

## Anlage zum Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



### Bauvorhaben

Haydnstraße 33-35  
01309 Dresden

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 58 Wohneinheiten, einer Ladeneinheit sowie einer Tiefgarage

### Bauherr/ Eigentümer

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG  
Haydnstr. 1  
01307 Dresden

### Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Sabine Dorn-Pfahler  
solidar planungswerkstatt  
Barstr. 10  
10713 Berlin

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	8	mit Auto
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	7	Fetscherstraße Linie 12 und 64
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	6	
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja	
<b>Entfernung zu</b> öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)	m	5	
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	10	Haydn-/Krenkelstraße
* Gastronomie 1	m	290	Borsbergstraße
* Gastronomie 2	m	400	Fetscherstraße
* Nahversorgung 1	m	500	Kaufland
* Nahversorgung 2	m	500	EDEKA
* öffentliche Verwaltung	m	4600	Landesamt für Steuern und Finanzen
* Dienstleister 1	m	30	Friseur
* Dienstleister 2	m	40	Bäcker
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	400	städtische Bibliothek
* Kindergärten und Grundschulen	m	350	Kindergarten
* weiterführende Schulen	m	350	Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1000	
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1200	Universitätsklinikum Carl Gustav
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	50	Arzt
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	200	Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	200	
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	1100	
* Sportstätten	m	500	
* kulturellen Einrichtungen	m	2000	
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	650	
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m		

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	keiner vorhanden
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Fetscherplatz/Fetscherstraße zw. Blasewitzer Straße und Stübelallee: umfassende Sanierung der Straße mit Haltestellen und Radverkehrsanlagen ist im Nachgang der Verkehrswirksamkeit der Waldschlößchenbrücke vorr. in 2015/2016 geplant. Die Verkehrsmengen werden durch die Waldschlößchenbrücke in diesem Bereich tendenziell ansteigen, so dass grundlegende Veränderungen im Querschnitt zu Gunsten von Randbereichen kaum möglich erscheinen.
Hinweise auf die Schulplanung	Schulnetzplan (SNP) 2012 Teil 1: Gem. Schulbezirk Altstadt/Blasewitz: werden als langfristig gesicherte Schulstandorte festgeschrieben (4 Grundschulen, 1 Mittelschule, 2 Gymnasien).
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	die Verkehrsmengen werden durch die Waldschlößchenbrücke im Bereich Fetscherplatz; Fetscherstraße und Blasewitzer Straße tendenziell ansteigen
Sonstiges:	keine Angaben
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	2013: 535.810 EW (Quelle: dresden.de) 2025: 557.000 EW (Maximum) prognostiziert (Quelle: Dresdner Zahlen aktuell 2012)

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Untersuchungsjahr 2011: ca. 24 µg/m³ (Grenzwert 40 µg/m³)
Außenlärmpegel	Untersuchungsjahr 2012: Lärmpegelbereich I L ≤ 55 dB (A)
Baugrundverhältnisse	Auffüllung, Tallehm, Flusssand/-kies
Altlasten	alte Mauerwerkswände im Erdreich
Sprengstoff, Munition	keine vorhanden
elektromagnetische Felder	keine vorhanden
Vorkommen von Radon	41-100 kBq/m³ (Deutschlandkarte)
solares Strahlungsangebot	1000-1075 kWh/m²a
Standortrisiken - man made hazards	nicht vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	nicht vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	nicht vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	nicht vorhanden
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	35-40 m/s (50-100 Jahre), (CEMRISK)
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	Grundstück liegt außerhalb der Gefahrenzone

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	vollhumides Klima in der kühl-gemäßigten Klimazone, Übergang zum Kontinentalklima spürbar
Entwicklung der Niederschläge	durchschnittlich ca. 55 mm im Jahr
Trend der Extremwetterereignisse	keiner
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	unverändert auf der Haydnstraße (keine Hauptstraße)

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Geschosswohnungsbau
Geschossigkeit	6-Geschosse (EG + 4. OG + DG)
Anzahl Wohneinheiten	58 + 1 Ladeneinheit
Adresse	Haydnstraße 33-35, 01309 Dresden
Grundstücks-/Flurnummer	395/7
Eigentümer	Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	8.891.643,08 EUR brutto (Stand: 13.10.2015)
EnEV Kennwerte	Energieeffizienzhaus 55
Grad der Barrierefreiheit	nach SächsBo, 1 Wohnung rollstuhlgerecht, alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und innerhalb der Wohnung begehbar
Bauweise	Außenmauerwerk/tragende Wände: Stahlbeton und Kalksandstein Nicht tragende Wände: Kalksandstein und Gipskarton-Ständerkonstruktion
<b>Besondere technische Ausstattung</b>	
solare Wassererwärmung	<input type="checkbox"/>
solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/>
solare Stromerzeugung	<input type="checkbox"/>
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> Fernwärme über Stadtwerke (DREWAG)
Gründach	<input type="checkbox"/>
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/>
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input checked="" type="checkbox"/> Regenwasserversickerung
innovative Bauprodukte	<input type="checkbox"/>

## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

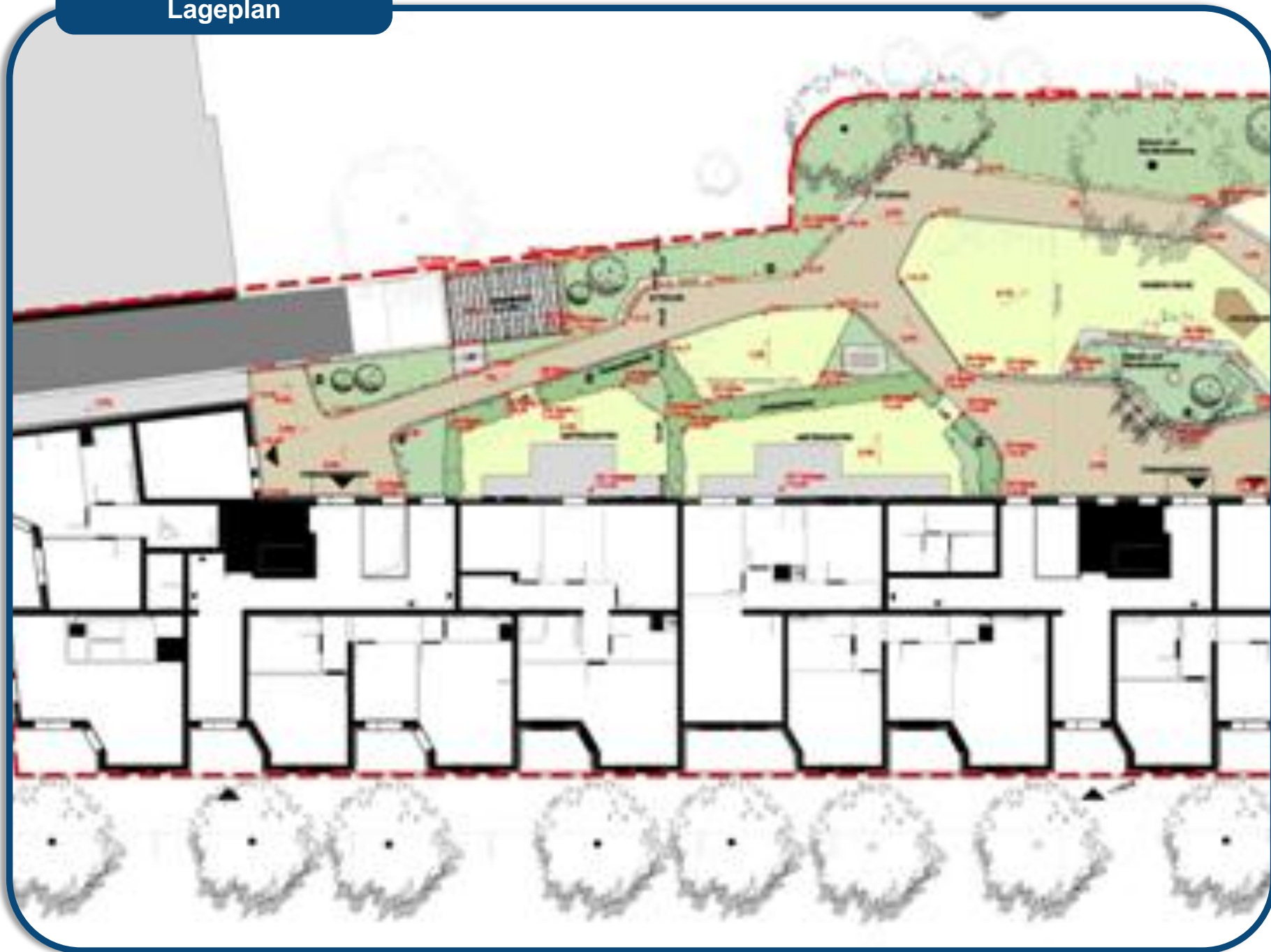
<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	großflächige Fahrradräume mit Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Freiflächen, Spielplatz, barrierefreier Zugang
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	Personenaufzug, Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, barrierefreie Zugänge zum Gebäude, in die Wohnung und in der Wohnung
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	-
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	-
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovative Wohnformen und Grundrisslösungen	Die Mehrzahl der Wohnungen besitzen eine offene Küche zum Wohnbereich. Die Schlafräume können variabel genutzt werden. Es bestehen keine Einschränkungen in der Nutzbarkeit. Jede Wohnung besitzt einen Abstellraum. Die Wohnungen Haydnstraße 35 haben jeweils eine außenliegende Abstellbox auf der Etage.
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Bautechnik	Einsatz von Halb- und Vollfertigteilen aus STB
<input checked="" type="checkbox"/>	Erprobung innovativer Lösungen im Bereich Haustechnik	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
<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)

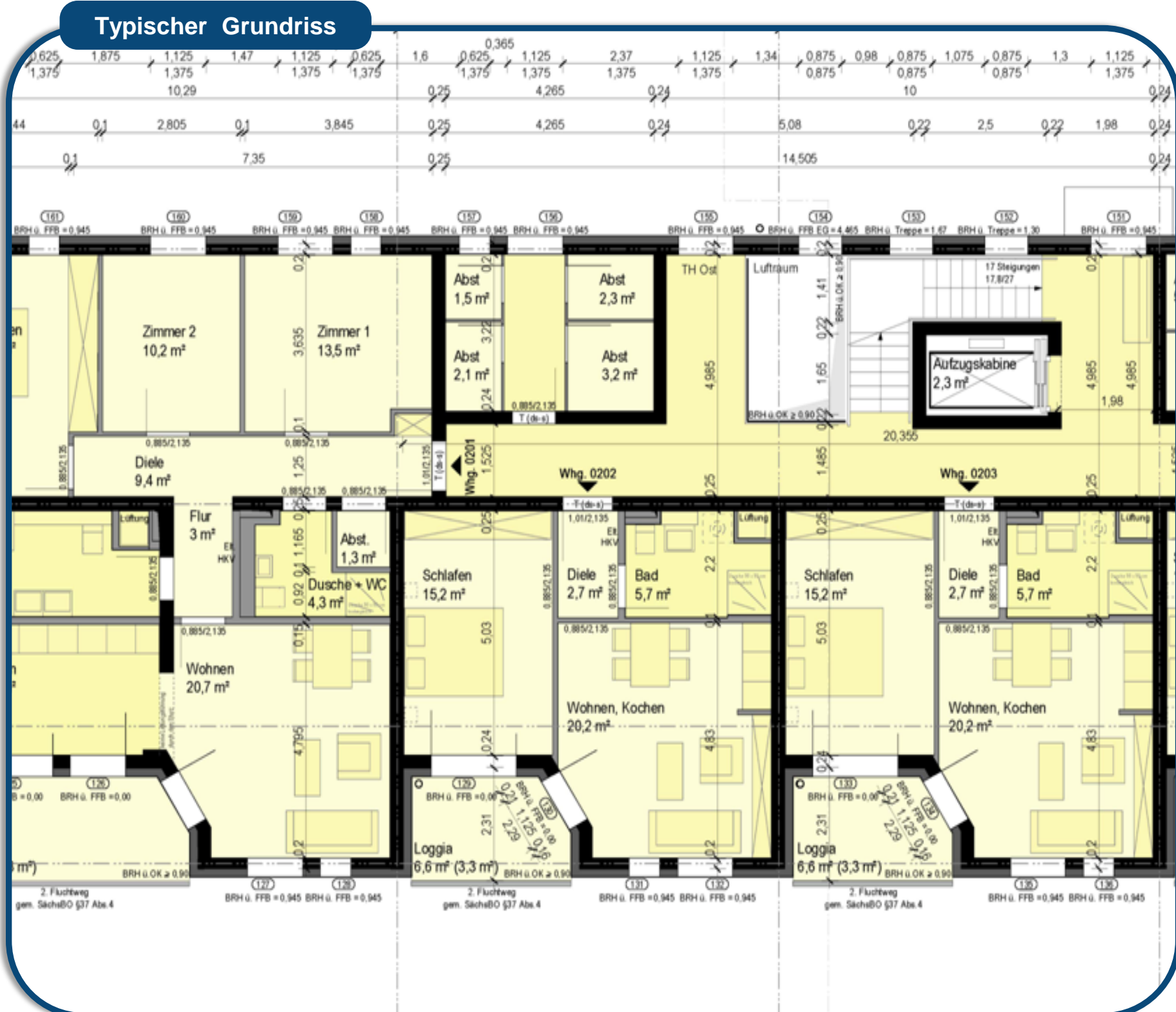
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Der Neubau als Lückenschließung vermittelt städtebaulich zwischen den anschließenden Wohngebäuden. Der Bestand der WGJ wird mit dem Neubau insgesamt aufgewertet. Das Gebäude zeigt eine städtebaulich selbstbewusste Abrundung an der Kreuzung Haydnstraße / Krenkelstraße.
<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>4.2.1</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

Am Standort Haydnstraße 33-35 in 01309 Dresden - Striesen realisierte die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG als Bauherr die Errichtung eines Wohngebäudes mit 58 Wohnungen, 1 Ladeneinheit und Tiefgarage mit 34 Stellplätzen im Untergeschoss.

Bei dem Neubau handelt es sich um eine Lückenbebauung zwischen zwei angrenzenden Nachbargebäuden. Die Abmessungen betragen eine Breite von ca. 72 m x ca. 21 m und eine Höhe von ca. 19 m (OK Attika DG). Alle Wohnungen verfügen über Loggien, Terrassen oder Dachterrassen. Das Gebäude ist in Stahlbeton-Massivbau und teilweise Kalksandstein sowie mit nichttragenden Wänden aus Gipskarton innerhalb der Wohnungen erbaut wurden. Auf den fertigen Stahlbetonfertigteildecken ist die integrierte Wohnungslüftung verlegt wurden. Die Fassade ist im Erdgeschossbereich mit einer Vorhangfassade aus Faserzementplatten verkleidet. Der obere Teil der Fassade ist ein Wärmedämmverbundsystem, gestaltet mit einem Putz in Besenstrichstruktur.

### BESONDERE STÄRKEN

- KfW 55
- Wohnungslüftung
- großzügige Freisitze/Loggien bzw. Terrassen je Wohnung
- Wohnungstrennwände und Treppenraumwände mit erhöhtem Schallschutz
- nachhaltige/wartungsarme Fassadengestaltung
- minimierte Gebäudenutzungskosten

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Name: Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Aileen Knechtel

Organisation: Wohnungsgenossenschaft  
Johannstadt eG  
Haydnstr. 1  
01307 Dresden

#### Konformitätsprüfer

Name: Dipl.-Ing. Sabine Dorn-Pfahler

Organisation: solidar planungswerkstatt  
Barstr. 10  
10713 Berlin