

# Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau: Beurteilungsergebnisse



## Bauvorhaben

Hafenstr. 5a – c  
04179 Leipzig

Neubau von 44 Wohnungen mit Tiefgarage

## Bauherr / Eigentümer

DWRE Leipzig GmbH  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

## Architekt

Stefan Forster Architekten  
Carl-von-Noorden-Platz 5  
60596 Frankfurt am Main

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	30	Leipzig Hauptbahnhof
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	1	Bus, Straßenbahn (5 min)
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	12	
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	ja	Hafenpromenade
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	-	20 Längsparker entlang der Erschließungsstraße
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	-	k. A.
* Gastronomie 1	m	0	Gastronomie im Haus vorhanden
* Gastronomie 2	m	650	Imbiss
* Nahversorgung 1	m	300	Netto
* Nahversorgung 2	m	500	Penny
* öffentliche Verwaltung	m	8000	Verwaltungszentrum
* Dienstleister 1	m	100	Fotograf
* Dienstleister 2	m	800	Friseur
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	400	Treff für Wohnungslose
* Kindergärten und Grundschulen	m	200	
* weiterführende Schulen	m	2400	Helmholtzschule
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	4300	Universität Leipzig
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	2300	Robert Koch Klinikum
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	850	Praxis für Kieferorthopädie
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1200	Apotheke
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	400	Diverse Spielplätze (z. T. in Planung)
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	0	Hafenpromenade
* Sportstätten	m	700	Kampfkunstschule
* kulturellen Einrichtungen	m	400	Museum im Trafohaus
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	-	
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	-	

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Rechtskräftig: Bebauungsplan Nr. 359 „Lindenauer Hafen“
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Rechtskräftig: Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Es handelt sich um ein neu entwickeltes Quartier. Kurz- und mittelfristig sind keine Anpassungen zu erwarten.
Hinweise auf die Schulplanung	Verschiedene Schulformen sind in bis zu 4 km Entfernung vorhanden, im Quartier ist der Bau einer Kindertagesstätte geplant
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	Quartiersentwicklung mit Wohnen, Gewerbe und Marina
Sonstiges:	Masterplan Lindenauer Hafen
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Wachsende Bevölkerung (Bevölkerungsvorausschätzung Leipzig 2019: ca. 6 - 12 % bis 2030 gegenüber Basisjahr 2018)

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	gut
Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich I
Baugrundverhältnisse	Geschiebelehm, pleistozäne Kies-Sande, anthrop. Auffüllungen
Altlasten	Z 1.1 bis Z 1.2, notwendiger Austausch erfolgt
Sprengstoff, Munition	k. A.
elektromagnetische Felder	k. A.
Vorkommen von Radon	41 – 100 kBq/ m <sup>2</sup>
solares Strahlungsangebot	2,80 kWh/m <sup>2</sup>
Standortrisiken - man made hazards	Keine
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Keine
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	k. A.
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Keine
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	Keine
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	ZÜRS Zone 4

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Ein weiterer Anstieg der Lufttemperatur ist zu erwarten (vgl. DWD Klimauntersuchungen in Leipzig 2014 / 2015).
Entwicklung der Niederschläge	Es ist kein sicherer Trend ableitbar (vorauss. Zunahme in den Wintermonaten, Abnahme in den Sommermonaten).
Trend der Extremwetterereignisse	Mit einer Zunahme von tropischen Nächten sowie Starkregenereignissen ist zu rechnen.
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Neubebauung des Gebietes. Grundsätzlich ist von einer geringen Lärmbelastung auszugehen.

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Geschossigkeit	5
Anzahl Wohneinheiten	44
Wohnfläche	3.848 m <sup>2</sup>
Adresse	Hafenstr. 5a – c in 04179 Leipzig
Grundstücks-/Flurnummer	1197 / 69

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	6,2 Mio. €
EnEV Kennwerte	23,11 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Grad der Barrierefreiheit	Barrierearm
Bauweise	Massivbauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	x
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	x z.T. Bewässerung Außenanlagen
innovative Bauprodukte	x digitales Schließsystem KIWI

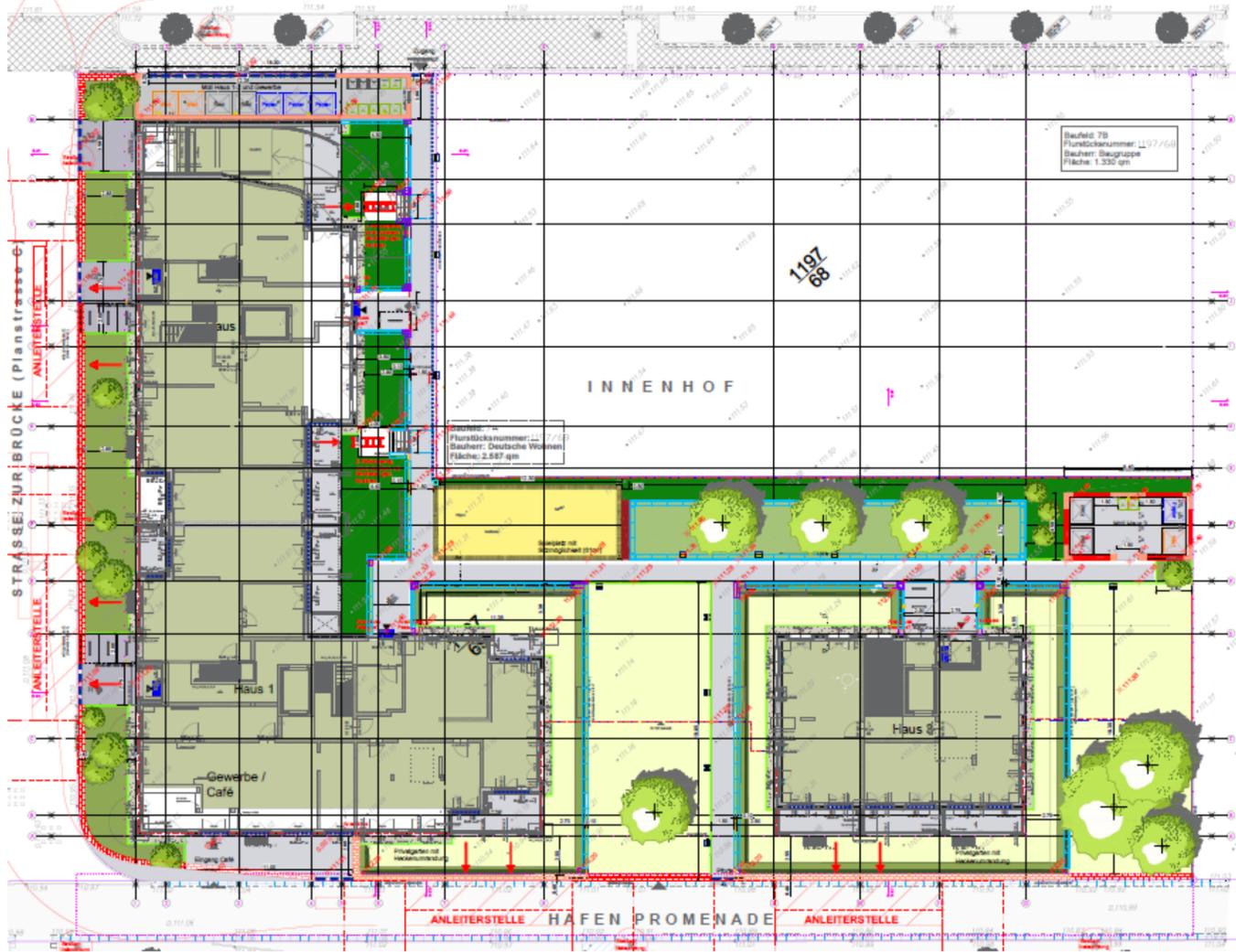
## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	
		Spielplatz, Kinderwagenraum, Wohnungen EG mit Mietergarten
<input checked="" type="checkbox"/>	Seniorenrechtliches Wohnen	
		barrierearm, Aufzug, bodentiefe Fenster, Tiefgarage
<input type="checkbox"/>	Betreutes Wohnen	
<input type="checkbox"/>	Mehrgenerationen-Wohnen	
<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	

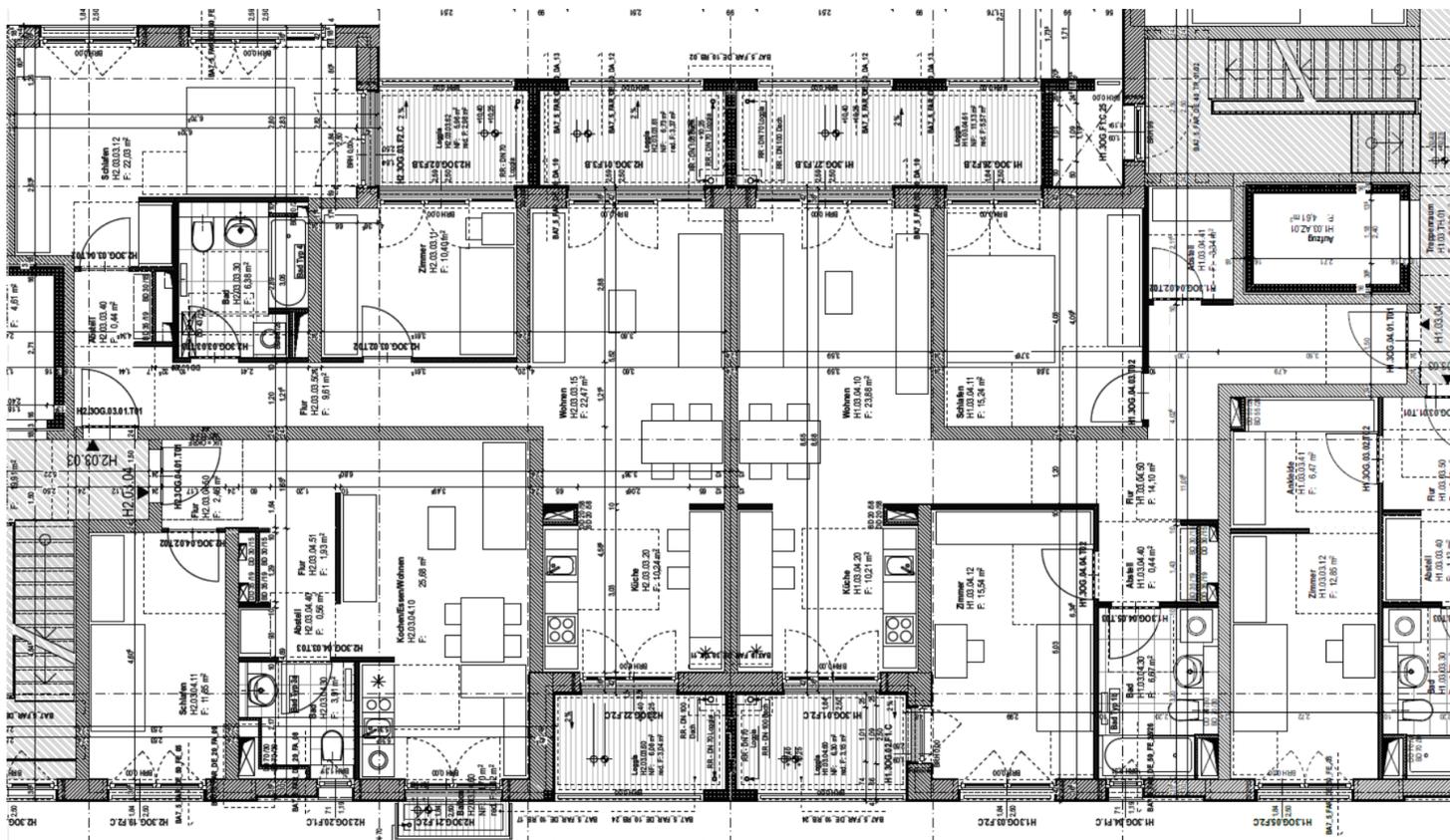
## D2 Sonstige Spezifika (optionale Angaben)

<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	
<input type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rahmenbedingungen aus einem quartiersbezogenen Gestaltungskonzept	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise auf innovative Betreuungs- und Serviceangebote	KIWI Schlüsselmanagement
<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

Das fünfgeschossige Neubau-Ensemble umfasst zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 44 Wohnungen (davon 6 altengerechte Wohnungen), eine Gewerbeeinheit mit Freisitz und eine Tiefgarage mit 37 Stellplätzen.

Der L-förmige Gebäuderiegel flankiert die Straße, zur Promenade ist ein zweiter Baukörper in Form einer Stadtvilla positioniert. Der Wohnungsmix umfasst 1-Zimmer Single-Apartments bis hin zu großen Familienwohnungen mit vier Zimmern. Im Erdgeschoss besitzen die Wohnungen eigene Gärten, auch die übrigen Wohnungen verfügen über private Freiflächen.

### BESONDERE STÄRKEN

Die Wohnqualität ist bestimmt durch die prominente Lage an der Hafenpromenade. Die Wohnungen öffnen sich zum Außenbereich mit großzügigen, bodentiefen Verglasungen und privaten Freiflächen, die als Loggien ausgebildet werden. Die Wohnungen verfügen zum großen Teil über durchgesteckte, offene Wohn-, Koch- und Essbereiche. Der Qualitätsanspruch ist an der Materialität des Gebäudes ablesbar. Klinkerfassade, Holzfenster und Parkettböden sind hochwertig und langlebig.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Dipl.-Ing. Sabine Dorn-Pfahler

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

#### Konformitätsprüfer

Dr.-Ing. Matthias Unholzer

IWTI Gebäudetechnik GmbH  
Meitnerstraße 11  
70563 Stuttgart