

## Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



### Bauvorhaben

Käthe-Kollwitz-Str. 37  
04109 Leipzig

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Am Westplatz „APELS BOGEN“ mit  
insgesamt 28 Wohneinheiten und Genossenschaftszentrale

### Bauherr/ Eigentümer

Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG  
Friedrich-Ebert-Str. 63  
04109 Leipzig

### Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Hegele  
nps Bauprojektmanagement GmbH  
Adolph-Kolping-Platz 1  
89073 Ulm

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	6	mit PKW
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	1	zu Fuß
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6	-
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	-
<b>Entfernung zu</b> öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	2	Ecke Friedrich-Ebert/Käthe-Kollwitz-Straße
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	-	-
* Gastronomie 1	m	500	Diverse auf der Gottschedstraße
* Gastronomie 2	m	250	Kolonnadenviertel
* Nahversorgung 1	m	350	REWE
* Nahversorgung 2	m	500	Norma
* öffentliche Verwaltung	m	750	Rathaus im Stadtzentrum
* Dienstleister 1	m	850	Stadtzentrum
* Dienstleister 2	m	1500	Einkaufszentrum Hauptbahnhof
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	250	Caritas
* Kindergärten und Grundschulen	m	1000	Diverse im benannten Umkreis
* weiterführende Schulen	m	1500	Diverse im benannten Umkreis
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1500	Uni Leipzig
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	500	MEDICA-Klinik
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1000	Diverse in direkter Umgebung
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1000	Diverse in direkter Umgebung
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	500	Stadthafen
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	750	Johannapark und Schreberbad
* Sportstätten	m	1500	Sportplatz Sportgymnasium, Arena
* kulturellen Einrichtungen	m	1500	Diverse in und ums Stadtzentrum
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	-	-
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	-	-

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Es ist ein Bebauungsplan vorhanden
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	-
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	-
Hinweise auf die Schulplanung	-
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	-
Sonstiges:	-
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	eher zunehmend

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Luft mit Verunreinigungen durch Staub, Feinstaub und Gasen
Außenlärmpegel	73 dB (A)
Baugrundverhältnisse	Flussschotter, Geschiebemergel und Auffüllung
Altlasten	Altlasten durch Fundamente aus vorheriger Bebauung
Sprengstoff, Munition	nicht vorhanden
elektromagnetische Felder	nicht vorhanden
Vorkommen von Radon	20-100 kBq/m <sup>3</sup>
solares Strahlungsangebot	-
Standortrisiken - man made hazards	-
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Erdbebenzone 0
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	-
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	nicht vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	35-40 m/s (50-jähriges Ereignis)
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Gefährdungsklasse 2

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	-
Entwicklung der Niederschläge	-
Trend der Extremwetterereignisse	zunehmend
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	eher steigend

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohn- und Geschäftsgebäude
Geschossigkeit	8 Geschosse
Anzahl Wohneinheiten	28
Adresse	Käthe-Kollwitz-Straße 37
Grundstücks-/Flurnummer	4518, 4529
Eigentümer	Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	-
EnEV Kennwerte	in Anlehnung an KfW 70
Grad der Barrierefreiheit	barrierefrei
Bauweise	Tiefgründung, Wände und Decken aus Stahlbeton
<b>Besondere technische Ausstattung</b>	
solare Wassererwärmung	-
solare Heizungsunterstützung	-
solare Stromerzeugung	-
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	x Nutzung Fernwärmerücklauf des Gesamtquartieres
Gründach	-
Fassadenbegrünung	-
Regenwassernutzung/ -versickerung	-
innovative Bauprodukte	-

## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	-
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	-
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	-
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	-
<input checked="" 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 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	-

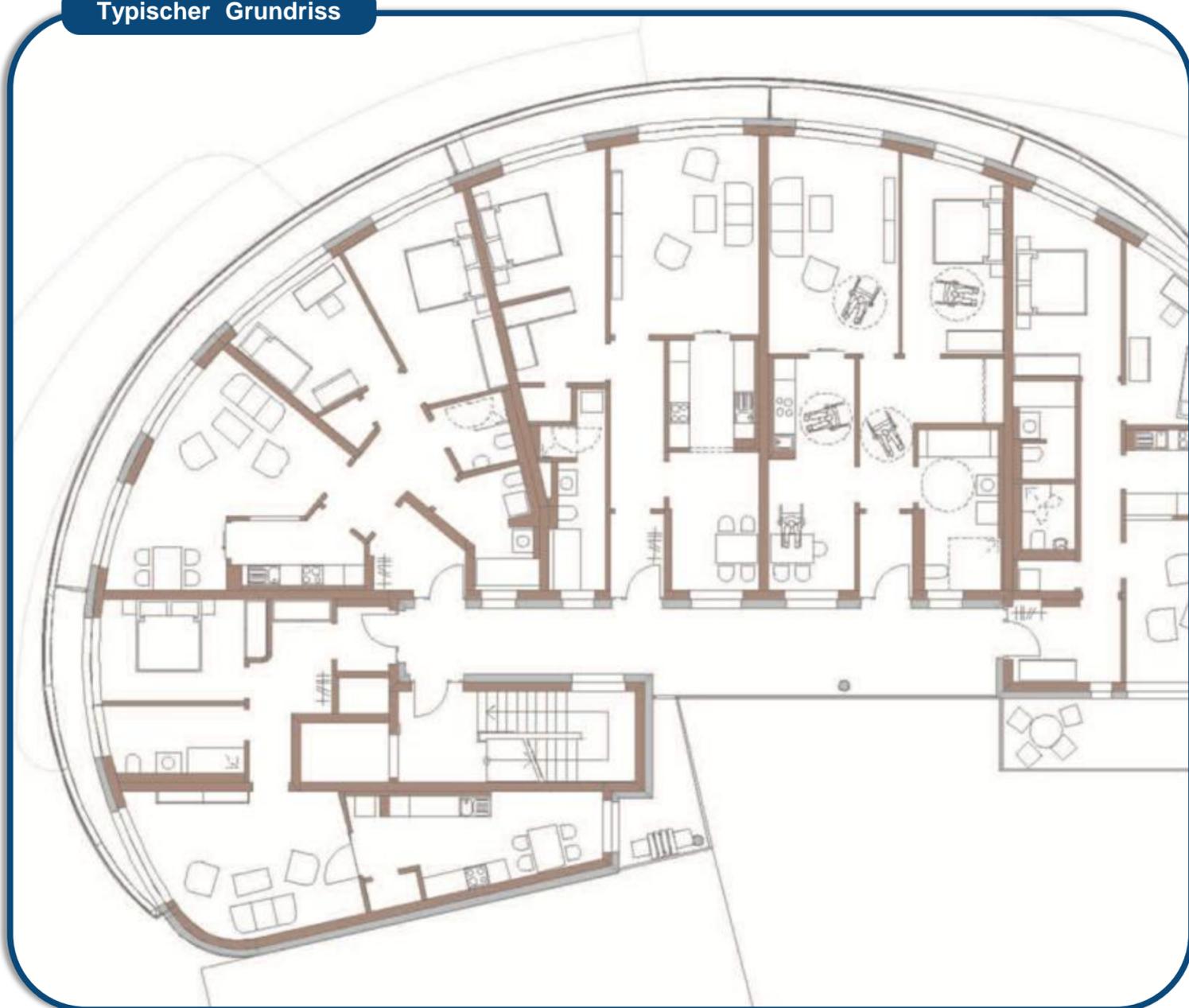
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	-
<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)

<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 den Wohnungen			
1.1.3-3	Grad der Barrierefreiheit von Wohnungen			
<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

<b>3.1.1</b>	<b>Ökobilanz - Teil 1</b>		
<b>3.1.2</b>	<b>Primärenergiebedarf</b>		
3.1.2-1	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar		
3.1.2-2	Primärenergiebedarf erneuerbar		
<b>3.1.3</b>	<b>Flächeninanspruchnahme &amp; Flächenversiegelung</b>		
3.1.3-1	Flächeninanspruchnahme		
3.1.3-2	Flächenversiegelung		

<b>3.2.1</b>	<b>Ökobilanz - Teil 2</b>	✓
<b>3.2.2</b>	<b>Energiegewinnung für Mieter und Dritte</b>	✓
<b>3.2.3</b>	<b>Trinkwasserbedarf</b>	✓
<b>3.2.4</b>	<b>Vermeidung von Schadstoffen</b>	✓
<b>3.2.5</b>	<b>Einsatz von zertifiziertem Holz</b>	✓

### 4. Ökonomische Qualität

<b>4.1.1</b>	<b>Lebenszykluskosten</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>Werthaltigkeit der Investition</b>	

<b>4.3.1</b>	<b>Langfristige Wertstabilität</b>	✓
--------------	------------------------------------	---

### 5. Prozessqualität

<b>5.1.1</b>	<b>Qualität der Bauausführung (Messungen)</b>	
--------------	---	--

<b>5.2.1</b>	<b>Qualität der Projektvorbereitung</b>	
5.2.1-1	Integraler Prozess	✓
5.2.1-2	Bedarfsplanung	✓
<b>5.2.2</b>	<b>Dokumentation</b>	
5.2.2-1	Objektdokumentation	✓
5.2.2-2	Produktdokumentation / Qualitätssicherung	✓
<b>5.2.3</b>	<b>Übergabe / Einweisung</b>	
5.2.3-1	Einweisung Personal	✓
5.2.3-2	Bereitstellung von Informationen für Nutzer	✓
<b>5.2.4</b>	<b>Inbetriebnahme / Einregulierung</b>	✓
<b>5.2.5</b>	<b>Voraussetzung für Bewirtschaftung / Messkonzept</b>	✓
<b>5.2.6</b>	<b>Reinigungs- / Wartungs- / Instandhaltungsplan</b>	✓

#### 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

Der errichtete Neubau der UNITAS befindet sich an einem städtebaulich exponierten Ort. Er bildet den Abschluss der Westvorstadt und ist zugleich Wegmarke in den Leipziger Westen. Das Gebäude enthält sowohl die Geschäftsstelle der UNITAS samt Konferenzbereich als auch 28 Wohnungen unterschiedlicher Größe.

Die organischen Formen des Gebäudes und die Laubengangerschließung ermöglichen neuartige Grundrisse, die sich von den marktüblichen Grundrisslösungen unterscheiden. Es ergibt sich ein guter Wohnungsmix aus 2-Raum-, 3-Raum- und einer 4-Raum-Wohnung mit Größen zwischen ca. 80m<sup>2</sup>-140m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind durchgesteckt und großzügig gestaltet. Durch die Ausrichtung der Wohnungen erzielt man eine optimale Nutzung der Südseite des Gebäudes. Alle Wohnungen haben mindestens einen straßenseitigen Balkon/Austritt. Die Wohnungen im Bereich der offenen Gebäudezwischenräume haben ergänzend dazu noch einen Balkon zum Innenhof. Die Dachterrasse im obersten Wohngeschoss ist umlaufend.

### BESONDERE STÄRKEN

- Mix aus 2-Raum-, 3-Raum- und 4-Raum-Wohnungen
- durchgestreckte Wohnungen mit Balkon und Dachterrasse
- optimale Beleuchtung durch gebogenen Baukörper
- barrierefreie Zugänglichkeit, teilweise barrierefreie Wohnungen
- KfW-70-Energieeffizienzhaus (30% Unterschreitung EnEV)
- Realisierung erhöhter straßenseitiger Schallschutz
- Rücklaufnutzung der Fernwärme des Wohnquartiers zur Heizung des Neubaus
- Fußbodenheizung
- dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Nachhaltigkeitskoordinator

Name: Dr. Uta Berndt / Dipl.-Ing. Felix Reuschel

Organisation: S&P Sahlmann  
Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH  
Rathenaustraße 19  
04179 Leipzig

### Konformitätsprüfer

Name: Dipl.-Ing. (FH) Thomas Hegele

Organisation: nps Bauprojektmanagement GmbH  
Adolph-Kolping-Platz 1  
89073 Ulm