Aufstockung und Sanierung eines Mietshauses in Deggendorf - Architekturbüro Reiszky

Adresse: Dr.-Kollmann-Straße 22 94469 Deggendorf

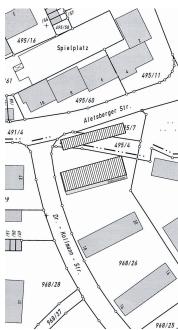


Abb. 11.1: Lageplan M 1:2000, Grafik: Architekturbüro Reiszky



Abb. 11.2: Südfassade nach der Sanierung, Bild: Architekturbüro Reiszky

Kennwerte Haus:

Baujahr: 1965 Vollsanierung: 2005 Baualtersklasse (IWU): J

GRZ: 0,28 WE/ Haus: 14

Außenanlage: Wiese, Stellplätze Anzahl Pkw-Stellplätze: 11 Primärenergiebedarf: 16,2kWh/m²a Wärmeerzeuger: Nahwärmenetz

Kennwerte Wohnung:

Anzahl Zimmer: 3 Wohnfläche: ca. 62 m² Raumhöhe: 2,38 m

Lage: EG

Barrierefreiheit: nein Nettokaltmiete: ca. 5EUR/m² Das dreistöckige Wohngebäude der Stadtbau GmbH in Deggendorf wurde 2005 vom Architekturbüro Reiszky im Rahmen eines Pilotprojektes saniert. Neben der Modernisierung der zwölf bestehenden 3-Zimmer-Wohnungen des Zeilenbaus von 1965 erfolgte eine Aufstockung des Gebäudes um ein Geschoss. Dort entstanden zwei zusätzliche 5-Zimmer-Wohnungen.

Die Grundrisszuschnitte blieben in den Bestandswohnungen nahezu unverändert, nur die Loggien im Süden wurden durch großzügige Balkone ersetzt. Die Einheiten im Erdgeschoss erhielten Terrassen und Zugänge zum Garten. Textile Schiebeläden können von den Bewohnern beliebig positioniert werden, um die Einsehbarkeit des Freibereiches zu regulieren.

Bei der Aufstockung kamen vorgefertigte Holzelemente zum Einsatz. Als Fassadenmaterial für das aufgestockte Geschoss und die neue Balkonzone dienen durchgefärbte Faserzementplatten.

Die Außenwände der Bestandsgeschosse erhielten Fenster mit Wärmeschutzverglasung und ein Wärmedämmverbundsystem. Die Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser durch Einzelthermen wurde gegen einen zentralen Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz ausgetauscht. Der Primärenergiebedarf konnte durch die genannten Maßnahmen von 290kWh/m²a auf 16,2kWh/m²a gesenkt werden.

Die Standortbewertung fiel besonders gut aus, alle notwendigen Einrichtungen sind schnell erreichbar. Im Haus und in den Wohnungen konnten deutliche Verbesserungen in technischen, funktionellen, konstruktiven und energetischen Belangen hergestellt werden, ohne den engen Kostenrahmen zu sprengen.

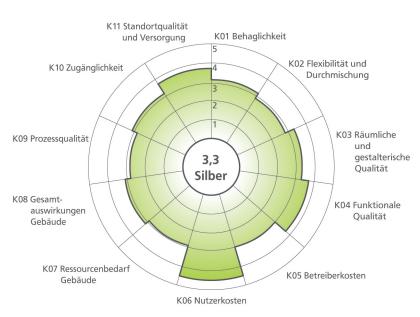


Abb. 11.3: Netzdiagramm Gesamtbewertung, Grafik: wwb

Großzügige Balkonzone in den Obergeschossen



Abb. 11.5: Balkonzone im Süden, Bild: Architekturbüro Reiszky



Abb. 11.6: Hauseingang im Norden, Bild: Architekturbüro Reiszky

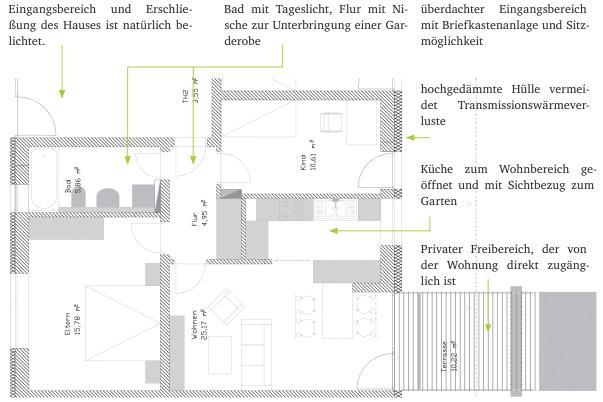


Abb. 11.4: Grundriss o. M., Grafik: Architekturbüro Reiszky

Nr.	Aspekte Standort	Thema	Note Aspekt	Faktor	Note gewichtet	Kommentar
11a	Einbindung Städtebaulicher Kontext	K03	4,5	10,6	47,7	städtebauliche Analyse/Wettbewerb durchgeführt
18a	Kaltmiete	K06	5	69	345	ca. 5EUR/m², Vergleichswert: 5,70EUR/m²
18b	Energiekosten	K06	5	46	230	ca. 0,25 EUR/m ²
19a	Nebenkosten	K06	3	23	69	nicht ermittelbar, daher Wertung 3
19b	Mobilitätskosten	K06	4,1	46	188,6	
22d	Primärenergiebedarf Mobilität	K07	3,6	20,2	72,7	
27a	Einfluss auf Stadtdurchlüftung	K08	3	20,2	60,6	
38a	Ortszentrum	K11	3	17,7	53,1	Stadtfeldstr. (650m): Bäcker, Metzger, Supermarkt, Schuhmacher, Arzt, Restaurant, Arbeitsplätze
38b	Regionalzentrum	K11	4	11,8	47,2	13 min Fahrtzeit zum Oberen Stadtplatz (von Haltestelle DrKollmann-Str.)
39a	Angebot Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	K11	3	17,7	53,1	Teilaspekt 1 : 5, Teilaspekt 2: 0, Teilaspekt 3: 4
39b	Alternative Verkehrskonzepte	K11	3	11,8	35,4	Erdgastankstelle in 2km Entfernung
39c	Anbindung PKW	K11	5	11,8	59	Entfernung zur A92: ca. 1km
39d	Fuß- und Fahrradwegerschließung	K11	5	17,7	88,5	gute Anbindung, ebenerdige Fahrradabstellplätze
40a	Kindergärten und Grundschulen	K11	4	17,7	70,8	2 Einrichtungen in weniger als 800 m Entfernung
ЮЬ	Weiterführende Schulen	K11	5	11,8	59	2 Einrichtungen in weniger 1200 m Entfernung
40c	Universitäten, Fachhochschulen, Erwachensenbildung	K11	5	5,9	29,5	3 Fortbildungseinrichtung in weniger als 1200 m Entfernung
41a	Einrichtungen Sozialer Dienste	K11	1,3	17,7	23	Beratungsstelle in ca. 870 m Entfernung, 2 x betreutes Wohnen in ca. 1500 m Entfernung
41b	Krankenhäuser und Ärztezentren, Tageskliniken	K11	4	5,9	23,6	Klinikum über 3 km entfernt, Ärztezentrum in ca. 650 m Entfernung (Stadtfeldstraße)
41c	Praktische Ärtz, Zahnärzte und Apotheken	K11	4	17,7	70,8	mind. 3 Einrichtungen in max. 1200 m Entfernung
12a	Spielplätze	K11	5	17,7	88,5	Kinderspielplatz in ca. 100m Entfernung
42b	Parkanlagen und Freiflächen	K11	5	11,8	59	3
42c	Naherholungsflächen	K11	3	5,9	17,7	Radwanderweg am Grundstück, mehrere Seen in ca. 200 m Entfernung, Freibad ca. 5 km entfernt
43a	Image des Quartiers (Status Quo)	K11	2	11,8	23,6	sauber, hat problematischen Ruf, Parkplatzprobleme
43b	Image des Quartiers (Perspektive)	K11	2,5	11,8	29,5	zögerliche Veränderungen
730		KII		11,0	25,5	-
	Wohnwort Standort					
	Wohnwert Standort		4	1		(Σ gewichtete Aspekte / Gesamtgewicht Standort)
	Aspekte Haus/ Umfeld		4			(2 gewichtete Aspekte / Gesamtgewicht Standort)
1b		K01	3	17,2	51,6	(2 gewichtete Aspekte / Gesanitgewicht Standort)
	Aspekte Haus/ Umfeld	K01 K01		17,2 8,6	51,6 43	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren
1b 2b 3b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten		3			
2b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen	K01	3 5	8,6	43	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren
2b 3b 5a	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter	K01 K01	3 5 4,3	8,6 25,8	43 110,9	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren
2b 3b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum	K01 K01 K01	3 5 4,3 5	8,6 25,8 8,6	43 110,9 43	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren
2b 3b 5a 5b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude	K01 K01 K01 K01	3 5 4,3 5 3	8,6 25,8 8,6 8,6	43 110,9 43 25,8	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern
2b 3b 5a 5b 6c 7a	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus	K01 K01 K01 K01 K02	3 5 4,3 5 3 2	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2	43 110,9 43 25,8 58,4	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4
2b 3b 5a 5b 6c	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage)	K01 K01 K01 K01 K02 K02	3 5 4,3 5 3 2	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage)	K01 K01 K01 K01 K02 K02	3 5 4,3 5 3 2 3	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus	K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 9b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	K01 K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03	3 5 4,3 5 3 2 3 1	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 9b 10a 10b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche	K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden,
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 9b 10a 10b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche Gestaltqualität	K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3 5	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3 10,6	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden,
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 10a 10b 11b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche	K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden,
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 9b 10a 10b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche Gestaltqualität Schattenwurf	K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03 K03	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3 5 4	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3 10,6 5,3	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8 53 21,2	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden, Vorhof und Carport gut nutzbar (Mieterfest) Heizung zentral, Einzelraumregelung: 5, Lüftung
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 10a 11b 11c 12b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche Gestaltqualität Schattenwurf Ausstattungsqualität TGA	K01 K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03 K03 K03 K04 K04	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3 5 4 3,5	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3 10,6 10,6 5,3 8,6	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8 53 21,2 30,1	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden, Vorhof und Carport gut nutzbar (Mieterfest) Heizung zentral, Einzelraumregelung: 5, Lüftung nicht vorhanden, Sonnenschutz manuell: 2
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 10a 11b 11c 12b 13c	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche Gestaltqualität Schattenwurf Ausstattungsqualität TGA Gemeinschaftliche Abstellflächen Zustand des Hauses	K01 K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03 K03 K04 K04	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3 5 4 3,5	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3 10,6 10,6 5,3 8,6	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8 53 21,2 30,1 25,8 86	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden, Vorhof und Carport gut nutzbar (Mieterfest) Heizung zentral, Einzelraumregelung: 5, Lüftung nicht vorhanden, Sonnenschutz manuell: 2
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 9b 110a 110b 111b 112c 112b 114b 220a	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche Gestaltqualität Schattenwurf Ausstattungsqualität TGA Gemeinschaftliche Abstellflächen Zustand des Hauses Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz	K01 K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03 K03 K04 K04 K04 K07	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3 5 4 3,5 5 5 5 7 5 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3 10,6 10,6 5,3 8,6 17,2 17,2 10,1	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8 53 21,2 30,1 25,8 86 50,5	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden, Vorhof und Carport gut nutzbar (Mieterfest) Heizung zentral, Einzelraumregelung: 5, Lüftung nicht vorhanden, Sonnenschutz manuell: 2 10 m² Fahrradraum im Keller
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 9b 10a 10b 11b 11c 12b 13c 14b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche Gestaltqualität Schattenwurf Ausstattungsqualität TGA Gemeinschaftliche Abstellflächen Zustand des Hauses	K01 K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03 K03 K04 K04	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3 5 4 3,5	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3 10,6 10,6 5,3 8,6	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8 53 21,2 30,1 25,8 86	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden, Vorhof und Carport gut nutzbar (Mieterfest) Heizung zentral, Einzelraumregelung: 5, Lüftung nicht vorhanden, Sonnenschutz manuell: 2 10 m² Fahrradraum im Keller
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 9b 10a 10b 11c 11c 11c 14d 20a 20b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche Gestaltqualität Schattenwurf Ausstattungsqualität TGA Gemeinschaftliche Abstellflächen Zustand des Hauses Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz	K01 K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03 K03 K04 K04 K04 K07	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3 5 4 3,5 5 5 5 7 5 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3 10,6 10,6 5,3 8,6 17,2 17,2 10,1	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8 53 21,2 30,1 25,8 86 50,5	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden, Vorhof und Carport gut nutzbar (Mieterfest) Heizung zentral, Einzelraumregelung: 5, Lüftung nicht vorhanden, Sonnenschutz manuell: 2 10 m² Fahrradraum im Keller Neubau aus nachwachsenden, nicht zertifizierten Baustoffen, Dämmung Altbau: Styropor, nicht zertifi
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 9b 10a 10b 11b 11c 12b 13c 14b 20a 20b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche Gestaltqualität Schattenwurf Ausstattungsqualität TGA Gemeinschaftliche Abstellflächen Zustand des Hauses Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial	K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03 K03 K03 K04 K04 K04 K07	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3 5 4 3,5 5 5 1,5 5 5 5 1,5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3 10,6 5,3 17,2 17,2 10,1 10,1	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8 53 21,2 30,1 25,8 86 50,5 38,4	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden, Vorhof und Carport gut nutzbar (Mieterfest) Heizung zentral, Einzelraumregelung: 5, Lüftung nicht vorhanden, Sonnenschutz manuell: 2 10 m² Fahrradraum im Keller Neubau aus nachwachsenden, nicht zertifizierten Baustoffen, Dämmung Altbau: Styropor, nicht zertifiziertes Buchenparkett, sonst normaler Innenausbau Faserzementplatten und Dämmputz, Dachüberstand
2b 3b 5a 5c 7a 7b 9a 9b 10a 10b 11c 12b 13c 14b 20a 20b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche Gestaltqualität Schattenwurf Ausstattungsqualität TGA Gemeinschaftliche Abstellflächen Zustand des Hauses Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial	K01 K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03 K03 K03 K04 K04 K04 K07 K07	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3 5 4 3,5 5 5 5 4 3,5	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3 10,6 10,6 5,3 8,6 17,2 10,1 10,1	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8 53 21,2 30,1 25,8 86 50,5 38,4	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden, Vorhof und Carport gut nutzbar (Mieterfest) Heizung zentral, Einzelraumregelung: 5, Lüftung nicht vorhanden, Sonnenschutz manuell: 2 10 m² Fahrradraum im Keller Neubau aus nachwachsenden, nicht zertifizierten Baustoffen, Dämmung Altbau: Styropor, nicht zertifiziertes Buchenparkett, sonst normaler Innenausbau Faserzementplatten und Dämmputz, Dachüberstand im Süden, Linoleum und Buchenparkett
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 9b 10a 10b 11c 12b 13c 14b 20a 20b	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche Gestaltqualität Schattenwurf Ausstattungsqualität TGA Gemeinschaftliche Abstellflächen Zustand des Hauses Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial Dauerhaftigkeit von Bauteilen Schichtentrennung und Recyclingfähigkeit	K01 K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03 K03 K04 K04 K04 K07 K07	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3 5 4 3,5 5 5 5 3 2 1 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3 10,6 10,6 5,3 8,6 17,2 17,2 10,1 10,1	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8 53 21,2 30,1 25,8 86 50,5 38,4 40,4 25,3	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden, Vorhof und Carport gut nutzbar (Mieterfest) Heizung zentral, Einzelraumregelung: 5, Lüftung nicht vorhanden, Sonnenschutz manuell: 2 10 m² Fahrradraum im Keller Neubau aus nachwachsenden, nicht zertifizierten Baustoffen, Dämmung Altbau: Styropor, nicht zertifiziertes Buchenparkett, sonst normaler Innenausbau Faserzementplatten und Dämmputz, Dachüberstand im Süden, Linoleum und Buchenparkett WDVS und Holzbau mit Faserzementplatten
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 10a 10b 11b 11c 12b 13c 14b 20a 21b 21a	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche Gestaltqualität Schattenwurf Ausstattungsqualität TGA Gemeinschaftliche Abstellflächen Zustand des Hauses Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial Dauerhaftigkeit von Bauteilen Schichtentrennung und Recyclingfähigkeit Energiebedarf Raumtemperierung	K01 K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03 K03 K04 K04 K04 K07 K07	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3 5 4 3,5 5 5 5 5 5 4 3,5 5 5 4 4 3,5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3 10,6 10,6 17,2 17,2 10,1 10,1 10,1 10,1 30,3	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8 53 21,2 30,1 25,8 86 50,5 38,4 40,4 25,3 90,9	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden, Vorhof und Carport gut nutzbar (Mieterfest) Heizung zentral, Einzelraumregelung: 5, Lüftung nicht vorhanden, Sonnenschutz manuell: 2 10 m² Fahrradraum im Keller Neubau aus nachwachsenden, nicht zertifizierten Baustoffen, Dämmung Altbau: Styropor, nicht zertifiziertes Buchenparkett, sonst normaler Innenausbau Faserzementplatten und Dämmputz, Dachüberstand im Süden, Linoleum und Buchenparkett WDVS und Holzbau mit Faserzementplatten keine Informationen über Art der Kühlung Beleuchtung innen Leuchtstoffröhren, außen Bewe-
2b 3b 5a 5b 6c 7a 7b 9a 10a 11b 11c 12b 20a 20b 21a 21b 22a	Aspekte Haus/ Umfeld Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen Thermischer Komfort Winter Sicherheit Außenraum Sicherheit Gebäude Räumliche Flexibilität Haus Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage) Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage) Abgestufte Öffentlichkeitsgrade Gestaltung Zugangsbereich Haus Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Gemeinschaftliche Freibereiche Gestaltqualität Schattenwurf Ausstattungsqualität TGA Gemeinschaftliche Abstellflächen Zustand des Hauses Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial Dauerhaftigkeit von Bauteilen Schichtentrennung und Recyclingfähigkeit Energiebedarf Raumtemperierung Energiebedarf Haushaltsstrom	K01 K01 K01 K01 K01 K02 K02 K02 K03 K03 K03 K03 K04 K04 K04 K07 K07 K07	3 5 4,3 5 3 2 3 1 3 2 1 3 5 4 3,5 5 5 5 3 4 2,5 3 3 4	8,6 25,8 8,6 8,6 29,2 43,8 29,2 5,3 10,6 5,3 10,6 17,2 17,2 10,1 10,1 10,1 10,1 20,2	43 110,9 43 25,8 58,4 131,4 29,2 15,9 21,2 5,3 31,8 53 21,2 30,1 25,8 86 50,5 38,4 40,4 25,3 90,9 60,6	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4 3- und 4-Zimmer-Wohnungen private Mietergärten evtl. in der 2.Phase 0,2 m²/Person Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden, Vorhof und Carport gut nutzbar (Mieterfest) Heizung zentral, Einzelraumregelung: 5, Lüftung nicht vorhanden, Sonnenschutz manuell: 2 10 m² Fahrradraum im Keller Neubau aus nachwachsenden, nicht zertifizierten Baustoffen, Dämmung Altbau: Styropor, nicht zertifiziertes Buchenparkett, sonst normaler Innenausbau Faserzementplatten und Dämmputz, Dachüberstand im Süden, Linoleum und Buchenparkett WDVS und Holzbau mit Faserzementplatten keine Informationen über Art der Kühlung Beleuchtung innen Leuchtstoffröhren, außen Bewe-

24b	Minderung des Wasserverbrauchs	K07	3	20,2	60,6	nicht ermittelbar, daher 3
25a	Risiko für lokale Umwelt - Technik	K08	3	40,4	121,2	Gas-Nahwärmenetz
25b	Risiko für lokale Umwelt - Baustoffe im Außenraum	K08	2,3	40,4	92,9	außen Silikonharzfarbe, sonst keine Anforderungen
26a	Kompostierung	K08	3	20,2	60,6	Bioabfall wird zentral gesammelt
28a	Externe Kosten	K08	4	40,4	161,6	kleine Mehrfamilienhäuser im suburbanen Raum
35a	Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung	K10	3	22,6	67,8	Sport- und Spielplatz frei zugänglich
35b	Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld	K10	4	11,3	45,2	gute Integration, teilweise Sackgassen vorhanden
36a	Parkkapazität und Erreichbarkeit	K10	4,5	22,6	101,7	11 für 14 Wohnungen, 2 nicht vermietet (Garage bes ser angenommen als Carport), Parkchaos im Quartie
36b	Qualität des ruhenden Verkehrs	K10	5	11,3	56,5	4 Anforderungen erfüllt (außer Abschließbarkeit)
36c	Fahrradstellplätze	K10	5	22,6	113	ebenerdig, ausreichend, praktisch, nah
37a	Barrierefreiheit	K10	0	22,6	0	bedingte Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen (aber Hochparterre ohne Lift)
37b	Altersgerechte Ausstattung	K10	2	33,9	67,8	EG-Wohnungen nachrüstbar über Gartenzugang
	Wohnwert Haus/Umfeld		3			(Σ gew. Aspekte / Gesamtgewicht Haus/ Umfeld)
	Aspekte Wohnung					
1a	Schallschutzanforderungen Wohnung u. akustische Zonierung	K01	2,3	8,6	19,8	keine Anforderungen erfüllt, Trittschalldämmung, Leitungsführung in Sanitärbereichen, eine Fassade zu ruhigem Außenbereich
2a	Natürliche Belichtung Wohnung	K01	3	25,8	77,4	Wohnung ist zweiseitig belichtet, durchschnittliche Fenstergrößen
За	Thermischer Komfort Sommer	K01	3	17,2	51,6	manuelles Verschattungssystem im Süden, Dach gedämmt
4a	Schadstoffe in Materialien, gering emittierende Materialien	K01	2	25,8	51,6	Holzboden und Linoleum
4b	Kontrollierte Frischluftzufuhr	K01	1	8,6	8,6	Keine kontrollierte Lüftung
6a	Umnutzungsfähigkeit	K02	2	14,6	29,2	Punkt 4 teilweise, Punkt 5 komplett
6b	Räumliche Flexibilität Wohnung	K02	3	43,8	131,4	kein beweglicher Raumteiler, 2 Räume für Flächenmodul, keine nichttragenden Wände
6d	Möblierbarkeit Ess- und Wohnbereich	K02	4	43,8	175,2	
6e	Möblierbarkeit der Individualbereiche	K02	3	29,2	87,6	
8a	Einsehbarkeit	K03	3	10,6	31,8	Lochfenster, ca. 16 m, kein Sichtschutz
8b	Blickbezüge in den Außenraum/Ausblick	K03	3	10,6	31,8	2 Richtungen, durchwohnen, franz. Fenster
8c 8d	Räumliche Anbindung Küche Verbindung Wohnung und Freibereich	K03	4,5	10,6 10,6	42,4 47,7	Erschließung über und Verbindung zu Essbereich direkte Verbindung zwischen Terrasse und Wohnbe-
		****		= 0	40.6	reich, Befensterung Kochbereich, mit Ausblick
8e	Qualität Interner Eingangs- und Erschließungsbereich	K03	2	5,3	10,6	Stellfläche für Garderobe
8f	Privater Freiraum	K03	4	15,9	63,6	10 m ²
9c 12a	Anordnung der Hauptbereiche in der Wohnung Anschlüsse für Medien	K04	2	10,6 8,6	10,6 17,2	keine räumliche Trennung und Differenzierung Anschlüsse in einem Raum
		K04	5	-	86	Bad mit öffenbarem Fenster
12c 12d	Bad mit Tageslicht	K04	2	17,2 25,8	51,6	1 Bad mit D/WC/Bad
12u 13a	Ausstattungsqualität Sanitär Private Abstellräume	K04	5	17,2	86	Kellerraum: 8 m ²
13a 13b	Stellflächen	K04	4	17,2	68,8	Renerraum. om-
14a	Zustand der Wohnung	K04	5	17,2	86	
	-		2.2			(Si-heate Aheat (Ci-he VA7-h)
	Wohnwert Wohnung		3,2			(Σ gewichtete Aspekte / Gesamtgewicht Wohnung)
	Aspekte Prozess					
30a	Einweisung und Informationen	K09	1	12,4	12,4	
30b	Quartiersmanagement	K09	3	12,4	37,2	nicht feststellbar, daher 3
30c	Service-/ Beratungs-/ mobile Dienstleistungsangeb.	K09	3	24,8	74,4	nicht feststellbar, daher 3
30d	Servicequalität	K09	3	24,8	74,4	nicht feststellbar, daher 3
31a	Kooperationen mit Verkehrsbetrieben	K09	3	12,4	37,2	nicht feststellbar, daher 3
31b	Kooperationen mit lokalen Einrichtungen	K09	3	12,4	37,2	nicht feststellbar, daher 3
32a 32b	Selbstverwaltung Mäglichkeiten gur Angignung	K09	3	12,4	37,2	nicht feststellbar, daher 3
54D	Möglichkeiten zur Aneignung Wohnwert Prozess	K09	2,8	24,8	74,4	(Σ gewichtete Aspekte / Gesamtgewicht Prozess)
	Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld		3,1			(∑ gewichtete Aspekte (W+H/U) /
			٥,١			Gesamtgewicht (W+H/U))
	Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld + Standort		3,3			(Σ gewichtete Aspekte (W+H/U+S) / Gesamtgewicht (W+H/U+S))
	Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld + Standort + Prozess		3,3			(Σ gewichtete Aspekte (W+H/U+S+P) /