

## Anlage zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau und QNG: Beurteilungsergebnisse



### Bauvorhaben

Moorkamp/Jahnstraße  
48249 Dülmen

Neubau von 6 Wohnungen im Rahmen eines neuen Quartiers

### Bauherr / Eigentümer

Juri Boltov  
Bauernschaft 64  
48249 Dülmen

### Architekt

WGS Die Architekten GmbH  
Overbergplatz 4  
48249 Dülmen

## A Standortmerkmale

A1 Standortsituation			
Erreichbarkeit des nächsten Haupt-/Fernbahnhofs	min	21	mit Bus 652 und Bus 580 (Abb. A1)
Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV Haltestelle	min	10	BürgerBus B2, ca. 6 min bis Bus 652 (Abb. A2)
ÖPNV Taktfrequenz	1/h	0,5	B2 alle 2h (Abb. A3)
Anbindung ans Radwegenetz vorhanden	j / n	j	ja
<b>Entfernung zu öffentlichen Parkplätzen (15 Stpl.)</b>	m	1000	Parkplatz am Sportzentrum Süd (Abb. A4)
* öffentlichen Parkplätzen (50 Stpl.)	m	1200	bis Parkplatz Kapellenweg Dülmen (Abb. A5)
* Gastronomie 1	m	450	bis Hotel Restaurant Dülmener Hof (Abb. A6)
* Gastronomie 2	m	450	bis Dülmener Imbiss (Abb. A7)
* Nahversorgung 1	m	600	bis Lidl (Abb. A8)
* Nahversorgung 2	m	700	bis ALDi Nord (Abb. A9)
* öffentliche Verwaltung	m	1300	bis Stadtverwaltung Dülmen (Abb. A10)
* Dienstleister 1	m	700	bis Friseursalon La Beaute (Abb. A11)
* Dienstleister 2	m	550	bis Adamiok Thomas Malermeister (Abb. A12)
* Einrichtungen sozialer Dienste	m	700	bis Sozialdienst kath. Frauen eV Dülmen (Abb. A13)
* Kindergärten und Grundschulen	m	130	bis Kita Moorkamp (Abb. A14)
* weiterführende Schulen	m	1400	bis Clemens-Brentano-Gymnasium (Abb. A15)
* Universitäten, Erwachsenenbildung etc.	m	1500	bis Volkshochschule Dülmen (Abb. 16)
* Krankenhäusern und Ärztezentren, Tageskliniken	m	1200	bis Christophorus Kliniken GmbH Dülmen (Abb. 17)
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken1	m	800	bis Dr.med. Holger Kruck (Abb. 18)
* praktischen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken2	m	1300	bis Markt-Apotheker Isabella Naber (Abb. 19)
* Spielplätzen & Freizeiteinrichtungen für Jugendliche	m	0	Spielplatz am Gebäude
* Naherholungsflächen, Parkanlagen & Freiräumen	m	1200	bis Schloßpark (Abb. 21)
* Sportstätten	m	1000	bis Sportzentrum Süd (Abb. 22)
* kulturellen Einrichtungen	m	1500	bis Kultur-und Weiterbildungshaus Alte Sparkasse (Abb. 23)
* Baudenkmalen (Einzeldenkmal)	m	1400	bis Lüdinghauser Tor (Abb. 24)
* unter Ensembleschutz stehenden Objekten	m	3500	bis Herrenhaus Osthoff (Abb. 25)

A2 Hinweise und Prognosen	
Hinweise auf den künftigen Bebauungsplan	Bebauungsplan ist aktuell, es sind in direkter Nachbarschaft zwei weitere Mehrfamilienhäuser geplant.
Hinweise auf künftigen Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan ist aktuell, es sind keine weiteren Planungen bekannt.
Hinweise auf den Verkehrsentwicklungsplan	Die Stadt Dülmen hat ein Nahmobilitätskonzept erstellt.
Hinweise auf die Schulplanung	Die Stadt Dülmen hat ein Schulentwicklungsplan erstellt.
Hinweise auf die geplante Infrastrukturentwicklung	liegt nicht vor
Sonstiges:	liegt nicht vor
Prognose der Bevölkerungsentwicklung	liegt vor.

## B Umweltmerkmale

B1 Umweltmerkmale	
Außenluftqualität	Es liegt eine gute Luftqualität vor. (Abb. B1)
Außenlärmpegel	Der Außenlärmpegel liegt unter 55 dB. (Abb. B2)
Baugrundverhältnisse	Bodengutachten vorhanden.
Alllasten	Es liegen keine Alllasten vor.
Sprengstoff, Munition	keine Informationen.
elektromagnetische Felder	Keine Hochspannungsleitungen oder Straßenbahntrassen am Ort
Vorkommen von Radon	40-100 kBq/m <sup>3</sup> (Abb. B3)
solares Strahlungsangebot	981-1000 kWh/m <sup>2</sup> a (Abb. B4)
Standortrisiken - man made hazards	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Erdbeben	Earthquake: Vulnerability (475 YE)/NodB [%] : 0-0.5 (Abb. B5)
Risiken aus Wetter und Natur: Bodensenkungen/-setzungen	kein Risiko
Risiken aus Wetter und Natur: Lawinen	Es besteht keine Lawinengefahr.
Risiken aus Wetter und Natur: Sturm	5-10% (Abb. B6)
Risiken aus Wetter und Natur: Hochwasser	ZÜRS Zone 1 (Abb. B7)

B2 Trends und Prognosen	
Temperaturen Sommer / Winter	Im Sommer 2023 betrug die durchschnittliche Höchsttemperatur 23 °C und im Winter lag die Tiefsttemperatur bei 0 °C.
Entwicklung der Niederschläge	Die Niederschlagsverteilung ist jährlich leicht schwankend. Durchschnittlich fällt 593,3 mm Regen im Jahr.
Trend der Extremwetterereignisse	Künftige Extremwetterereignisse durch Klimawandel zu erwarten.
Trend der Lärmbelastung im Außenbereich	Keine Planungen bekannt.

## C Objektmerkmale

C1 Objektidentifikation	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Geschossigkeit	Wohnanlage mit Staffelgeschoss.
Anzahl Wohneinheiten	6
Wohnfläche	516,06
Adresse	Moorkamp/Jahnstraße , Dülmen
Grundstücks-/Flurnummer	825

C2 Ausgewählte Kennwerte und Merkmale	
Baukosten KG 300 + 400	etwa 1,03 Mio €.
EnEV Kennwerte	KfW-Effizienzhaus 40
Grad der Barrierefreiheit	alle Wohnungen barrierefrei erreichbar, nach BauO NRW und Anforderungen QNG-Plus.
Bauweise	Massive Bauweise
Besondere technische Ausstattung	
solare Wassererwärmung	
solare Heizungsunterstützung	
solare Stromerzeugung	X PV-Anlage mit Batteriespeicher
sonstige Form der Energieerzeugung im/am Gebäude	
Gründach	
Fassadenbegrünung	
Regenwassernutzung/ -versickerung	
innovative Bauprodukte	

## D1 Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen

<input checked="" type="checkbox"/>	Familien-/kinderfreundliches Wohnen	Familienwohnungen, Spielplatz und Freiflächen am Gebäude.
<input type="checkbox"/>	Seniorengerechtes Wohnen	
<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 checked="" type="checkbox"/>	Zusammenhang zu einer quartiersbezogenen Aufwertungsstrategie	Teilbaustein der Gesamtquartiersentwicklung
<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 Wohnungen	ersetzt durch QNG 1.4		
1.1.3-3	Grad der Barrierefreiheit von Wohnungen	ersetzt durch QNG 1.4		
QNG 1.4	Barrierefreiheit WN 21	QNG Plus erfüllt		
<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

3.1.1	Ökobilanz - Teil 1	ersetzt durch QNG 1.1	
QNG 1.1	Treibhausgas Primärenergie QNG	QNG Plus erfüllt	
3.1.2	Primärenergiebedarf		
3.1.2-1	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	ersetzt durch QNG 1.1	
3.1.2-2	Primärenergiebedarf erneuerbar	ausgewiesen, Berechnung nach QNG	
3.1.3	Flächeninanspruchnahme & Flächenversiegelung		
3.1.3-1	Flächeninanspruchnahme		
3.1.3-2	Flächenversiegelung		

3.2.1	Ökobilanz - Teil 2	Berechnung nach QNG	
3.2.2	Energiegewinnung für Mieter und Dritte	✓	
3.2.3	Trinkwasserbedarf	✓	
3.2.4	Vermeidung von Schadstoffen	ersetzt durch QNG 1.3	
QNG 1.3	Schadstoffvermeidung in Baumaterialien	QNG Plus erfüllt	
3.2.5	Einsatz von zertifiziertem Holz	ersetzt durch QNG 1.2	
QNG 1.2	Einsatz von zertifiziertem Holz	QNG Plus erfüllt	

### 4. Ökonomische Qualität

4.1.1	Lebenszykluskosten	ausgewiesen, Bewertung ausgesetzt	
4.1.2	Werthaltigkeit der Investition		

4.2.1	Langfristige Wertstabilität	✓
-------	-----------------------------	---

### 5. Prozessqualität

5.1.1	Qualität der Bauausführung (Messungen)		
-------	--	--	--

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

#### 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 Objekt ist ein Wohnungsneubau mit 6 Wohneinheiten in Dülmen. Im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung Moorkamp Dülmen wurde das Gebäude E in einem zweiten Bauabschnitt errichtet. Es ist ein in massiver Bauweise ausgeführtes dreigeschossiges Gebäude, welches nicht unterkellert ist und ausschließlich der Wohnnutzung dient. Das Gebäude befindet sich außerhalb der Innenstadt von Dülmen und profitiert von der ruhigen Lage in ländlicher Umgebung bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit der Stadt (etwa 6 min mit dem Fahrrad oder 20 min zu Fuß). Umliegend befinden sich Naherholungsgebiete wie der Bulderner See, der Naturwildpark Granat und der Merfelder Bruch mit rund 400 Wildpferden.

### BESONDERE STÄRKEN

Das Ziel der Gebäudeplanung war ein möglichst langlebiges Gebäude mit gleichzeitig hohen ökologischen Ansprüchen zu erschaffen. Zur Erzeugung von Strom am Gebäude wurden die nutzbaren Dachflächen größtmöglich mit PV-Elementen versehen, der hieraus erzeugte Strom soll der Heizwärmeerzeugung dienen und den Mietern auch direkt zur Verfügung stehen können. In der Umgebung des Gebäudes befinden sich umliegende Naherholungsgebiete und das Gebäudes ist gut an das vorhandene Radnetz angeschlossen.

#### Nachhaltigkeitskoordinator

Michael Storck  
NBZ Bau PartG  
Hertener Straße 34 c  
45657 Recklinghausen

#### Konformitätsprüfer

Dipl.-Ing. Arch. Zeno Dietrich  
Schloßstraße 7  
81675 München