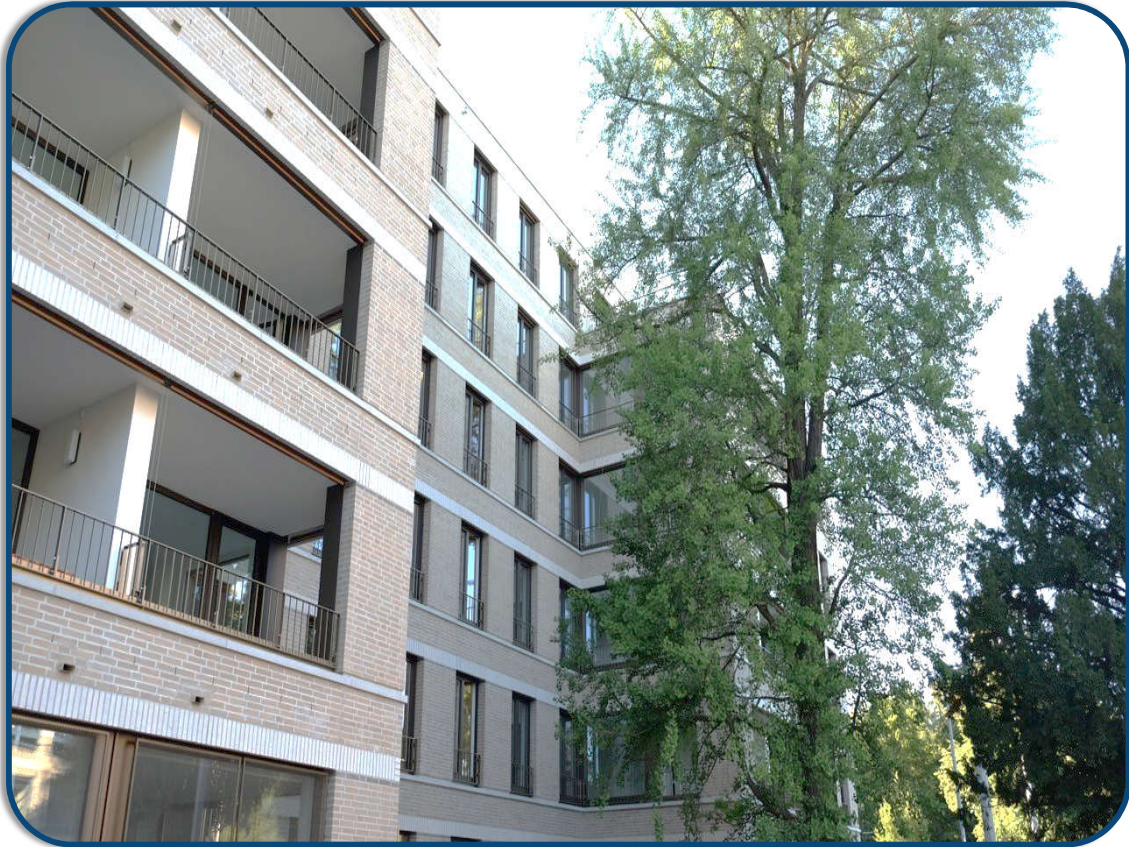


# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Franz-Liszt-Straße 2A  
01219 Dresden

Neubau von 42 Wohnungen mit Tiefgarage (22 KFZ-Stellplätze), Effizienzstandard 55.

## Bauherr / Eigentümer

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG  
Haydnstr. 1  
01307 Dresden

## Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Jung  
Feriendorf St. Hubertus 1  
92539 Schönsee

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	6	Hauptbahnhof Dresden (Wiener Platz 4)
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	< 1	
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	0,25	
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	Großer Garten
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	200	
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	300	
* Gastronomie 1	m	500	Großer Garten
* Gastronomie 2	m	700	Lenneplatz
* Nahversorgung 1	m	200	Netto
* Nahversorgung 2	m	300	Bäcker
* öffentliche Verwaltung	m	4000	Stadtzentrum Rathaus
* Dienstleister 1	m		
* Dienstleister 2	m		
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	1500	Wasaplatz
* Kindergärten und Grundschulen	m	1000	Wiener Strasse
* weiterführende Schulen	m	3000	Gymnasium
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	4000	TU Dresden
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1500	Wasaplatz
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	1500	Wasaplatz
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1500	Wasaplatz
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	500	Zoo, Parkanlage Großer Garten
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	100	
* Sportstätten	m	2000	Stadion, Schwimmbad
* kulturellen Einrichtungen	m	4000	Stadtzentrum
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m		
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m		

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	B-Plan liegt nicht vor, gewachsenes Wohngebiet
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	im Vorentwurf 2009 als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte ausgewiesen
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Ziel aus VEP 2025 Plus (Entwurf 2013) / Planfeststellungsentwurf Stadtbahn DD 2020: Umverlegung Straßenbahn aus Franz-Liszt-Str. in Oskarstraße
Hinweise auf die Schulplanung	Schulnetzplan (SNP) 2012 Teil 1: gem. Schulbezirk Altstadt: 4 Grundschulen, 1 Mittelschule, 2 Gymnasien. Durch Erhöhung der Kapazitäten Schulbezirk als langfristig gesicherter Schulstandort
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	k.A.
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	k.A.
Sonstiges:	2013: 535.810 EW (Quelle: dresden.de) 2025: 557.000 EW (Maximum) prognostiziert (Quelle: Dresdner Zahlen aktuell 2012)

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Hauptstrasse, Strassenbahn, Eisenbahntrasse 300 m
Außenlärmpegel	Flusskies (tragfähig) und Auffüllungen (nichttragfähig)
Baugrundverhältnisse	Altlasten aus vorheriger Bebauung (Keller, Brunnen)
Altlasten	nach Sondierung ohne Befund
Sprengstoff, Munition	
elektromagnetische Felder	Siehe Radiologischer Bericht IAF GmbH vom 20.12.2016
Vorkommen von Radon	gut
solares Strahlungsangebot	keine
Standortrisiken - man made hazards	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	keine
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	gering
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	gering
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Sommer wärmer
Entwicklung der Niederschläge	Zunahme extremer Niederschlagsereignisse Weltklima
Trend der Extremwetterereignisse	zunehmend durch Klimaveränderungen
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	keine Änderung, Prognose: 66-70 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpegel

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Wohngebäude / Mehrfamilienhaus
Geschossigkeit	6 St.
Anzahl Wohneinheiten	42 WE
Wohnfläche	3543,76 m <sup>2</sup>
Adresse	Franz-Liszt-Straße 2A
Grundstücks-/Flurnummer	Gemarkung Strehlen, Flurst. 833

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	6.865.429 € (brutto)
EnEV Kennwerte	EnEV 2014 KfW 55 bezogen auf EnEV 2009
Grad der Barrierefreiheit	Zugang Gebäude und WE barrierefrei, Aufzug behindertengerecht, WE's im Erdgeschoß Ausf. gemäß LBO, 1 WE im EG behinderten-/rollstuhlgerecht
Bauweise	Massivbauweise
<b>Besondere technische Ausstattung</b>	
solare Wassererwärmung	<input type="checkbox"/> nein
solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/> nein
solare Stromerzeugung	<input type="checkbox"/> nein
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung
Gründach	<input type="checkbox"/> nein
Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/> nein
Regenwassernutzung/ -versickerung	<input type="checkbox"/> nein
innovative Bauprodukte	<input checked="" type="checkbox"/> Klinkerfassade

## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	KiWa- und Fahrradabstellraum im EG, Kleinkindspielplatz, 3-/4-Raum-Wohnungen, Gäste-WC in 4-R-Whg.
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	möglich, Aufzugsanlage, Barrierefreiheit Verkehrswege, teilweise behindertengerechte Wohnungen im EG
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	möglich, Aufzugsanlage, Barrierefreiheit Verkehrswege, teilweise behindertengerechte Wohnungen im EG
<input 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	Lückenschließung vermittelt städtebaulich zwischen Zeilenbauten und Villenbebauung
<input checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	Carsharing Stellplatz im Quartier
<input type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	keine
<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	



## 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

Am Standort Tiergartenstraße / Ecke Franz-Liszt-Straße in Dresden - Strehlen hat der Vorhabenträger Wohnungsgenossenschaft Johannstadt e.G. die Errichtung eines Wohngebäudes mit 42 Wohnungen und Tiefgarage mit 22 Stellplätzen im Untergeschoss realisiert.

Bei dem Neubau handelt es sich um einen H-förmigen Baukörper mit den Abmessungen von ca. 26 m x 41 m Breite und einer Höhe von ca. 19,10 m ab OK Gelände. Der mittlere sechsgeschossige Teil mit zurückgesetztem Dachgeschoss wird von zwei fünfgeschossigen Flügelbauten gerahmt. Alle Wohnungen verfügen über Loggien oder Dachterrassen. Die H-Form ermöglicht für viele Wohnungen einen Ausblick in den Großen Garten bzw. dem Park im Innenhof und eine zweiseitige Ausrichtung.

Das Gebäude ist als Stahlbeton-Massivbau und teilweise mit tragenden und nichttragenden Wänden aus Mauerwerk errichtet worden. In den Stahlbetonfertigteildecken wird die integrierte Wohnungsüftung geführt.

Die Fassade wurde mit einer hellen Ziegelvorsatzschale mit durch Profilierung betonem Sockelbereich verkleidet.

### BESONDERE STÄRKEN

- Funktionalität der Grundrisse, großzügige Freisitze/Loggien bzw. Terrassen je Wohnung
- energetische Qualität, Effizienz der Haustechnik, Stahlbetonfertigteildecken mit integrierter Wohnungslüftung, Energieeffizienz: Zertifiz. nach KfW 55
- Schallschutz: Ausführung Wohnungstrennwände und Treppenraumwände mit erhöhtem Schallschutz nach Beiblatt 2 zu DIN 4109; Dreifachverglasung der Fenster
- nachhaltige wartungsarme Klinkerfassade, natürl. belichtetes Treppenhaus, minimierte Gebäudenutzungskosten

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Herr Krahnert

INNIUS GTD GmbH  
Magdeburger Str. 11  
01067 Dresden

#### Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Jung

Feriendorf St. Hubertus 1  
92539 Schönsee