Zwischenwände tlw. Trockenbau

Besondere technische Ausstattung		
solare Wassererwärmung	x	über PV-Strom und Durchlauferhitzer
solare Heizungsunterstützung	x	über PV-Strom und Luftwärmepumpe
solare Stromerzeugung	x	rd. 60 kwp
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude		
Gründach	x	Nebendächer
Fassadenbegrünung		
Regenwassernutzung/ -versickerung		
innovative Bauprodukte		

A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	12	zu Fuß
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	0	am Gebäude
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	4	jede Viertelstunde
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	Ruhr-Sieg-Radweg, Ruhrtalradweg, Sauerlandring
Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	7	Steinstraße 27, gegenüber dem Gebäude
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	450	Parkplatz am Hennepark
* Gastronomie 1	m	400	La Tavola da Franco
* Gastronomie 2	m	350	Taverna Akropolis
* Nahversorgung 1	m	1000	REWE
* Nahversorgung 2	m	950	Aldi
* öffentliche Verwaltung	m	600	Stadtverwaltung, Kreisverwaltung liegt gegenüber
* Dienstleister 1	m	350	nächster (z.B. Elektrohandwerk, Friseur, Optiker)
* Dienstleister 2	m	1500	sonstige übliche Handwerksbetriebe
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	200	Tagespflege Caritas
* Kindergärten und Grundschulen	m	500	St. Walburga (Kita); Unterm Regenbogen (Grundschule)
* weiterführende Schulen	m	1.300	Realschule u. Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1600	3 Einrichtungen der FH Südwestfalen - Meschede
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	750	St. Walburga KH
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	500	Zahnärzte Koppermann, Hогреbe, Apotheke am Brunnen
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	500	Dr. Kramer, Dr. Gabriel
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	1.100	Bike-Park Meschede
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	200	Hennepark
* Sportstätten	m	1.800	Dünnefeld Stadion
* kulturellen Einrichtungen	m	500	Stadthalle
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	150	Bierhaus Koch
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	-	

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Bebauungsplan wurde bereits auf Umnutzung Verwaltungsgebäude zur Wohnung in 2009 angepasst
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Abbau des Gebäudeleerstands durch Abriß und Neubau von Gebäude, z.B. Verwaltungsgebäude der Caritas 2022
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Erarbeitung eines neuen Radwegkonzepts durch die Stadtverwaltung
Hinweise auf die Schulplanung	keine
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	keine
Sonstiges:	
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Zunahme des Anteils der älteren Bewohner bei Abnahme der Gesamtbevölkerung

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

D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

☐	Familien-/kinderfreundliches Wohnen
☒	Seniorenrechtliches Wohnen
	gem. Förderbedingungen/-antrag Variowohnungen
☐	Betreutes Wohnen
☐	Mehrgenerationen-Wohnen
☒	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen
	Flexibler Grundriss für altersgerechte Nachnutzung
☒	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik
	modulare Vorfertigung der Zwischenwände und Sanitärzellen
☒	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik
	KNX-Smart-Home
☐	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Energieversorgung
☒	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Erfassung und Zuordnung von Verbräuchen
	KNX-gestützte Verbrauchsmessung und Visualisierung
☐	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Vertragsgestaltung
☐	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Finanzierung

D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

☐	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie
☐	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept
☐	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept
☐	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote
☐	Hinweise auf innovative Konzepte zur Einbeziehung der Mieter
☐	Einbindung in Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung
☐	Sonstiges

