Mieterversammlung 29.10.2026

Neubau Nicolaistraße / Reißigerstraße

Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG

16:00 Uhr · Henzestraße 14 · 01309 Dresden

MIETERVERSAMMLUNG

29.10.2026

Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG

Ablauf

1	**Begrüßung**	16:00 Uhr
2	**Warum bauen wir?**	16:05 Uhr
3	**Das neue Wohnareal**	16:15 Uhr
4	**Bauablauf**	16:30 Uhr
5	**Was bedeutet das für Sie?**	16:40 Uhr
6	**Ihre Fragen**	16:45 Uhr
7	**Zusammenfassung und Ausklang**	17:30 Uhr

Einlass ab 15:30 Uhr · Ende gegen 18:00 Uhr

TEIL 1 · BEGRÜSSUNG

HERZLICH WILLKOMMEN

UNSER ANLIEGEN

Sie sollen von uns zuerst erfahren, was hier geplant ist – und nicht aus der Zeitung.

VORSTAND

Andy Klyscz & Claudia Thurm

PROJEKTLEITUNG NEUBAU

Ralph Kühnel & Torsten Jensch

BESTANDSVERWALTUNG/VERMIETUNG

Michael Börner
Anne Arnold
Anja Möbus
Ravinder Singh

MODERATION

Andy Klyscz & Claudia Thurm

O+M ARCHITEKTEN

Carsten Otto & Melanie Lehmann

LOR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Sabine Otto

TEIL 1 · BEGRÜSSUNG

SO KOMMEN ALLE ZU WORT

BITTE 1

1

Bitte melden Sie sich – wir bringen Ihnen das Mikrofon. Bitte nennen Sie Ihren Namen und Ihre Adresse.

BITTE 2

2

Bitte kurz und zu einem Thema, damit alle drankommen.

BITTE 3

3

Fragen zur eigenen Wohnung besprechen wir gern im Anschluss persönlich.

45 MINUTEN FÜR IHRE FRAGEN

Mehr als die Hälfte des Abends gehört Ihnen.

Wir sammeln Ihre Fragen und beantworten sie ab 16:45 Uhr gebündelt.

2. ANLASS

Warum bauen wir?

Moderner Wohnraum für Familien und Senioren

Warum wir an dieser Stelle neu bauen – und was aus dem bisherigen Block wird.

MIETERVERSAMMLUNG · 29.10.2026

TEIL 2 · WARUM BAUEN WIR?

DRINGEND BENÖTIGTER WOHNRAUM

WOHNUNGEN

20 → 88

an dieser Stelle

SCHWERPUNKT

4 und 5 Räume

familiengerechte Größen

INVESTITION

ca. 37 Mio. €

vollständig aus Eigenmitteln

WOHNRAUMBEDARF

In der Johannstadt fehlen vor allem größere Wohnungen für Familien und bedarfsgerechte Senioren-wohnungen.

ZIELE DER GENOSSENSCHAFT

- Bestand erneuern und diversifizieren
- Zeitgemäßer, energieeffizienter Wohnraum für Mitglieder
- Quartiere sinnvoll verdichten – und bezahlbar bleiben

MEHRWERT FÜR DAS QUARTIER

Neu gestalteter Innenhof mit Spielwiese, Spielplatz und Quartierstreff. Stellplätze in der Tiefgarage.

ABRISS NICOLAISTRASSE 18 UND 20

BAUJAHR 1960

20

Wohnungen in den Häusern Nicolaistraße 18 und 20

WARUM ABRISS STATT SANIERUNG?

Der Block von 1960 ist äußerlich gut in Schuss. Das Bauen neuer, bezahlbarer Wohnungen gelingt aber nur, wenn die vorhandene Fläche optimal genutzt wird.

WANN?

Bis Ende November 2026 ist der leere Block als Kunstprojekt geöffnet und wird anschließen von der Feuerwehr zu Übungszwecken genutzt. Danach beginnt der Rückbau, der Abbruch läuft mit dem Baubeginn ab Januar 2027.

UND DIE BISHERIGEN HAUSHALTE?

Der Block wurde über mehrere Jahre planmäßig leergezogen. Im Mai 2025 zogen die letzten Mieter aus – alle Haushalte haben eine neue Wohnung erhalten.

TEIL 2 · WARUM BAUEN WIR?

DAS PROJEKT IN ZAHLEN

WOHNUNGEN

88

mit 3 bis 5 Räumen

HÄUSER

3

5 bis 8 Geschosse

STELLPLÄTZE

89

in der Tiefgarage

GEWERBE

1

Einheit an der Ecke

INVESTITION

ca. 37 Mio. €

vollständig aus Eigenmitteln der Genossenschaft

AUSSTATTUNG

- Photovoltaik auf den Dächern aller drei Häuser
- Dachgärten auf Haus 1 und Haus 3
- Auto- und Fahrradplätze in der Tiefgarage (Fahrradplätze auch im Hof)
- Regenwasser wird in Zisterne und Rigolen gesammelt
- Neuer Innenhof mit Spielwiese, Spielplatz und Quartierstreff

MIETE UND VERGABE

- Mietpreisspanne wird festgelegt, wenn alle Baukosten vorliegen; ca. 15 €/m²
- Vorrang für Bestandsmieter

HEUTE → KÜNFTIG

20 → 88

Wohnungen

3. DAS PROJEKT

Das neue Wohnareal

Vorgestellt von O+M und LOR

Carsten Otto und Melanie Lehmann (O+M Architekten)

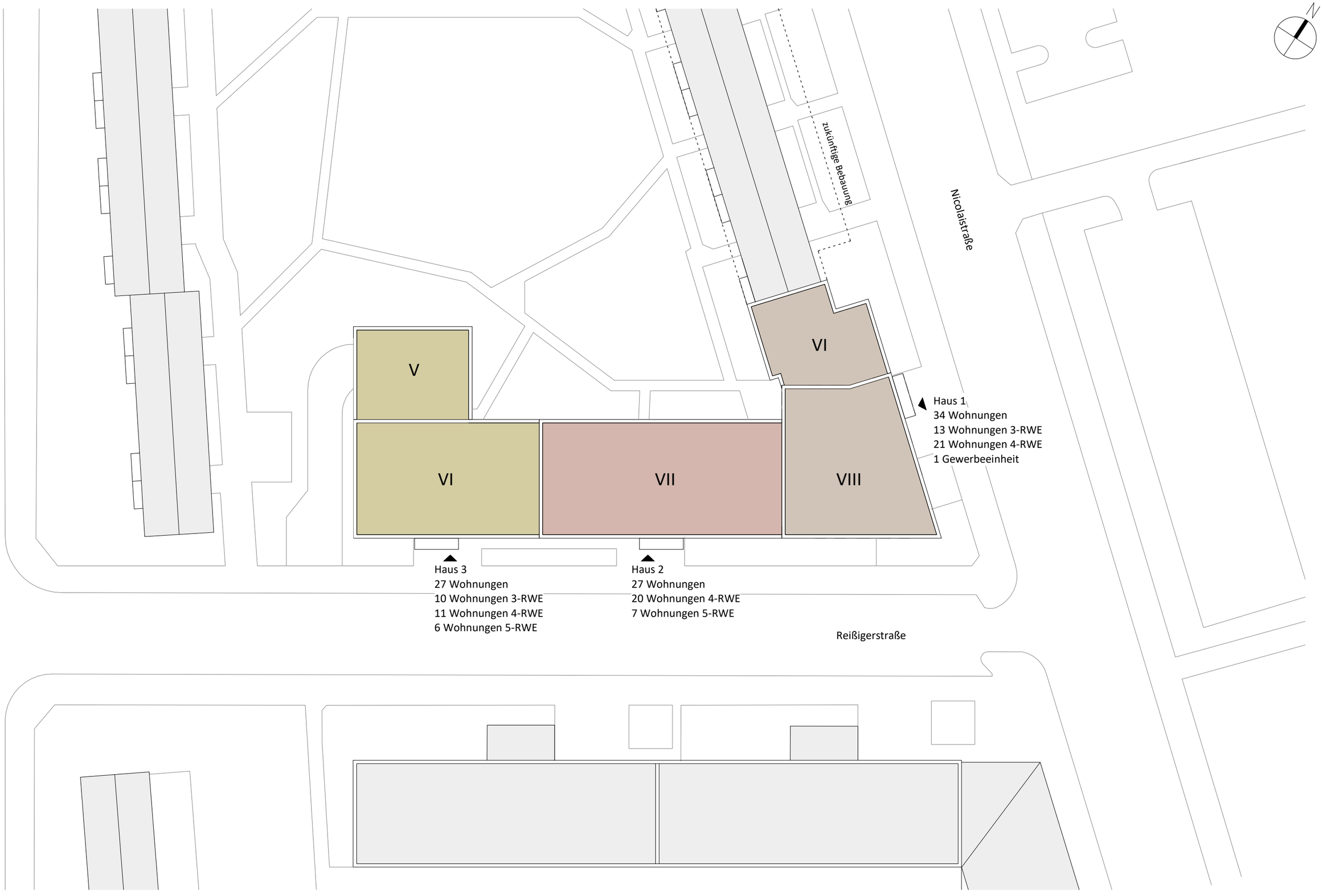
Sabine Otto (LOR Landschaftsarchitekten)

MIETERVERSAMMLUNG · 29.10.2026

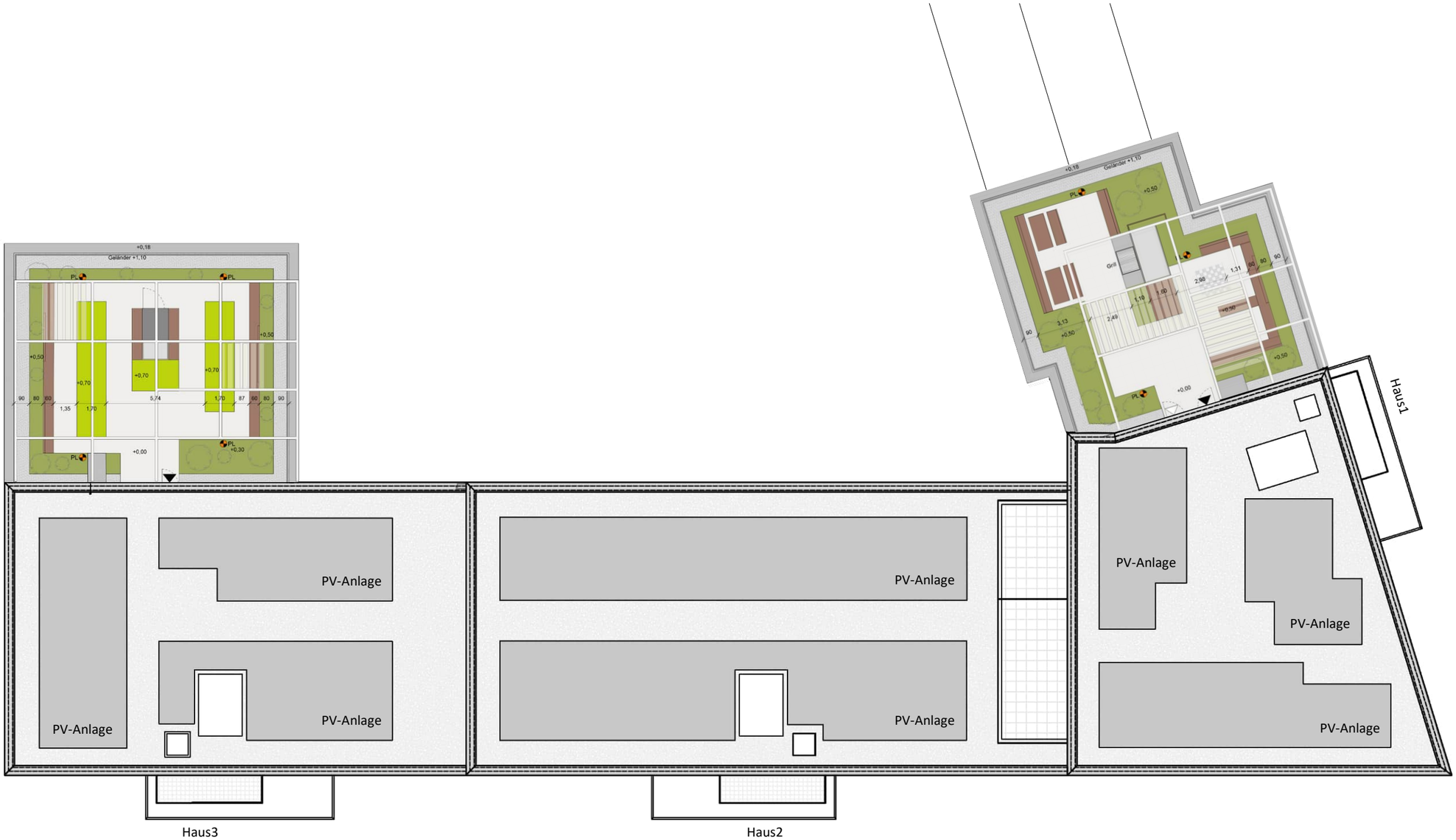
Visualisierung: O+M Architekten

Neubau Wohnareal Nicolaistraße / Reißigerstraße

für die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG
Henzestraße 14, 01309 Dresden


N
zukünftige Bebauung
Nicolaistraße
V
VI
VII
VIII
VI
Haus 1
34 Wohnungen
13 Wohnungen 3-RWE
21 Wohnungen 4-RWE
1 Gewerbeeinheit
Haus 3
27 Wohnungen
10 Wohnungen 3-RWE
11 Wohnungen 4-RWE
6 Wohnungen 5-RWE
Haus 2
27 Wohnungen
20 Wohnungen 4-RWE
7 Wohnungen 5-RWE
Reißigerstraße

Orthopädie
Sauerstoff
Rehabilitation
Krankenpflegeartikel


+0,18
Geländer +1,10
PL
+0,50
+0,70
5,74
1,70
1,35
90
80
60
87
+0,00
+0,30
PV-Anlage
Haus3
Haus2
Haus1
2,49
3,13
1,19
1,60
2,98
1,31
GKB

Wäscheplatz

Rigole

Zisterne

Tiefgaragengrenze

*für Ableitung Wasser aus Retentionsboxen in Zisterne/ Rigole

Ablauf TG*

Lüftungshaube mit Bankauflage, Rauchabzugs-öffnung 2,5m²

Tiefgarage als Retentionsdach, Gefälle 0%

OK TG / 113,74

114,30 Aufbauhöhe ca. 56 cm

Spielwiese
160 m²

Gefälledach, freie Entwässerung auf TG

Fahrradhaus
36 Fahrrad-Stellplätze

1 Lastenfahrrad-Stellplatz

4 Lasten-fahrrad-Plätze

8 Fahrrad-Stellplätze

Quartierstreff

zur Rückhaltung RW auf TG 36

Aufbauhöhe ca. 110 cm

Laubplatz
16 m²

Mieterterrasse

Aufbauhöhe ca. 66 cm

8 Rauchabzugsöffnung ø 0,63 m² (100 x 63 cm)

FLQ RA: 2,52 m² Nutzbarer Umfang ca. 12,2 m Höhe LO: 0,3 m. FLQ Lamellen 70% = 2,52 m² (nur Vorderseite)

FLQ RA: 1,26 m² (analog f. linke Seite) Nutzbarer Umfang ca. 8,6 m Höhe LO: 0,3 m. FLQ Lamellen 70% =1,8 m² (Vorder- und Rückseite)

Bankelemente zur Abdeckung Rauchabzugsöffnungen, H ca. 50 cm, Tiefe ca. 80 cm

10 Fahrrad-Stellplätze

2 Fahrrad-Stellplätze

Höhe 78 cm

2 Fahrrad-Stellplätze

18 Fahrrad-Stellplätze

2 Fahrrad-Stellplätze

32 Fahrrad-Stellplätze

Rankpflanzen an Fassade

*Schwammstadtablauf mit Einleitung in Baumbereiche

temporärer Müll-Abholplatz

SCH

OKFFB EG / 114,59

OKFFB Haupteingang / 114,08

Rückbau Zufahrt Ergänzung Gehweg wie Bestand

Rückbau Zufahrt Erg. Gehweg wie Bestand

Bordabsenkung für Mülltonnen-Abholung

Schaltschrank

FW, Hydr.

ML

Hydr.

Reißigerstr.

Nicolaistraße

960

Parcel numbers: 433, 431, 302, 301, 300, 440, 439, 438, 790, 793, 792, 791, 522, 523, 524, 520, 103, 104, 105

Rutsche und Kletterkombination
140 m²
Spielgebüsch
55 m²
Sandspiel
10 m²
Spielplatz-
bereich
Tischtennisfläche
80 m²
Pergola
Geländer umlaufend
Tiefgaragengrenze
Tiefgarage als Retentionsdach, Gefälle 0%
Spielwiese
160 m²
Ablauf TG*
*für Ableitung Wasser
aus Retentionsboxen
in Zisterne/ Rigole
Lüftungshaube
mit Bankauflage,
Rauchabzugs-
öffnung 2,5m²
OK TG / 113,74
114,30 Aufbauhöhe ca. 56 cm
Sträucher, Bestand
Wäscheplatz
Rigole
Zisterne
Fahrradhaus
36 Fahrrad-Stellplätze
Gefälledach, freie Entwässerung auf TG
1 Lastenfahrrad-
Stellplatz
4 Lasten-
fahrrad-
Plätze
8 Fahrrad-Stellplätze
Quartierstreff
Laubplatz
16 m²
zur Rückhaltung
RW auf TG
Aufbauhöhe ca. 110 cm
Aufbauhöhe ca. 66 cm
Mieterterrasse
Bankelemente zur Abdeckung Rauchabzugsöffnungen, H ca. 50 cm, Tiefe ca. 80 cm
10 Fahrrad-Stellplätze
2 Fahrrad-Stellplätze
Rankpflanzen an Fassade
1225
1227
1229
1228
1271
1489
1491
1492
Sträucher, Bestand
1493
433
431
302
301
440
439
438

Freianlagenplanung

Attraktive und nachhaltige Gestaltung

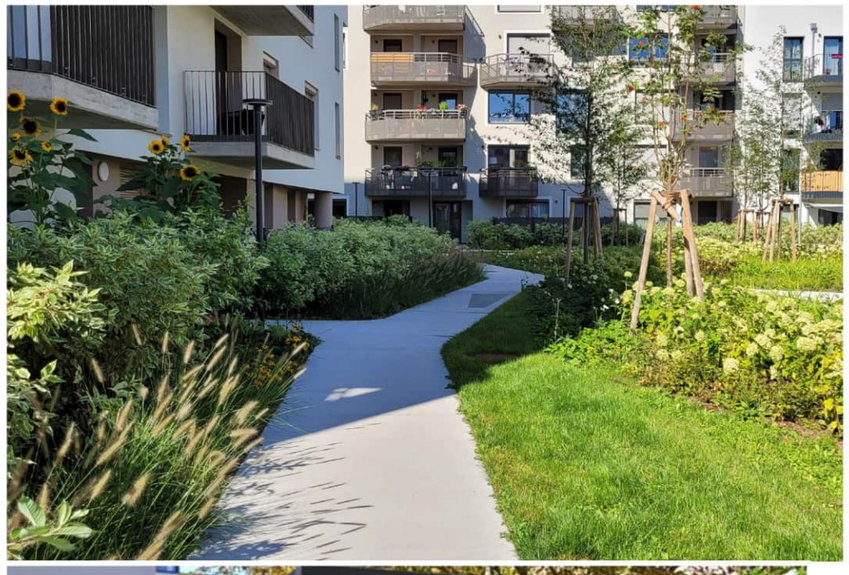
- klare Formensprache zur besseren Orientierung und Nutzung
- Nutzerorientierte Gestaltung
- Integration örtlicher Gegebenheiten (Gelände/ Bestandsgrün/ Ausstattungen)
- nachhaltige und ressourcenschonende Planung (reduce/ reuse/ recycle)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität für alle Mieter

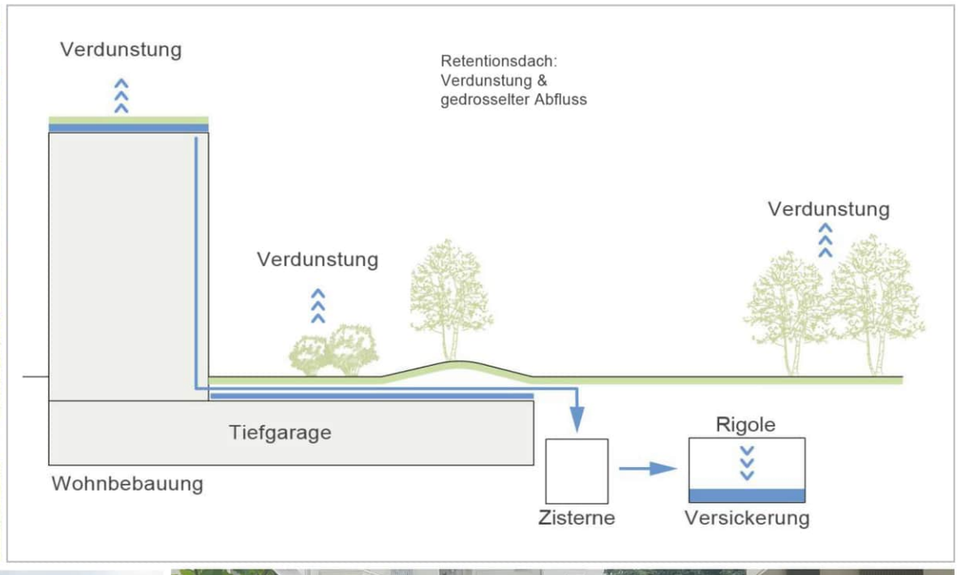
Auswahl geeigneter Pflanzen und Materialien

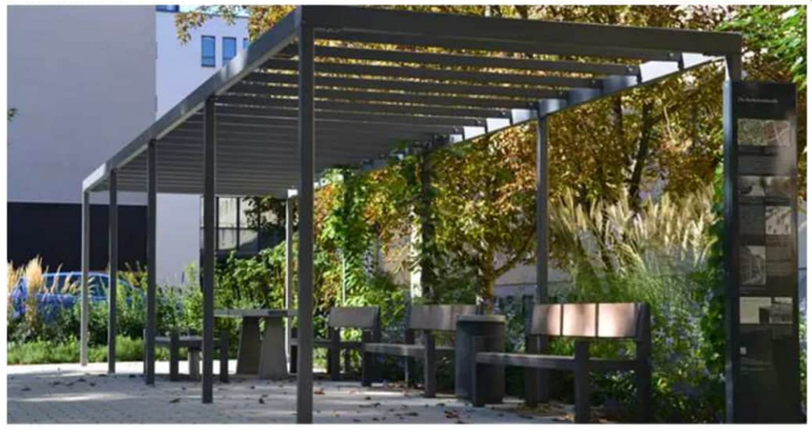
- Wahl geeigneter Oberflächen und Material-Qualitäten „robust und langlebig“
- möglichst wenig versiegelte Flächen
- Auswahl pflegeextensiver, robuster und attraktiver Pflanzen
- Umfangreiche Baumpflanzung
- Klimaangepasste Artenauswahl bei Bäumen, Sträuchern und Stauden

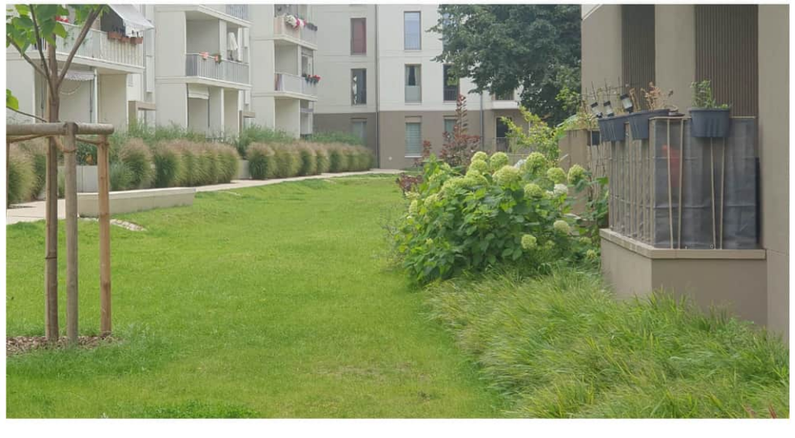
Regenwassermanagement

- Reduzierung der Abflussbeiwerte der Freiflächen, Entwässerung Wege in Grünflächen
- Dachbegrünung: Klimaverbesserung und hoher Verdunstungswert
- Regenwasser der Dächer in Rigolen
- Multicodierung von Freiflächen: gleichzeitige Nutzung von Bewegungsflächen als Rückhalteraum bei Starkregen







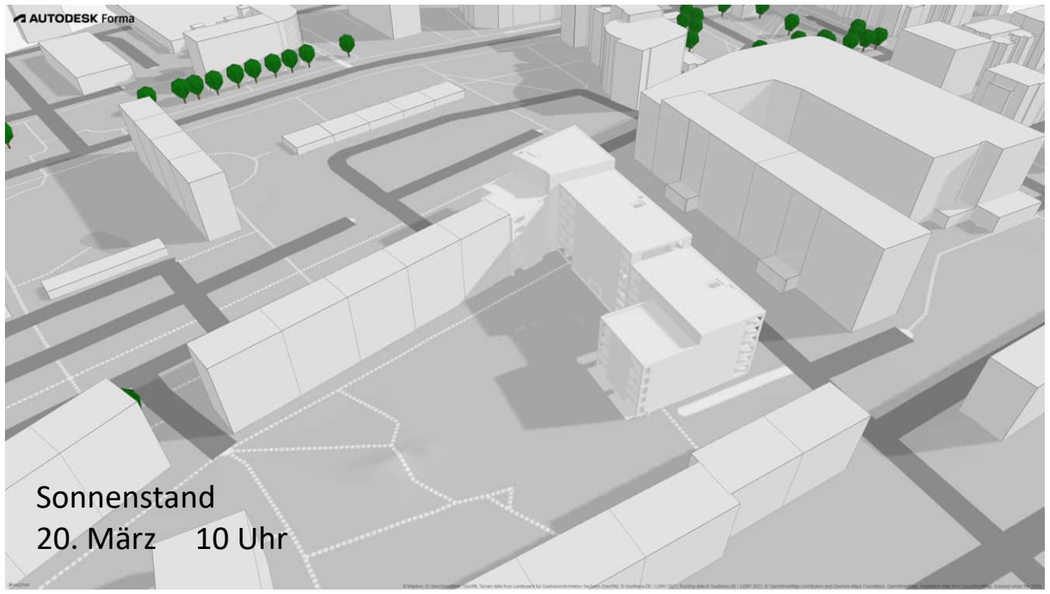


Haus 3

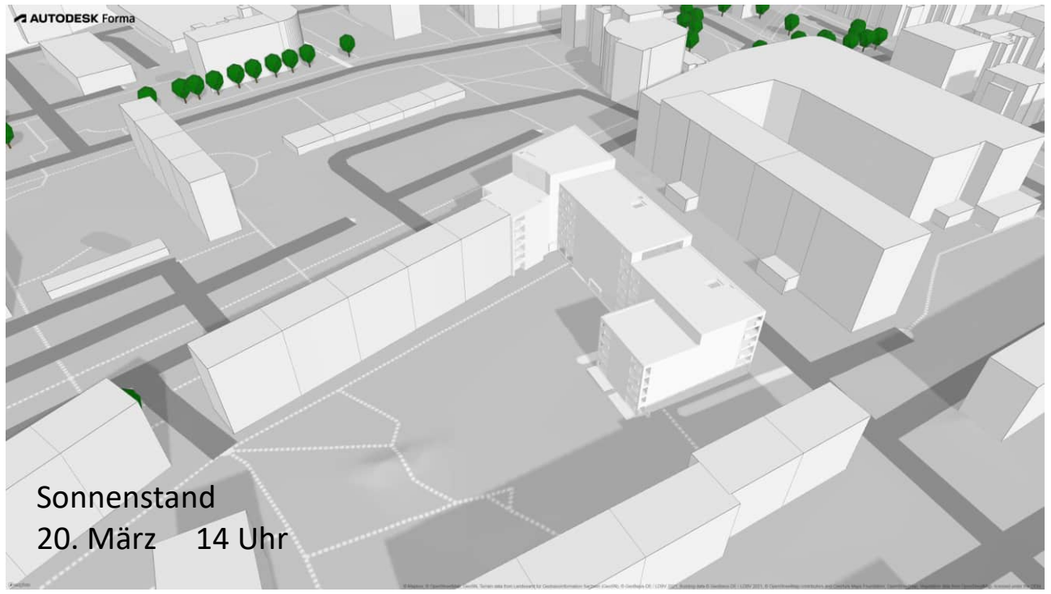
Haus 2

Haus 1

3

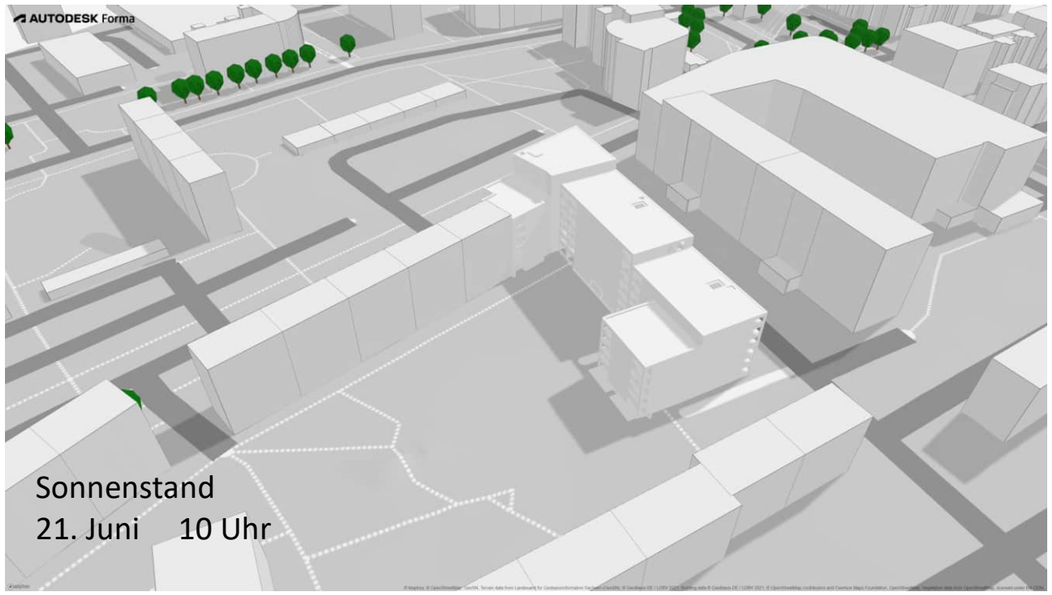


Sonnenstand
20. März 10 Uhr

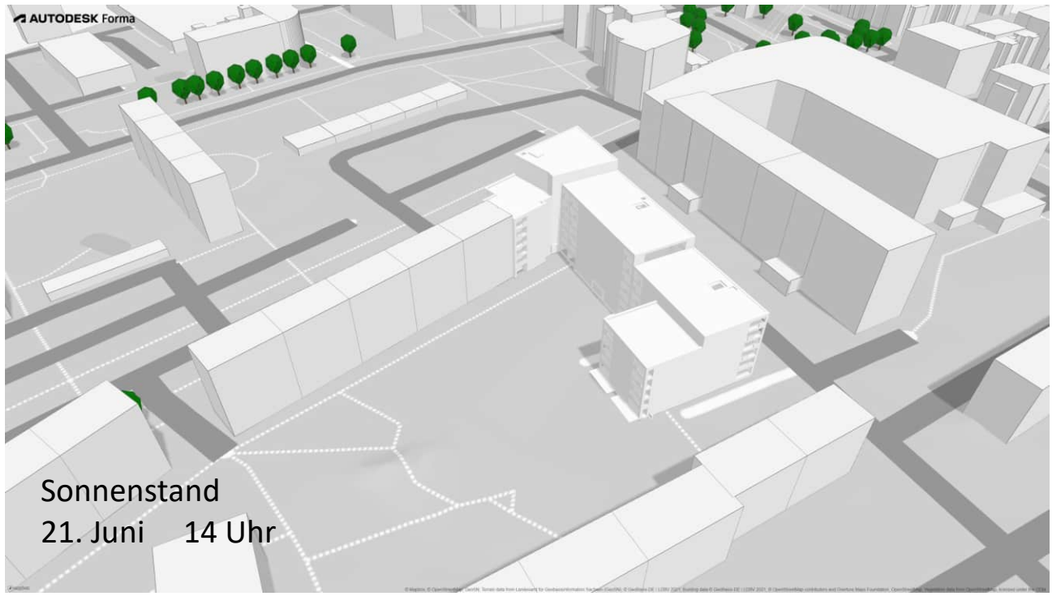


Sonnenstand
20. März 14 Uhr

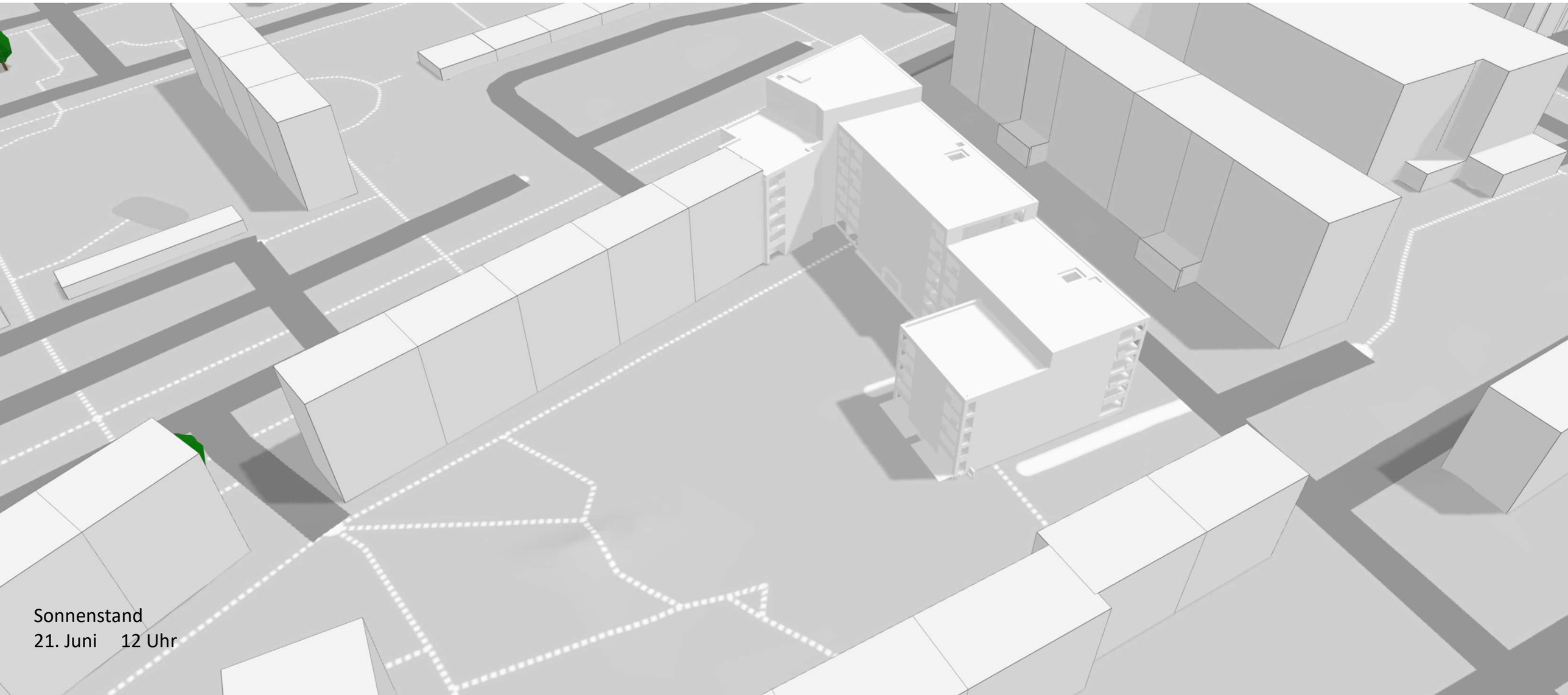
Sonnenstand
20. März 12 Uhr



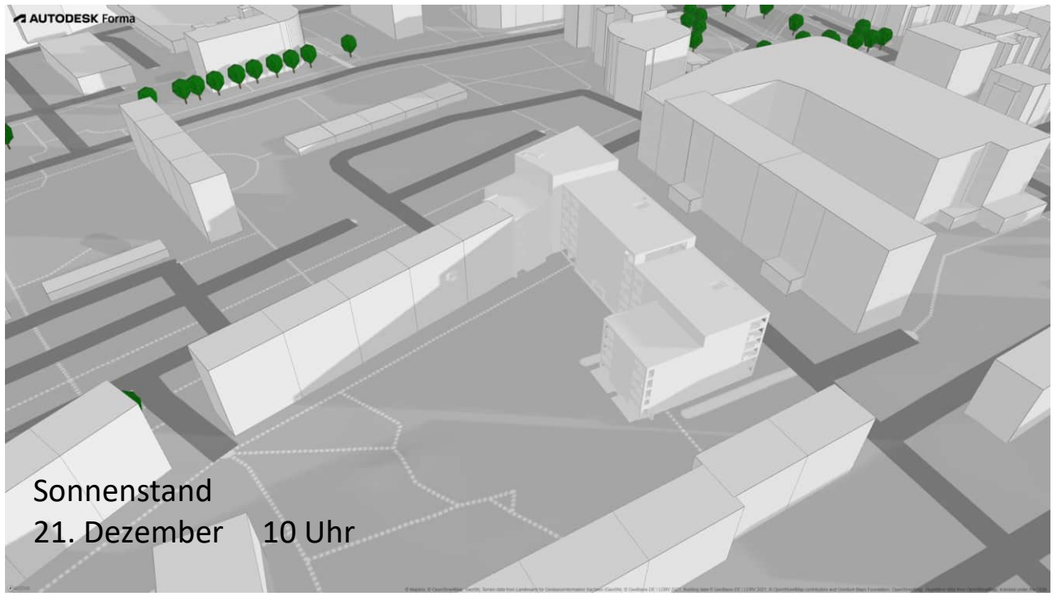
Sonnenstand
21. Juni 10 Uhr



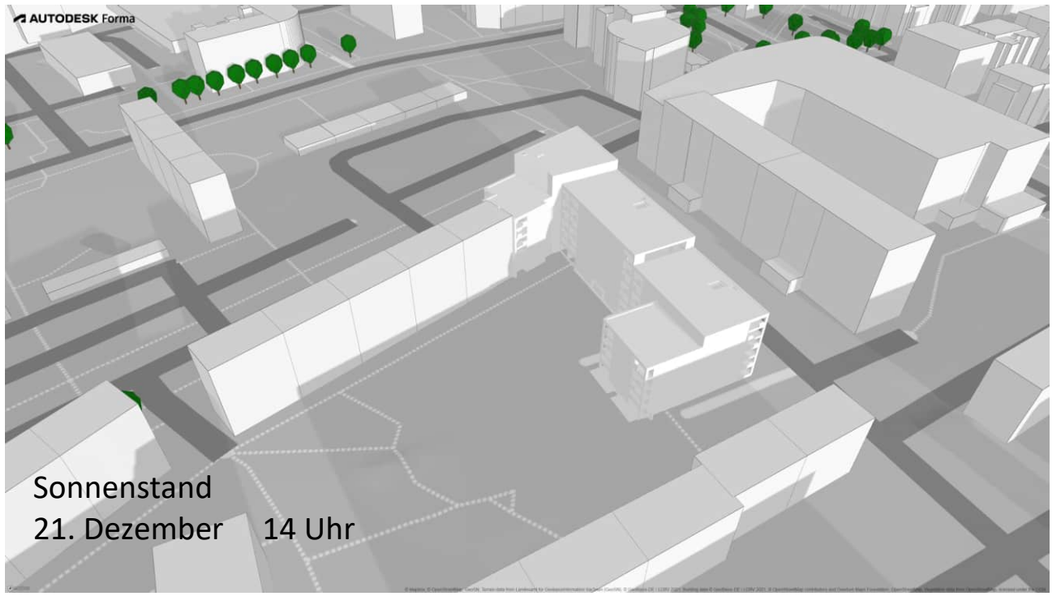
Sonnenstand
21. Juni 14 Uhr



Sonnenstand
21. Juni 12 Uhr

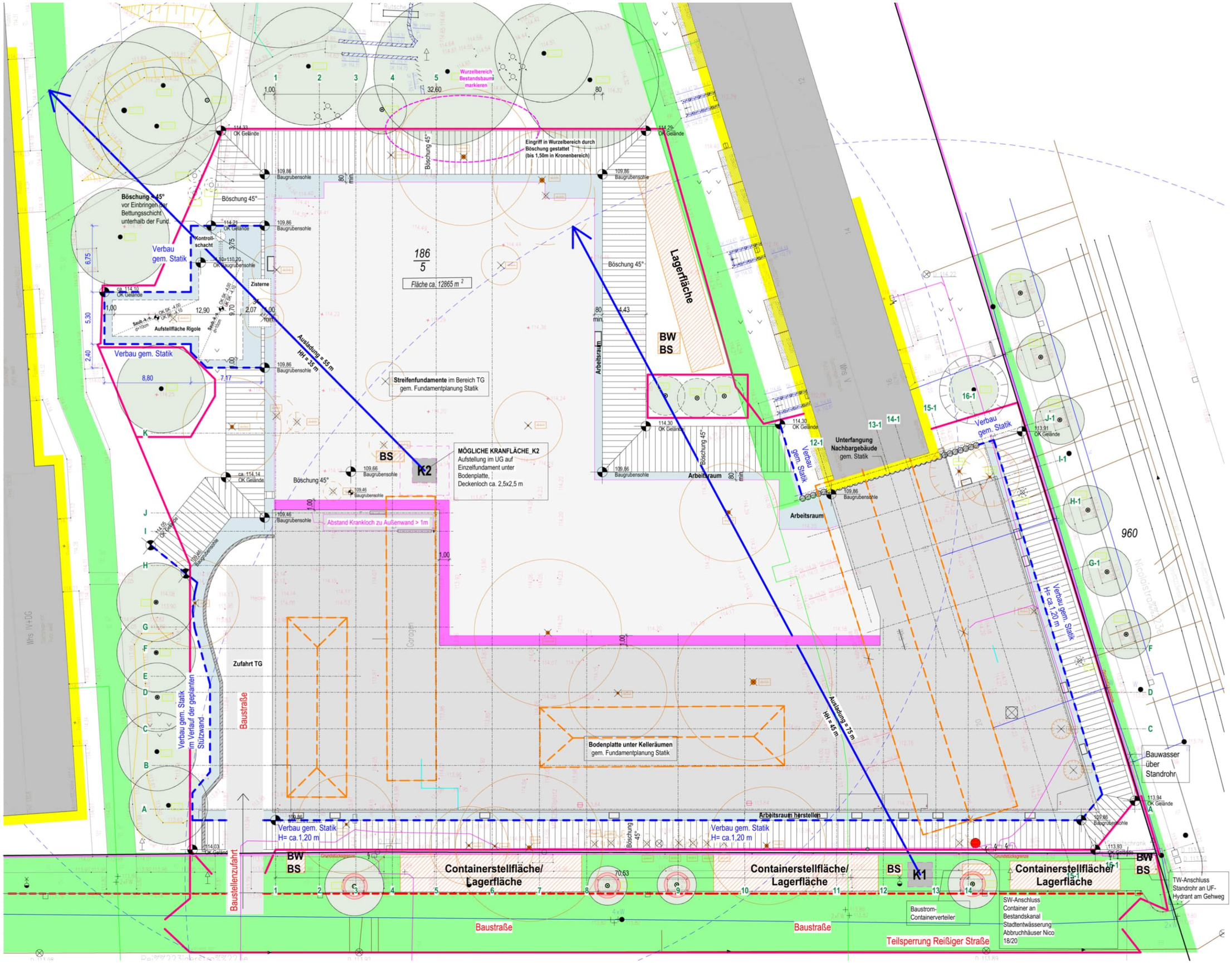


Sonnenstand
21. Dezember 10 Uhr



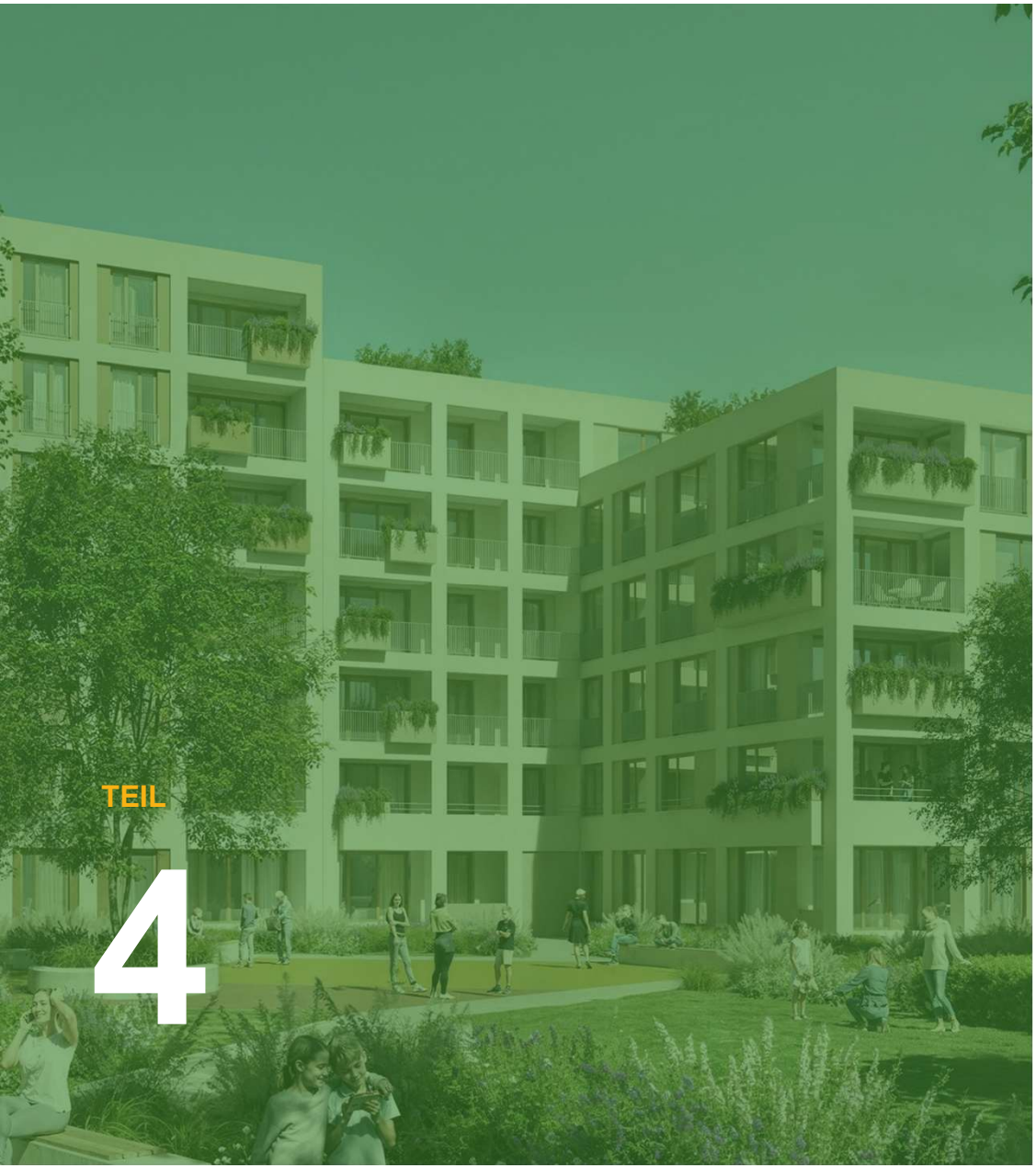
Sonnenstand
21. Dezember 14 Uhr

Sonnenstand
21. Dezember 12 Uhr


Wurzelbereich Bestandsbäume markieren
Eingriff in Wurzelbereich durch Böschung gestattet (bis 1,50m in Kronenbereich)
Böschung 45°
vor Einbringen der Bettungsschicht unterhalb der Fund.
Verbau gem. Statik
Kontroll-schacht
Zisterne
Aufstellfläche Rigole
Verbau gem. Statik
Auskragung = 55 m
HH = 33 m
186
5
Fläche ca. 12865 m²
Streifenfundamente im Bereich TG gem. Fundamentplanung Statik
Lagerfläche
BW
BS
Arbeitsraum
Böschung 45°
MÖGLICHE KRANFLÄCHE_K2
Aufstellung im UG auf Einzelfundament unter Bodenplatte, Deckenloch ca. 2,5x2,5 m
K2
K1
Abstand Krankloch zu Außenwand > 1m
Unterfangung Nachbargebäude gem. Statik
Verbau gem. Statik
H= ca.1,20 m
Zufahrt TG
Baustraße
Baustellenzufahrt
Verbau gem. Statik im Verlauf der geplanten Stützwand
Bodenplatte unter Kellerräumen gem. Fundamentplanung Statik
Arbeitsraum herstellen
Auskragung = 75 m
HH = 45 m
Containerstellfläche/ Lagerfläche
Baustrom-Containerverteiler
Teilsperrung Reißiger Straße
Bauwasser über Standrohr
TW-Anschluss Standrohr an UF-Hydrant am Gehweg
SW-Anschluss Container an Bestandskanal Stadtentwässerung Abbruchhäuser Nico 18/20
960
Nicolaistraße

Bauablaufplan

Aktuell:	Einholung von Angeboten bis Ende November - Beauftragung Anfang Januar
Gleichzeitig:	Arbeiten durch die SachsenEnergie bis Ende 2026 - Umverlegung und Rückbau von Medien (kurzzeitige Teilsperrungen möglich)
ab Januar 2027	Baubeginn - Baustelleneinrichtung (Container, Krane, Bauzäune) - Baumfällungen - Abbrucharbeiten der Bestandsbauten - Erdarbeiten, Erstellung der Baugrube (inkl. Baugrund- und Kampfmittelsondierungen)
02-12/2027	- Rohbauarbeiten und Notabdichtung Dach
11/2027 – 11/2028	- Ausbau/ Fassade/ Dach/ TGA
05/2028 – 03/2029	- Außenanlagen und Neupflanzungen
Q1 2029	Fertigstellung



4. BAUABLAUF

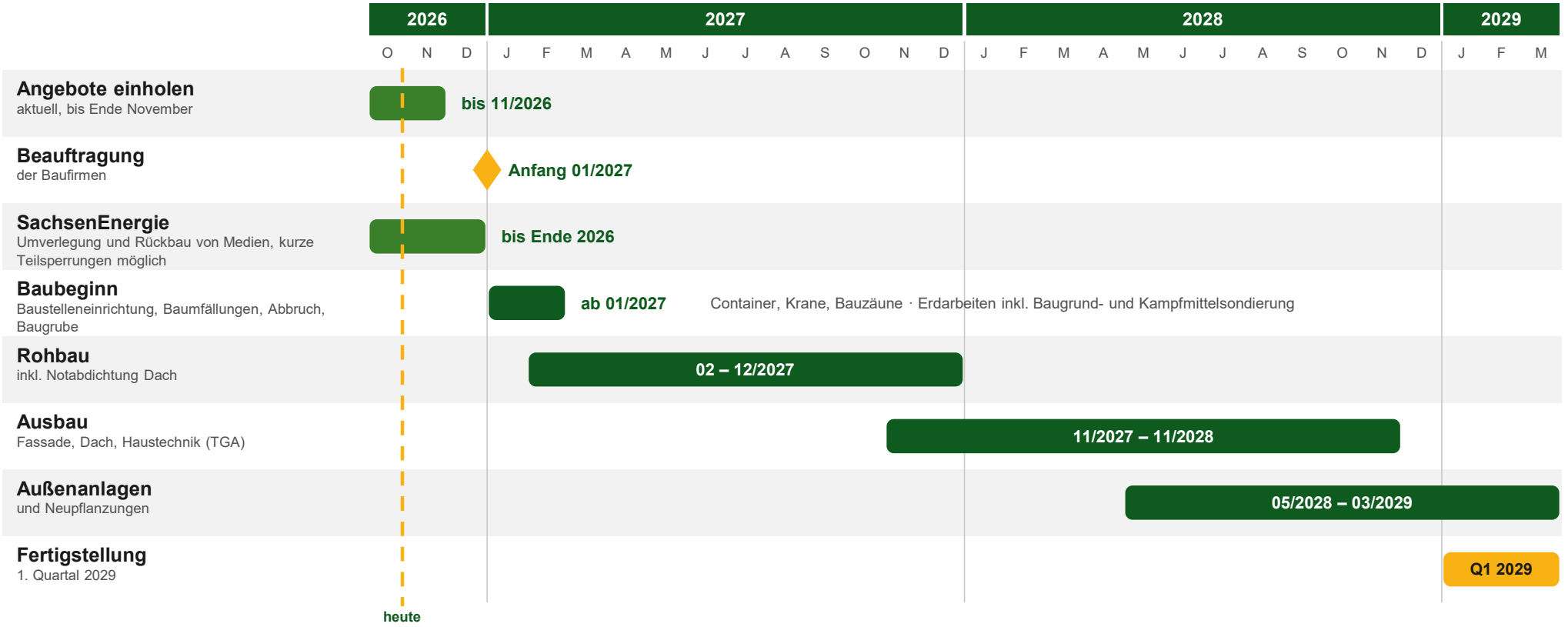
Bauen mit Rücksicht

Baubeginn ab Januar 2027

Fertigstellung im 1. Quartal 2029.

MIETERVERSAMMLUNG · 29.10.2026

BAUABLAUFPLAN 2026 – 2029



5. FÜR SIE

Was bedeutet das für Sie?

Ihr Mietvertrag bleibt unberührt

Was sich während der Bauzeit ändert – und wer Ihnen weiterhilft.

MIETERVERSAMMLUNG · 29.10.2026

EIN GRÜNER INNENHOF FÜR ALLE

FREIANLAGEN · LOR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

- Spielwiese und Spielplatz mit Rutsche und Kletterkombination
- Quartierstreff, Pergola und Sitzplätze
- Wäscheplatz und Mieterterrassen
- Klimaangepasste Bäume, Sträucher und Stauden
- Regenwasser in Zisterne und Rigolen, begrünte Dächer
- Photovoltaik auf den Dächern

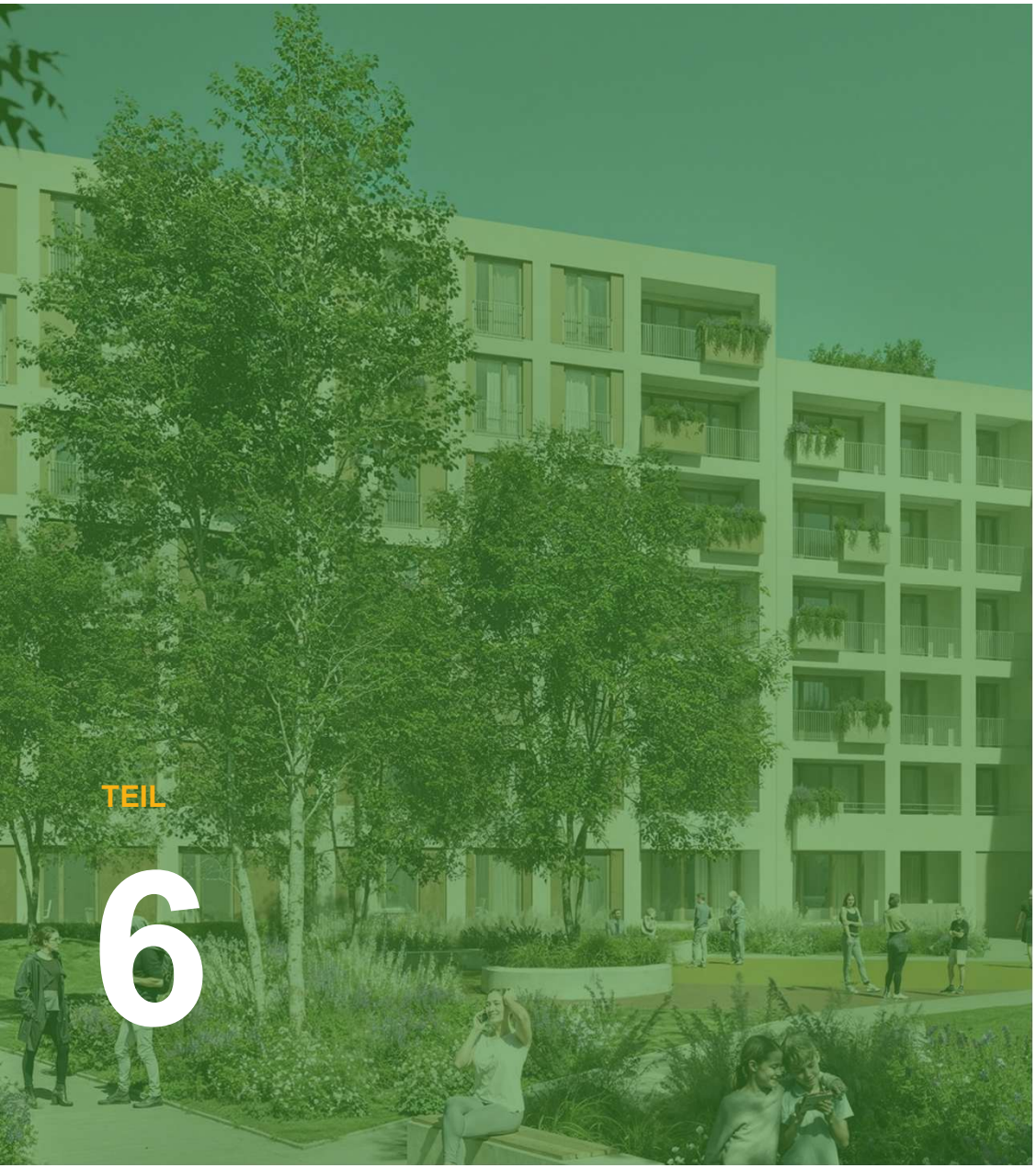
Visualisierung Innenhof: O+M Architekten

WAS SICH FÜR SIE ÄNDERT

IHRE MIETE

Der Neubau hat keinen Einfluss auf bestehende Mietverträge – weder direkt noch indirekt.

Thema	Was das für Sie bedeutet
Mietminderung	Beweisführung vorher; angemessene Mietminderungen für direkt Betroffene (Lärm, Schall, Schmutz, etc.)
Müllplätze	Gemäß Ausführungen von Herrn Otto
Tiefgaragenzufahrt	Gemäß Ausführungen von Herrn Otto
Begrünung	Gemäß Ausführungen von Herrn Otto
Verschattung	Gemäß Ausführungen von Herrn Otto
E-Mobilität	Wird integriert



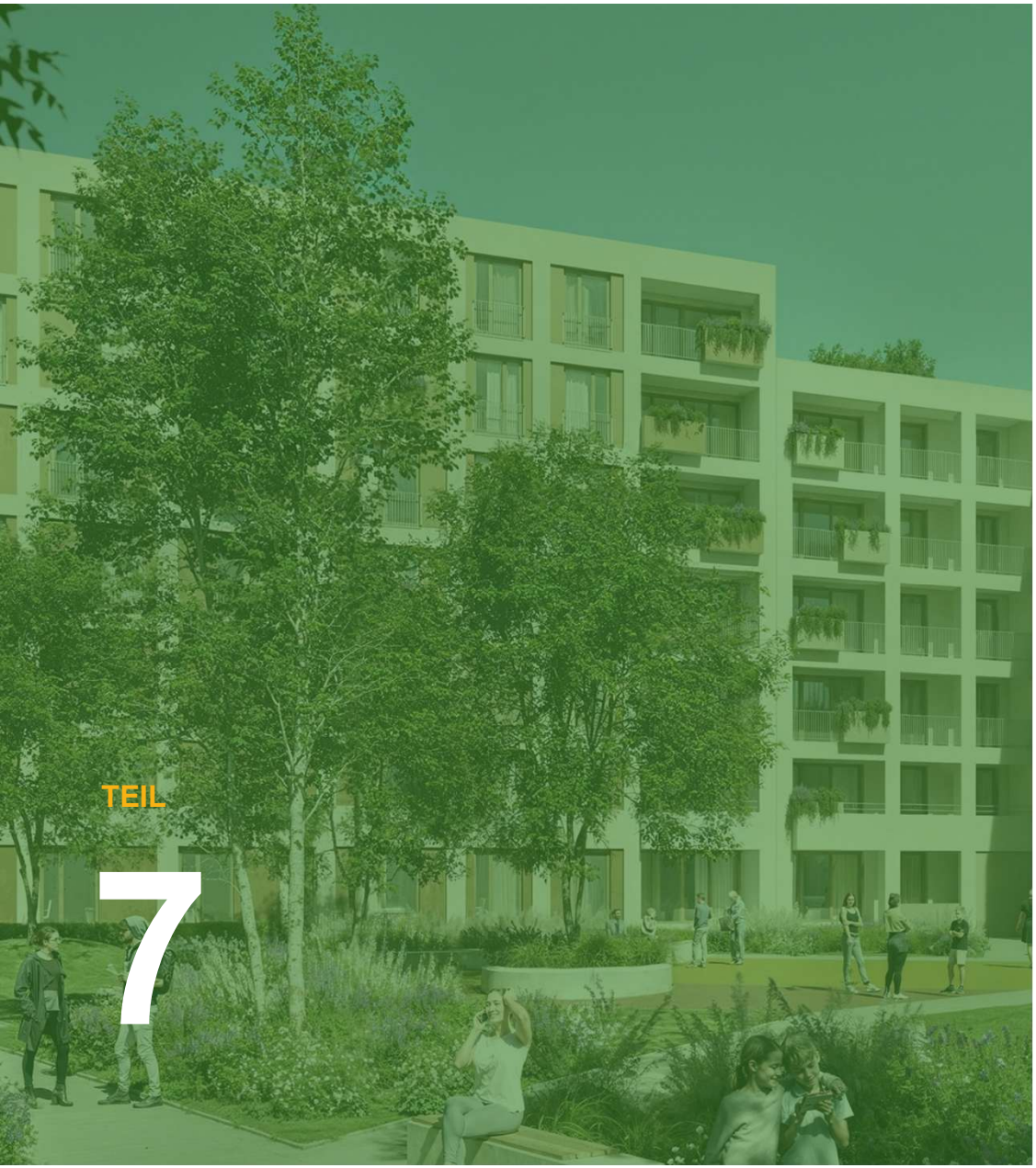
6. IHRE FRAGEN

Fragen und Austausch

16:45 – 17:30 Uhr

Wir sammeln die Themen und beantworten sie gebündelt. Was wir heute nicht verlässlich beantworten können, beantworten wir schriftlich bis 13.11.2026.

MIETERVERSAMMLUNG · 29.10.2026



7. Zusammenfassung

MIETERVERSAMMLUNG · 29.10.2026

TEIL 7 · ZUSAMMENFASSUNG

SO GEHT ES WEITER

UNSERE ZUSAGE

Ihre Fragen wurden protokolliert. Die Antworten auf Ihre unbeantworteten Fragen erhalten Sie bis 13.11.2026 telefonisch oder schriftlich.

SO BLEIBEN SIE INFORMIERT

1 BIS 13.11.2026

Antworten auf Ihre offenen Fragen – telefonisch oder schriftlich.

2 FORTLAUFENDE INFORMATION

Wir informieren rechtzeitig über alle relevanten Aktivitäten.

3 WÄHREND DER GESAMTEN BAUZEIT

Feste Ansprechpartner:
Wohngebietsbetreuung 1
Tel. 0351-4432 973
info@wga-dresden.de
Mieterportal

DIE NÄCHSTEN MEILENSTEINE

Bis Ende 2026
Leitungsarbeiten SachsenEnergie

Ab Januar 2027
Baubeginn

1. Quartal 2029
Fertigstellung

Vielen Dank für Ihr Erscheinen

Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG