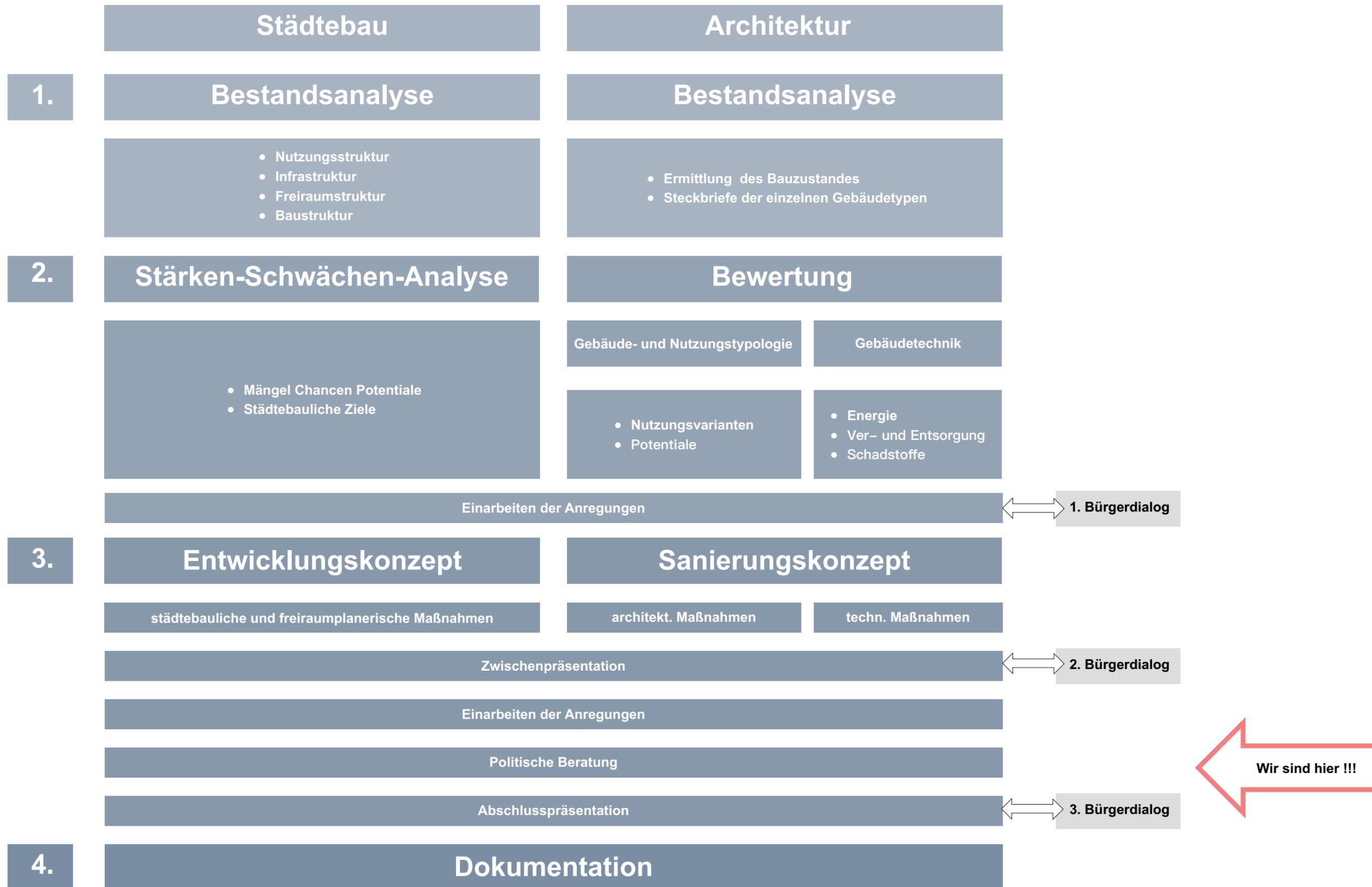




Bezirksvertretung Stieghorst "Entwicklungsperspektiven Sperberstraße"

VORGEHENSWEISE



FAZIT DER BESTANDSANALYSE

Verfügt die Siedlung aus städtebaulichen Aspekten über das Potential einer nachhaltigen Nachnutzung ?

- Prinzipiell weist die bestehende Siedlung ein hohes Potential hinsichtlich der Schaffung von Wohnqualitäten auf (großzügige Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung, sehr gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung)
- Die Dichte bzw. die Grundstückskenwerte (überbaute Fläche) entsprechen nicht den heutigen Standards der Grundstücksentwicklung
- Die Siedlung verfügt über ein hohes Nachverdichtungspotential
- Die Ausformulierung der bestehenden Bebauung an der Oldentruper Straße entspricht nicht der Lage an einer Haupteinfahrtsstraße (Höhe, Geschossigkeit, Grundrissstruktur)

FAZIT DER BESTANDSANALYSE

Verfügen die Bestandsgebäude über das Potential für eine nachhaltige Folgenutzung?

- Die Gebäude weisen hinsichtlich des baukonstruktiven Zustands einen Sanierungsbedarf auf (Feuchtigkeitsschäden Dach und Keller, Asbestbelastung Schornstein)
- Die Gebäudestruktur kann den heutigen Ansprüchen an Wohnqualität nicht gerecht werden (Raumgrößen, Barrierefreiheit)
- Die Wohnflächen der einzelnen Gebäude sind gering und eignen sich max. für bis zu 3-Personenhaushalte
- Das Umbaupotential ist durch konstruktive Vorgaben eingeschränkt (kein Dachausbau, geringe Gebäudegröße)
- Der energetische Standard aller Bauteile entspricht nicht dem heutigen Standard
- Der Ausbaustandard innen ist gepflegt, jedoch sehr gering
- Die Gebäude an der Oldentruper Straße können den heutigen Bedingungen an Schallschutz nicht gerecht werden

ARCHITEKTUR

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungsvarianten - Übersicht Maßnahmenpakete

A Variante A - Instandhaltung
Sanierung von Teilbereichen

I INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN

- 1 Sanierung Dach
- 2 Sanierung Keller
- 3 Sanierung Schornstein

II MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG

- 1 Sanierung Schadstoffe

B Variante B - Teilmodernisierung Basis
Variante A + Sanierung Haustechnik

I INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN

- 1 Sanierung Dach
- 2 Sanierung Keller
- 3 Sanierung Schornstein

II MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG

- 1 Sanierung Schadstoffe

III HAUSTECHNISCHE MASSNAHMEN

- 1 Austausch Heizsystem
- 2 Austausch Abwasserinstallation
- 3 Austausch Wasserinstallation
- 4 Austausch Elektroinstallation

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungsvarianten - Übersicht Maßnahmenpakete

C Variante C - Teilmodernisierung Komfort
Variante B + Opt. Aufwertung

I INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN

- 1 Sanierung Dach
- 2 Sanierung Keller
- 3 Sanierung Schornstein

II MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG

- 1 Sanierung Schadstoffe

III HAUSTECHNISCHE MASSNAHMEN

- 1 Austausch Heizsystem
- 2 Austausch Abwasserinstallation
- 3 Austausch Wasserinstallation
- 4 Austausch Elektroinstallation

IV OPT. AUFWERTUNGS-MASSNAHMEN

- 1 Aufwertung Fassade
- 2 Aufwertung Innenwände
- 3 Aufwertung Bodenbeläge
- 4 Aufwertung Bad

D Variante D - Energet. Modernisierung
Variante C + Energetische Modernisierung

I INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN

- 1 Sanierung Dach
- 2 Sanierung Keller
- 3 Sanierung Schornstein

II MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG

- 1 Sanierung Schadstoffe

III HAUSTECHNISCHE MASSNAHMEN

- 1 Austausch Heizsystem
- 2 Austausch Abwasserinstallation
- 3 Austausch Wasserinstallation
- 4 Austausch Elektroinstallation

IV OPT. AUFWERTUNGS-MASSNAHMEN

- 1 Aufwertung Fassade
- 2 Aufwertung Innenwände
- 3 Aufwertung Bodenbeläge
- 4 Aufwertung Bad

V ENERGETISCHE MASSNAHMEN

- 1 Wärmedämmung Fassade
- 2 Wärmedämmung Dach
- 3 Austausch Fenster / Türen
- 4 Dämmung Kellerdecke

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungsvarianten - Übersicht Maßnahmenpakete

E **Variante E - Vollmodernisierung**
Variante D + Umbau zur Verbesserung der Nutzbarkeit
(Grundrissänderung)

I	INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN
1	Sanierung Dach
2	Sanierung Keller
3	Sanierung Schornstein

VI a	UMBAU-MASSNAHMEN
1	Vergrößerung Schlafrum OG
2	Errichtung WC EG

II	MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG
1	Sanierung Schadstoffe

III	HAUSTECHNISCHE MASSNAHMEN
1	Austausch Heizsystem
2	Austausch Abwasserinstallation
3	Austausch Wasserinstallation
4	Austausch Elektroinstallation

IV	OPT. AUFWERTUNGS-MASSNAHMEN
1	Aufwertung Fassade
2	Aufwertung Innenwände
3	Aufwertung Bodenbeläge
4	Aufwertung Bad

V	ENERGETISCHE MASSNAHMEN
1	Wärmedämmung Fassade
2	Wärmedämmung Dach
3	Austausch Fenster / Türen
4	Dämmung Kellerdecke

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungsvarianten - Übersicht Maßnahmenpakete

F Variante F - Vollmodernisierung ^{plus}
Variante D + generationsgerechter Umbau (Gebäudeerweiterung)

I	INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN
1	Sanierung Dach
2	Sanierung Keller
3	Sanierung Schornstein

II	MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG
1	Sanierung Schadstoffe

III	HAUSTECHNISCHE MASSNAHMEN
1	Austausch Heizsystem
2	Austausch Abwasserinstallation
3	Austausch Wasserinstallation
4	Austausch Elektroinstallation

IV	OPT. AUFWERTUNGS-MASSNAHMEN
1	Aufwertung Fassade
2	Aufwertung Innenwände
3	Aufwertung Bodenbeläge
4	Aufwertung Bad

V	ENERGETISCHE MASSNAHMEN
1	Wärmedämmung Fassade
2	Wärmedämmung Dach
3	Austausch Fenster / Türen
4	Dämmung Kellerdecke

VI b	UMBAU-MASSNAHMEN
1	Vergrößerung Schlafrum OG
2	Gebäudeerweiterung EG
3	Errichtung barrierefreies Bad EG
4	barrierefreier Hauseingang

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Übersicht Gebäudetypen



- C4 RH
- BH 29
- C3 RH
- BH 30

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungsvarianten - Übersicht Kosten

TYP C3 RH	Gesamtkosten Typ C3 RH	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche
A Variante A - Instandhaltung Sanierung von Teilbereichen	31.309 €	396 €
B Variante B - Teilmodernisierung Basis Variante A + Sanierung Haustechnik	58.960 €	746 €
C Variante C - Teilmodernisierung Komfort Variante B + Opt. Aufwertung	86.749 €	1.098 €
D Variante D - Energet. Modernisierung Variante C + Energetische Modernisierung	116.147 €	1.470 €
E Variante E - Vollmodernisierung Variante D + Umbau zur Verbesserung der Nutzbarkeit (Grundrissänderung)	140.143 €	1.774 €
F Variante F - Vollmodernisierung ^{plus} Variante D + generationsgerechter Umbau (Gebäudeerweiterung)	191.146 €	2.420 €

* Vergleichsübersicht mit Darstellung der Gesamtkosten für den Haustyp C3 RH Mittelhaus, Kostenstand: 1. Quartal 2018 inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

* Ohne Berücksichtigung von Kosten für eine eventuelle Schadstoffsanierung

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Bestandsersatz - Übersicht Kosten

TYP C3 RH	Gesamtkosten Typ C3 RH	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche
Grundstückskosten Verkehrswert inkl. Kaufnebenkosten	n. angesetzt	n. angesetzt
Erschließungskosten Hausanschlüsse Ver-/ Entsorgungsleitungen	5.000 €	63 €
Abrisskosten komplett inkl. Entsorgung und ggf. Verfüllung	20.000 €	253 €
Bauwerkskosten Kostengruppe 300+400, Energet. Standard EnEV, barrierefreie Ausführung	126.400 €	1.600 €
Kosten für Aussenanlagen Kostengruppe 500 - einfacher Standard	9.000 €	114 €
Baunebenkosten Kostengruppe 700, 30% von Kostengruppe 300+400	40.620 €	514 €
Bestandsersatz - Gesamtkosten	201.020 €	2.545 €

* Vergleichsübersicht mit Darstellung der Gesamtkosten für den Haustyp C3 RH Mittelhaus, Kostenstand: 1. Quartal 2018 inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

* Ohne Berücksichtigung von Kosten für eine eventuelle Schadstoffentsorgung

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Kostenvergleich Modernisierung und Bestandsersatz

TYP C3 RH	Gesamtkosten Typ C3 RH	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche
A Variante A - Instandhaltung Sanierung von Teilbereichen	31.309 €	396 €
B Variante B - Teilmodernisierung Basis Variante A + Sanierung Haustechnik	58.960 €	746 €
C Variante C - Teilmodernisierung Komfort Variante B + Opt. Aufwertung	86.749 €	1.098 €
D Variante D - Energet. Modernisierung Variante C + Energetische Modernisierung	116.147 €	1.470 €
E Variante E - Vollmodernisierung Variante D + Umbau zur Verbesserung der Nutzbarkeit (Grundrissänderung)	140.143 €	1.774 €
F Variante F - Vollmodernisierung ^{plus} Variante D + generationsgerechter Umbau (Gebäudeerweiterung)	191.146 €	2.420 €
Bestandsersatz Abriss und vergleichbarer Neubau	> 201.020 €	> 2.545 €

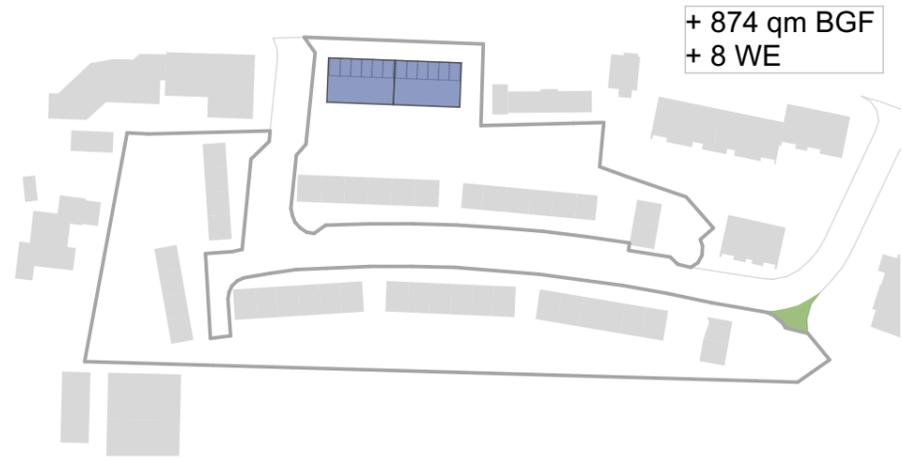
* Vergleichsübersicht mit Darstellung der Gesamtkosten für den Haustyp C3 RH Mittelhaus, Kostenstand: 1. Quartal 2018 inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

* Ohne Berücksichtigung von Kosten für eine eventuelle Schadstoffsanierung bzw. -entsorgung

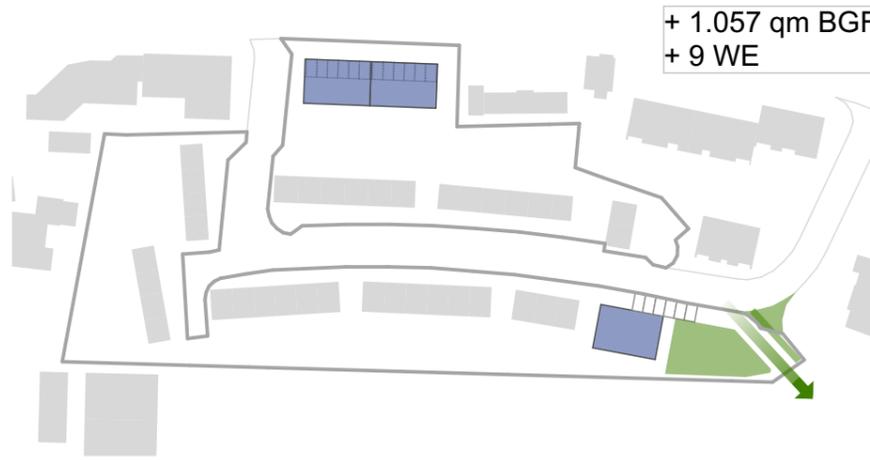
STÄDTEBAU

STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

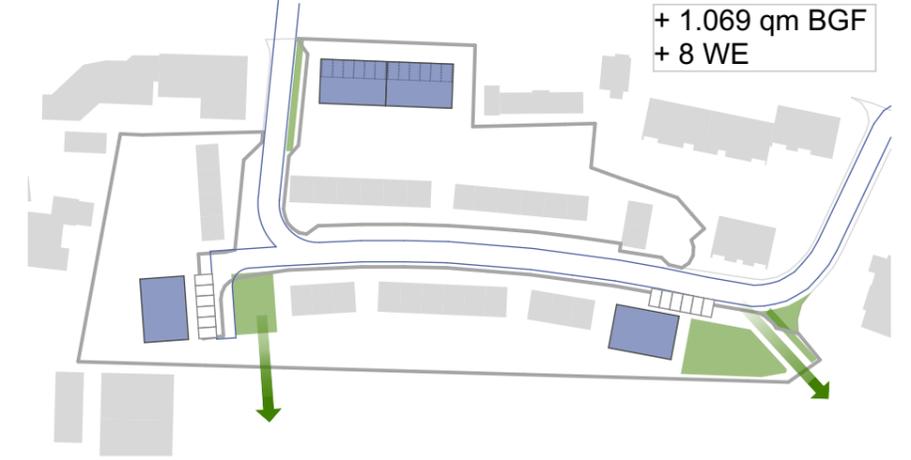
Übersicht Varianten



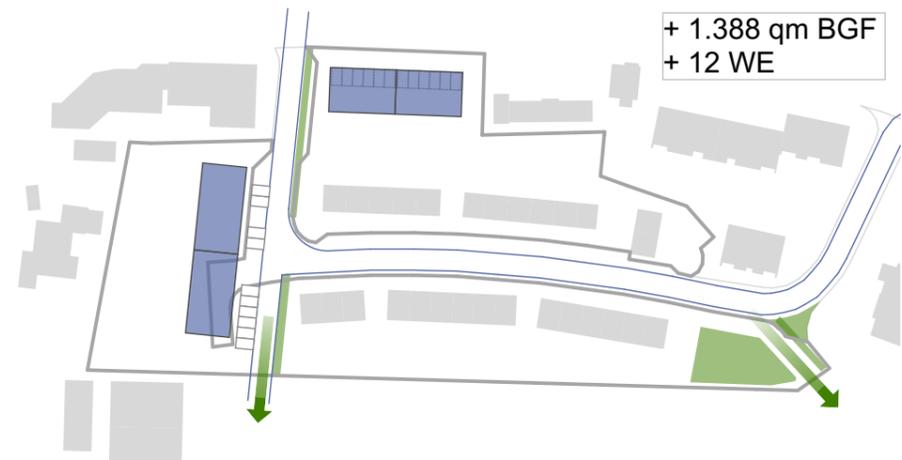
Variante 1



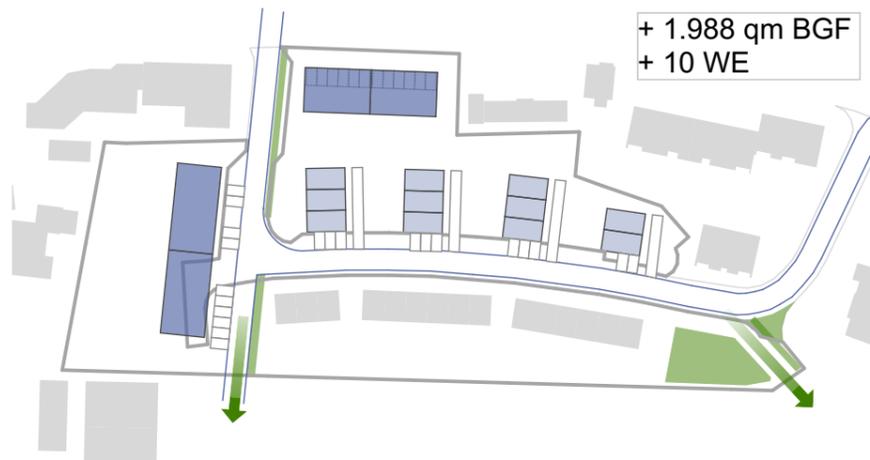
Variante 2



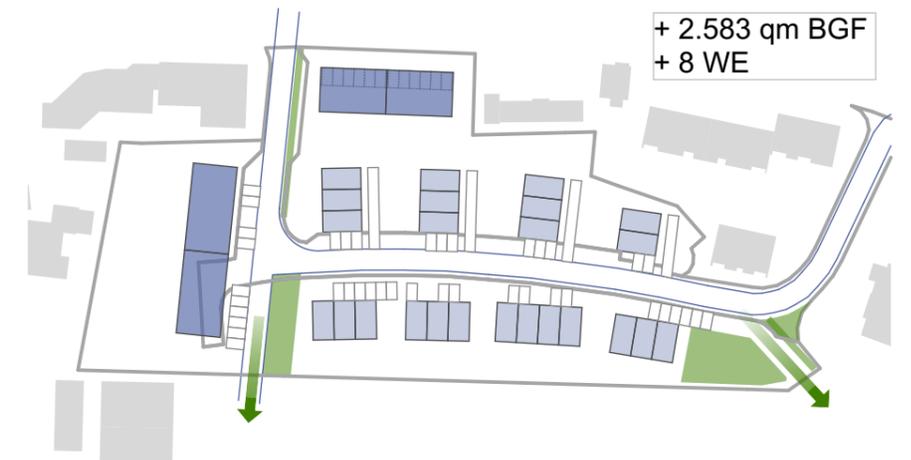
Variante 3



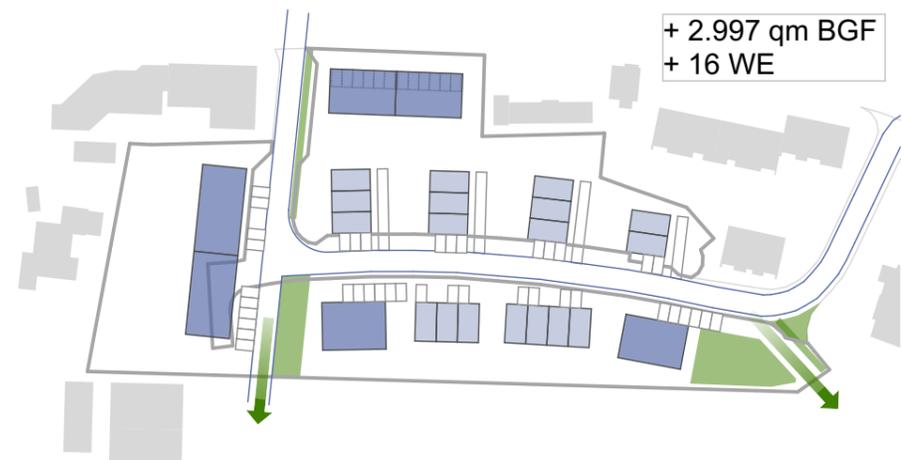
Variante 4



Variante 5



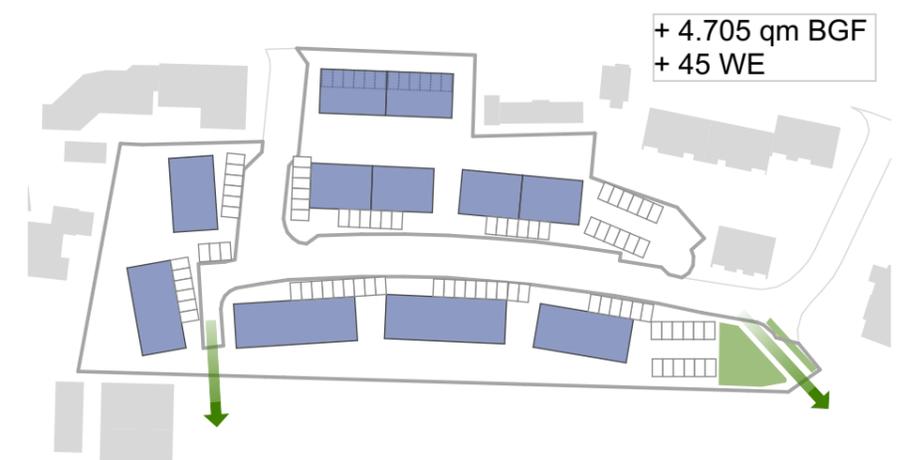
Variante 6



Variante 7



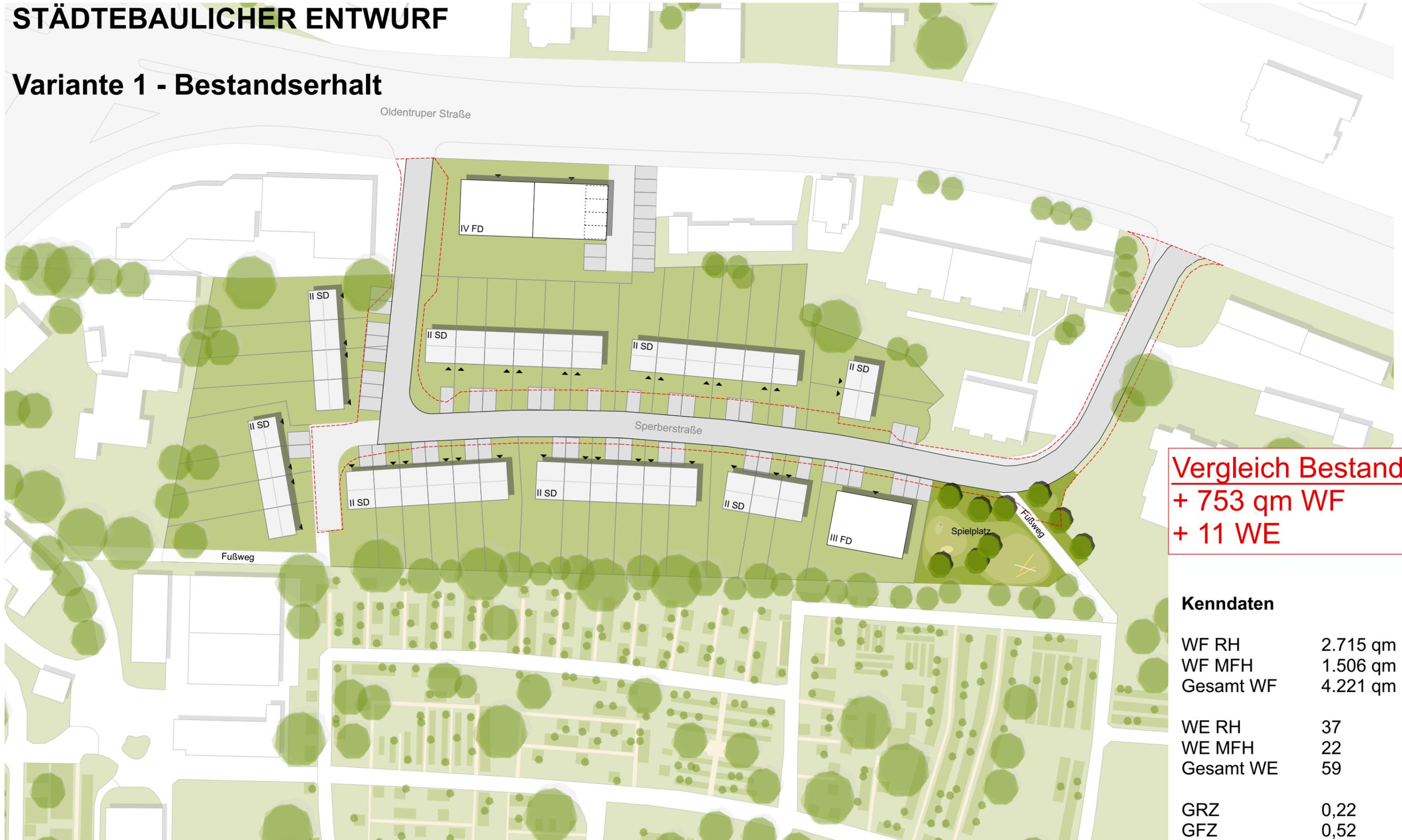
Variante 8



Variante 9

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Variante 1 - Bestandserhalt



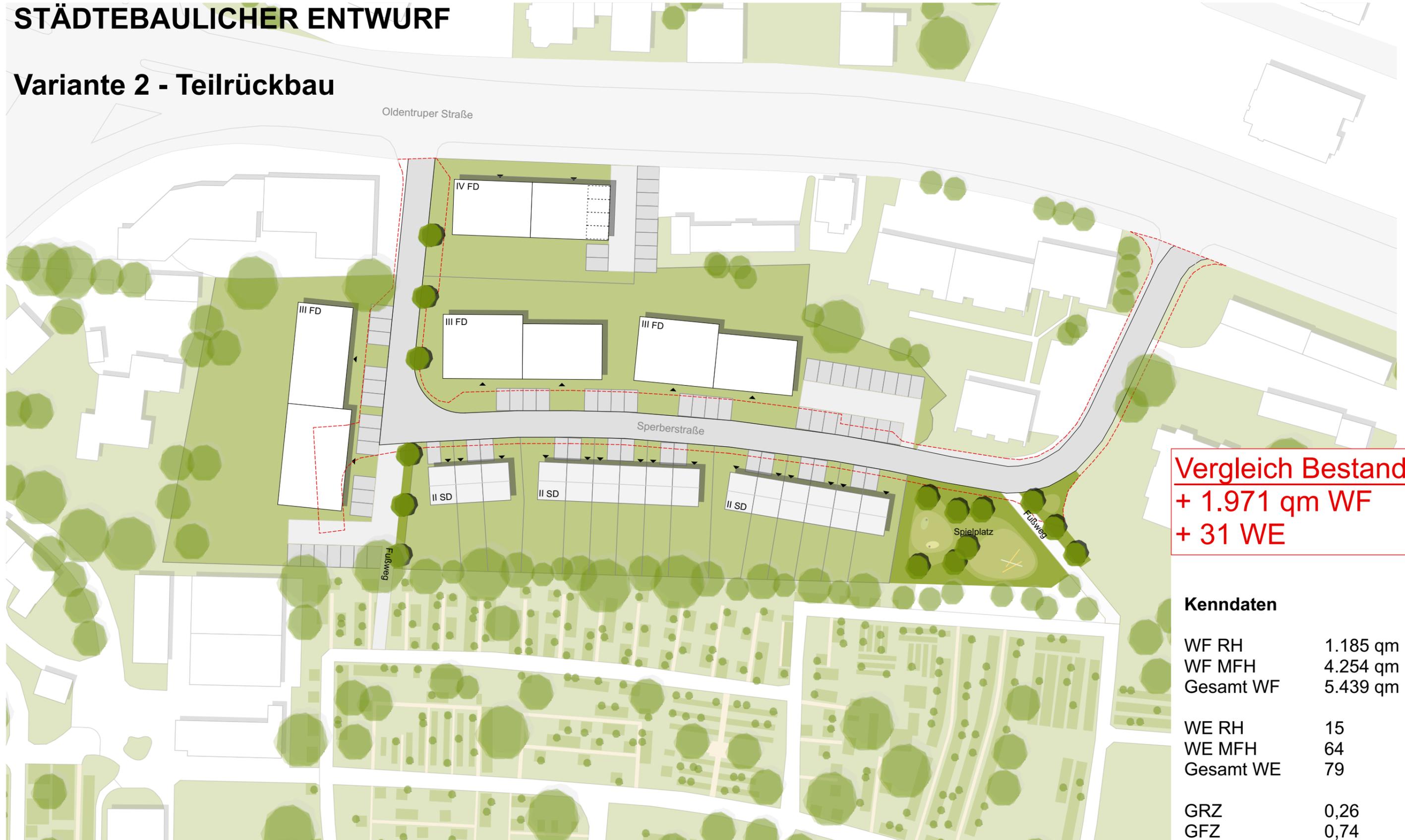
Vergleich Bestand:
 + 753 qm WF
 + 11 WE

Kenndaten

WF RH	2.715 qm
WF MFH	1.506 qm
Gesamt WF	4.221 qm
WE RH	37
WE MFH	22
Gesamt WE	59
GRZ	0,22
GFZ	0,52

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Variante 2 - Teilrückbau



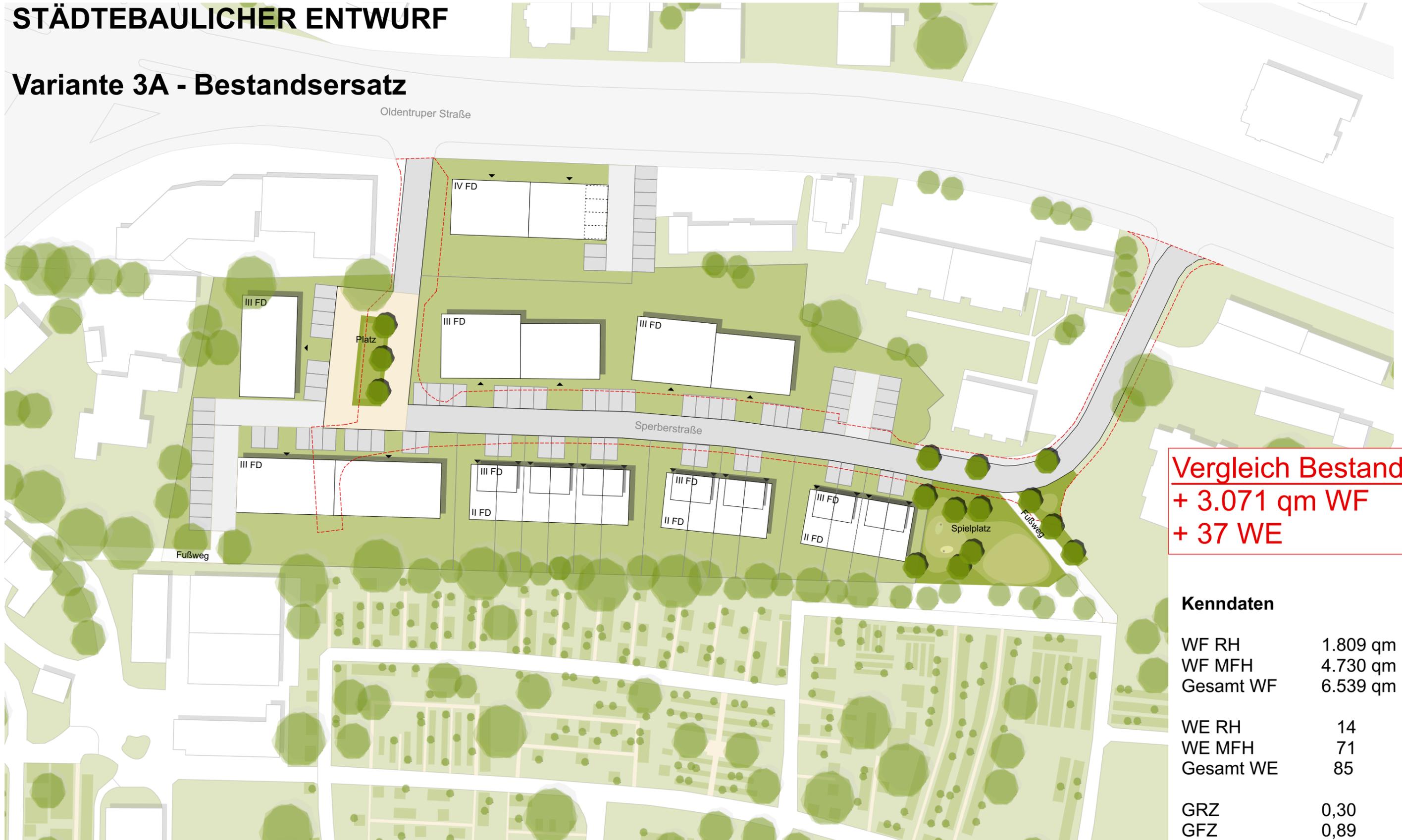
Vergleich Bestand:
 + 1.971 qm WF
 + 31 WE

Kenndaten

WF RH	1.185 qm
WF MFH	4.254 qm
Gesamt WF	5.439 qm
WE RH	15
WE MFH	64
Gesamt WE	79
GRZ	0,26
GFZ	0,74

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Variante 3A - Bestandsersatz

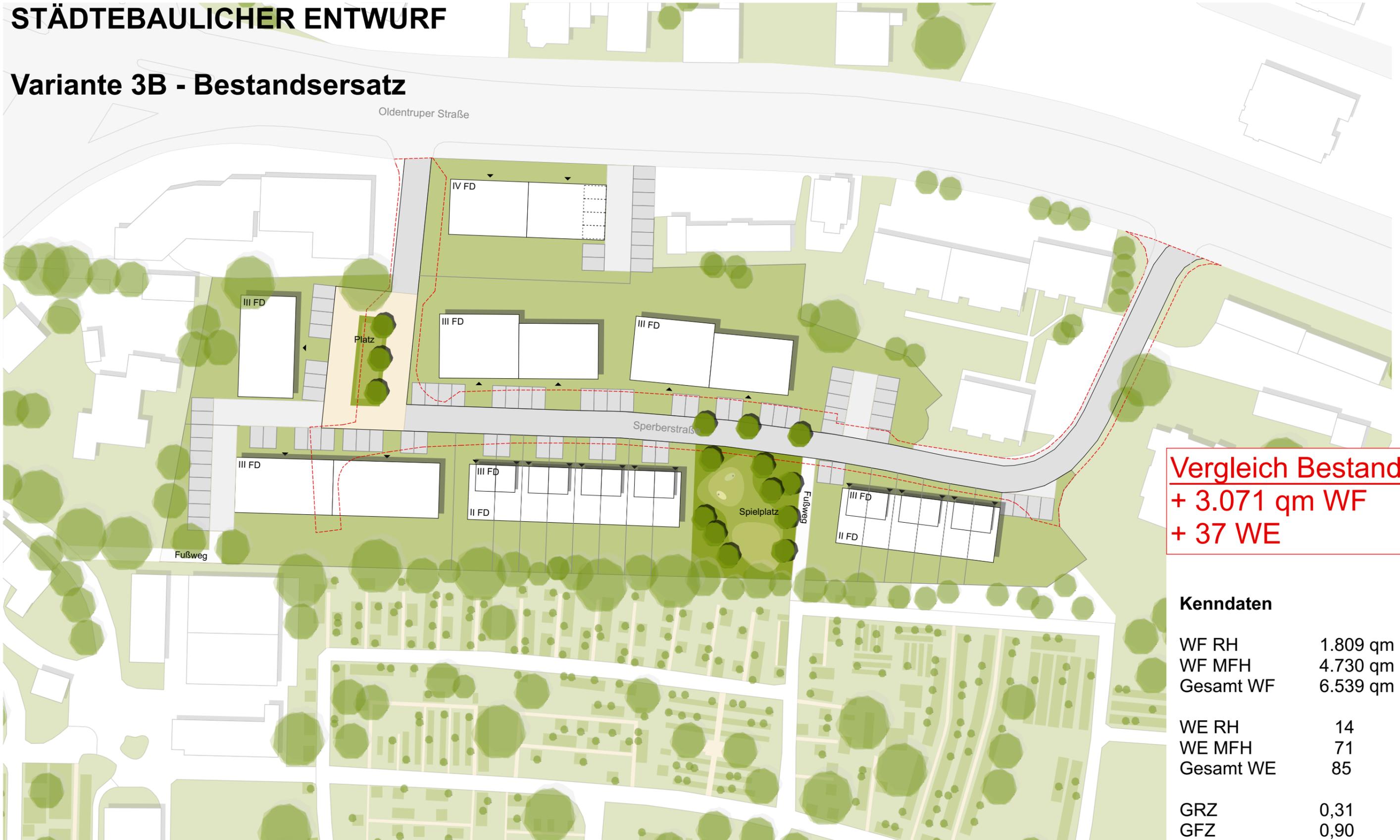


Vergleich Bestand:
 + 3.071 qm WF
 + 37 WE

Kenndaten	
WF RH	1.809 qm
WF MFH	4.730 qm
Gesamt WF	6.539 qm
WE RH	14
WE MFH	71
Gesamt WE	85
GRZ	0,30
GFZ	0,89

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Variante 3B - Bestandsersatz



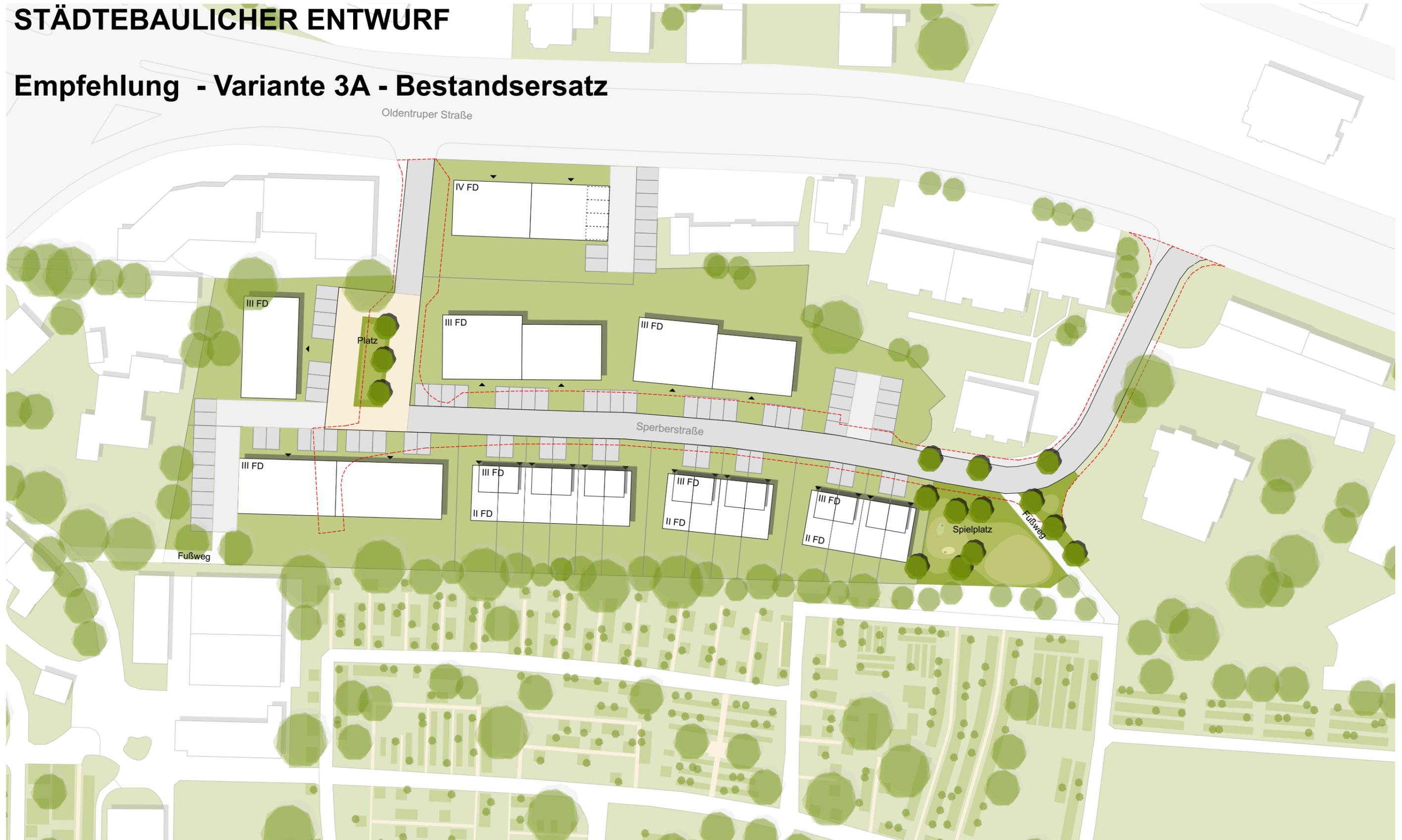
Vergleich Bestand:
 + 3.071 qm WF
 + 37 WE

Kenndaten

WF RH	1.809 qm
WF MFH	4.730 qm
Gesamt WF	6.539 qm
WE RH	14
WE MFH	71
Gesamt WE	85
GRZ	0,31
GFZ	0,90

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Empfehlung - Variante 3A - Bestandsersatz



Bielefeld-Sieker
Entwicklungs- und Sanierungskonzept
Oldentruper Straße / Sperberstraße

