



Entwicklungsperspektiven Sperberstraße Bielefeld

 www.bielefeld.de



IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadt Bielefeld
Bauamt – Abt. Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld
bauamt@bielefeld.de

Bearbeitung und Redaktion:

RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH
Oppenhoffallee 74
52066 Aachen

Joachim Haase
Birgit Schmid
Milan Wittrock

RHA  **REICHER HAASE ASSOZIIERTE**
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Bielefeld/Aachen September 2018

Abbildungsnachweis:

Fotos und Abbildungen – REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH
Abbildung 01: Luftbild – Land NRW (2018)
Datenlizenz Deutschland – TIM-Online – Version 2.0
Abbildung 18, 22-27: Fotos – Stadt Bielefeld
Alle Rechte vorbehalten

INHALT

1. EINLEITUNG.....	1
1.1 Anlass und Ziel.....	1
1.2 Vorgehensweise	1
2. STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE	3
2.1 Lage und Größenordnung.....	3
2.2 Rechtliche Einordnung	3
2.3 Nutzungen.....	4
2.4 Erschließung	5
2.5 Lärmimmission.....	5
2.6 Freiräume.....	6
2.7 Wohntypologien	6
2.8 Geschossigkeit.....	6
3. STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE	7
3.1 Stärken.....	7
3.2 Schwächen.....	7
3.3 Chancen.....	9
4. BESTANDSANALYSE GEBÄUDE	10
4.1 Baulicher Zustand	10
Fazit	13
4.2 Erweiterungsmöglichkeiten	14
Typ C3 RH	14
Typ C4 RH	15
Typ BH 29	16
Typ BH 30	16
4.3 Bewertung des Potentials.....	17

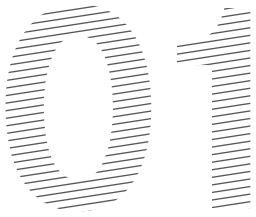
5. MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN 18

5.1	ModernisierungsVarianten	18
	Modernisierungsvariante A - Instandhaltung	18
	Modernisierungsvariante B - Teilmodernisierung Basis	18
	Modernisierungsvariante C - Teilmodernisierung Komfort	18
	Modernisierungsvariante D - Energetische Maßnahmen	18
	Modernisierungsvariante E - Vollmodernisierung	18
	Modernisierungsvariante F - Vollmodernisierung ^{plus}	18
5.2	Modernisierungskosten.....	18
5.3	Kosten Bestandsersatz.....	19
5.4	Fazit	19

6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF..... 22

6.1	Städtebauliche Ziele.....	22
6.2	Städtebauliche Varianten	22
6.3	Variante 1 Bestandserhalt.....	24
6.4	Variante 2 Teilrückbau.....	25
6.5	Variante 3A Bestandsersatz	26
6.6	Variante 3B Bestandsersatz	27
6.7	Kosten Erschließungsflächen und Wohnumfeldverbesserung.....	28
6.8	Fazit	28
6.9	Zentrales Parken im Quartier	29

7. EMPFEHLUNG..... 31



1. EINLEITUNG

1.1 ANLASS UND ZIEL

Die Stadt Bielefeld ist seit 2013 mit zwei Kasernen- und sieben zugehörigen Wohnstandorten das Hauptquartier der britischen Streitkräfte. Bis Ende 2019 ist der Abzug der Streitkräfte geplant, der von Bielefeld aus organisiert und koordiniert wird. Um eine rechtzeitige Einigung über die zivile Nachnutzung der militärischen Flächen zu finden, wurde bereits 2015 ein Konversionsprozess gestartet. Dieses transparente Verfahren beabsichtigt ein dialogkonzentriertes Zusammenwirken von Stadtpolitik, Stadtverwaltung und Bürgerschaft. Mit verschiedenen Beteiligungsbausteinen, wie beispielsweise Konversionsdialogen, Online-Dialogen oder öffentlich stattfindenden "Runden Tischen", wird der Bevölkerung eine frühzeitige und aktive Teilnahme am Konversionsprozess auf verschiedenen Ebenen ermöglicht und soll für eine breite Akzeptanz und Identifikationsbildung in der Bürgerschaft sorgen.

Die Konversionsflächen befinden sich im Eigentum der BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben). Die Wohnsiedlung "Oldentruper Straße/Sperberstraße" ist der erste Standort, welcher der Stadt von der BlmA zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption angeboten wurde. Damit besteht für die Stadt Bielefeld die Möglichkeit, die Wohnsiedlung zum Verkehrswert ohne Bietverfahren zu kaufen. Wegen der hohen Nachfrage an bezahlbaren Wohnraum und aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums soll die Wohnsiedlung unter sozial verträglichen Konditionen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden, weshalb die Stadt Bielefeld von der Erstzugriffsoption Gebrauch nehmen möchte.

Grundlage für die abschließenden Verhandlungsgespräche zwischen der Stadt Bielefeld und der BlmA soll ein Entwicklungs- und Sanierungskonzept bilden.

1.2 VORGEHENSWEISE

Für die Erarbeitung des "Entwicklungs- und Sanierungskonzepts Oldentruper Straße/Sperberstraße", unter Beteiligung der Öffentlichkeit, wurde das Stadtplanungs- und Architekturbüro Reicher Haase Assoziierte (RHA) von der Stadt Bielefeld beauftragt. Das Konzept soll den perspektivischen Umgang mit der Wohnsiedlung aufzeigen. Da die Siedlung mit den anderen Wohnstandorten der britischen Streitkräfte in Bielefeld vergleichbar ist, soll das Entwicklungs- und Sanierungskonzept einen modellhaften Charakter einnehmen und auf die anderen Bielefelder Wohnstandorte übertragbar gestaltet werden.

Der Aufbau des Konzepts lässt sich grundlegend in einen städtebaulichen und einen architektonischen Teil gliedern. Zu Beginn beinhaltet das Konzept für beide Teile eine ausführliche Analyse des Bestandes. Darauf aufbauend wurden die städtebaulichen Stärken und Schwächen des Wohngebietes definiert, sowie der architektonische Bestand bewertet.

Die Analyse und Bewertung wurde in einem 1. Bürgerdialog am 18.04.18 den interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Darüber hinaus wurde das Spektrum der städtebaulichen Möglichkeiten aufgezeigt. In der Bürgerschaft gab es hinsichtlich des Erhalts der Siedlung und einem möglichen Bestandsersatz unterschiedliche Stimmen. Wichtig war den Bürgerinnen und Bürgern, dass die Kosten sinnvoll gegeneinander abgewogen werden. Darüber hinaus stand im Vordergrund, dass an diesem Standort zukünftig preiswerter Wohnraum angeboten wird. Diskutiert wurde in diesem Zusammenhang auch eine Zwischenutzung der leer stehenden Bestandsgebäude. Außerdem wurde das Thema privates Parken angesprochen. In diesem Zusammenhang wurde angeregt das Parken zentral an der Oldentruper Straße zu organisieren. Ebenso wurde angeregt den Standort des Spielplatzes auf der Grund der davonausgehenden Lärmbelastung zu überprüfen.

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem Bürgerdialog wurden anschließend die konkreten Modernisierungsvarianten- und kosten sowie drei mögliche städtebauliche Varianten erarbeitet.

Im Rahmen eines 2. Bürgerdialogs am 04.07.18 wurde der aktuelle Zwischenstand vorgestellt. Es kristallisierten sich die Themen soziale Durchmischung, bezahlbarer Wohnraum, Schallschutz zur Oldentruper Straße sowie das Organisieren des privaten Parkens als die relevantesten und bedeutendsten heraus, welche intensiv diskutiert wurden. Im Laufe der Veranstaltung sprachen sich die Bürgerinnen und Bürger aufgrund der dargestellten Ergebnisse überwiegend für einen Bestandserhalt aus.

Der Zwischenstand wurde ebenso in der Sitzung des "Runden Tisches Konversion" am 12.07.18 vorgestellt. In diesem Zuge wurden die im 2. Bürgerdialog diskutierten Themen Schallschutz und zentrales Parken an der Oldentruper Straße in Form eines Parkhauses nochmals intensiver vorgestellt und erläutert. Anschließend fand eine Diskussion der Anwesenden zu den Varianten statt. Seitens der Mitglieder des "Runden Tisches" wurden abschließend zentrale Empfehlungen für die Stadt Bielefeld hinsichtlich des Umgangs mit der Bebauung an der Oldentruper Straße, dem Anteil geförderter Wohnungsbaus, des Stellplatzschlüssels, der Barrierefreiheit, der Zielgruppen und der Fußwegeverbindungen zur angrenzenden Kirchengemeinde festgehalten.

Das Gesamtkonzept wird nach Beschlussfassung der politischen Gremien abschließend in einem 3. Bürgerdialog voraussichtlich im Oktober 2018 den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt.

02

2. STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

2.1 LAGE UND GRÖSSENORDNUNG

Das im Bezirk Stieghorst gelegene Plangebiet "Oldentruper Straße / Sperberstraße" befindet sich etwa 3 km südöstlich des Bielefelder Zentrums im Ortsteil Sieker. Im Norden wird das Plangebiet durch die Oldentruper Straße und im Süden durch den Sieker Friedhof begrenzt. Östlich und westlich des Plangebietes befinden sich bebaute Flächen des Stadtteils Sieker. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 10.773 qm und ist mit 48 Wohngebäuden mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 4.600 qm bebaut. Hieraus ergibt sich eine lockere Bebauung mit einer GRZ von ca. 0,21 und GFZ von 0,42.

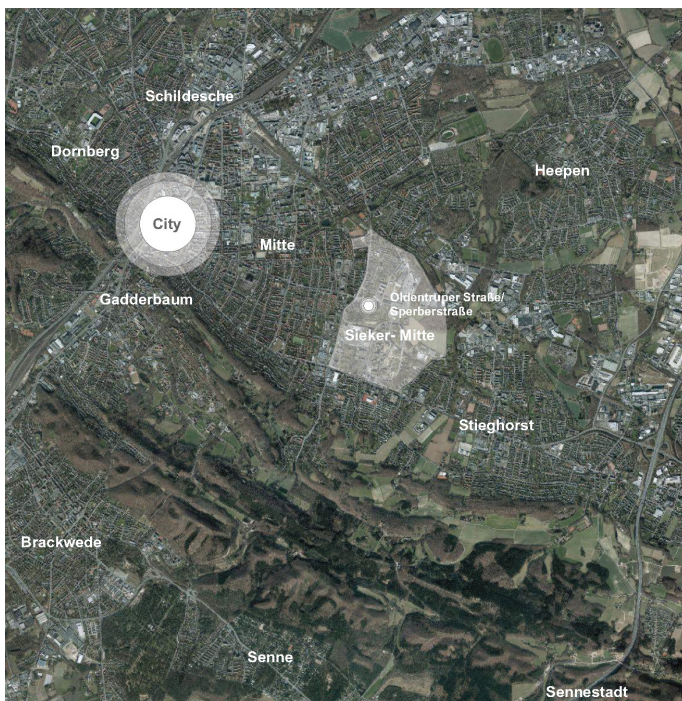


Abbildung 01: Lage Untersuchungsgebiet

2.2 RECHTLICHE EINORDNUNG

Für das Untersuchungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1957. Im Zuge einer Neuentwicklung des Gebietes wird eine Neuauflistung des Bebauungsplanes angestrebt.



Abbildung 02: Bebauung an der Oldentruper Straße



Abbildung 03: Blick von Westen in das Untersuchungsgebiet



Abbildung 04: Blick von Osten in das Untersuchungsgebiet



Abbildung 07: Privater Spielplatz



Abbildung 05: Nördlicher Quartierseingang (Oldentruper Straße)



Abbildung 06: Östlicher Quartierseingang

2.3 NUTZUNGEN

Innerhalb des homogen ausgebildeten Plangebietes findet ausschließlich eine Wohnnutzung mit Siedlungscharakter statt. Außerhalb des Gebiets befinden sich heterogene Nutzungsstrukturen. Nach Norden schließt das Wohnquar-

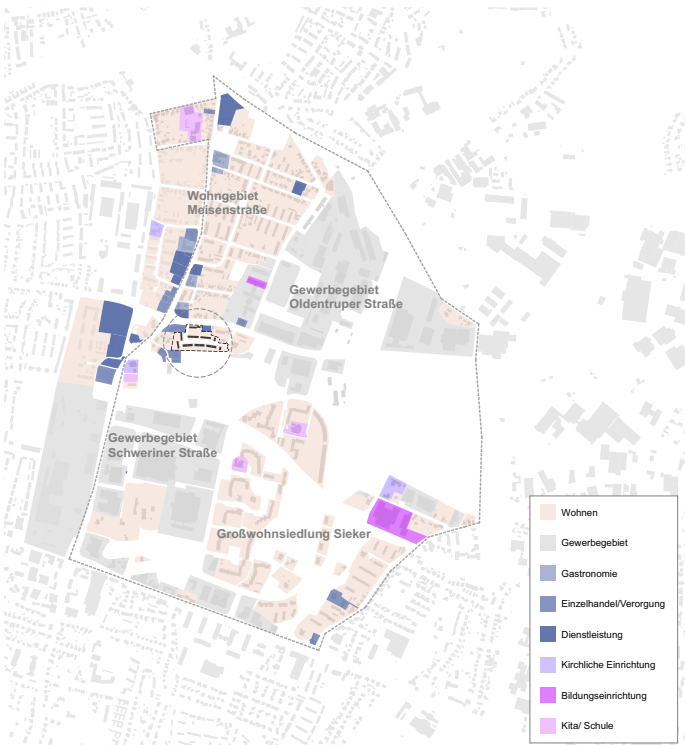


Abbildung 08: Nutzungen

tier "Meisenstraße" an. Südöstlich des Plangebiets lässt sich die Großwohnsiedlung "Sieker" verorten. Entlang der Otto-Brenner-Straße konzentrieren sich Dienstleistungseinrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie. Zwei umliegende Gewerbegebiete grenzen im Norden, östlich des Wohngebiets "Meisenstraße" (Gewerbegebiet Oldentruper Straße) und im Süden an den Friedhof (Gewerbegebiet Schweriner Straße) an. Das Gewerbegebiet Schweriner Straße mit dem Real-Markt bildet gleichzeitig ein kleines Stadtteilzentrum. Mit der nördlich direkt angrenzenden Fachhochschule, einem Bildungszentrum, einer Kita im Südwesten und einer Grundschule im Norden an der Otto-Brenner-Straße befinden sich vereinzelt Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung. An den Friedhof westlich angrenzend lässt sich mit der ev. Luther-Kirchengemeinde eine kulturelle Einrichtung in der näheren Umgebung lokalisieren.

2.4 ERSCHLISSUNG

Die Erschließungs- und Anbindungsqualität des Plangebiets lässt sich grundlegend positiv einstufen. Durch die Oldentruper und Detmolder Straße verfügt das Quartier über eine gute und schnelle Verbindung für den MIV zur Innenstadt (Westen) und zur Autobahn A2 (Osten).

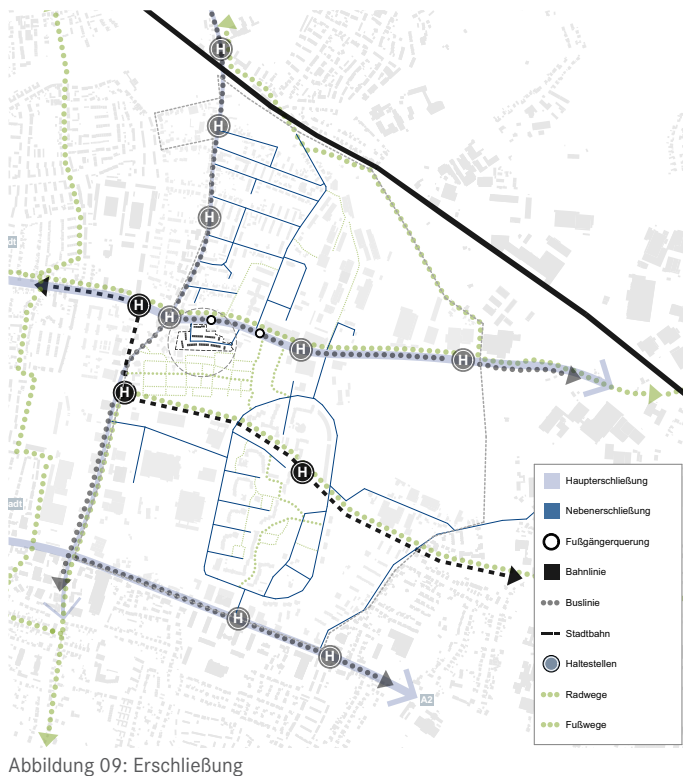


Abbildung 09: Erschließung

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung mit der Sperberstraße als Ringerschließung. Deren Straßenquerschnitt ist mit 5,60 - 12,5 m sehr groß dimensioniert. Das Parken mithilfe von ca. 22 öffentlichen Stellplätzen ist in Form von Parkbuchten organisiert. Darüber hinaus sind im Gebiet keine privaten Stellplätze vorhanden. Mit den beiden nah gelegenen Bus- und Stadtbahnhaltestellen "Sieker Mitte", nahe der Kreuzung Oldentruper Straße/Otto-Brenner-Straße, besteht ein attraktives ÖPNV-Angebot mit einer guten Anbindung zur Innenstadt. Die Stadtbahntrasse südlich des Friedhofs sorgt dabei für eine trennende Wirkung zwischen dem Friedhof und dem Gewerbegebiet "Schweriner Straße". Die umliegenden Rad- und Fußwegeverbindungen schließen an das städtische Wegenetz an und weisen somit ebenfalls attraktive, direkte Verbindungen auf. Auf Höhe der Tankstelle und der Meisenstraße befindet sich auf der Oldentruper Straße je eine Fußgängerquerung in Form einer Querungsinsel, die eine Vernetzung nach Norden unterstützen.

2.5 LÄRMIMMISSION

Die Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes werden

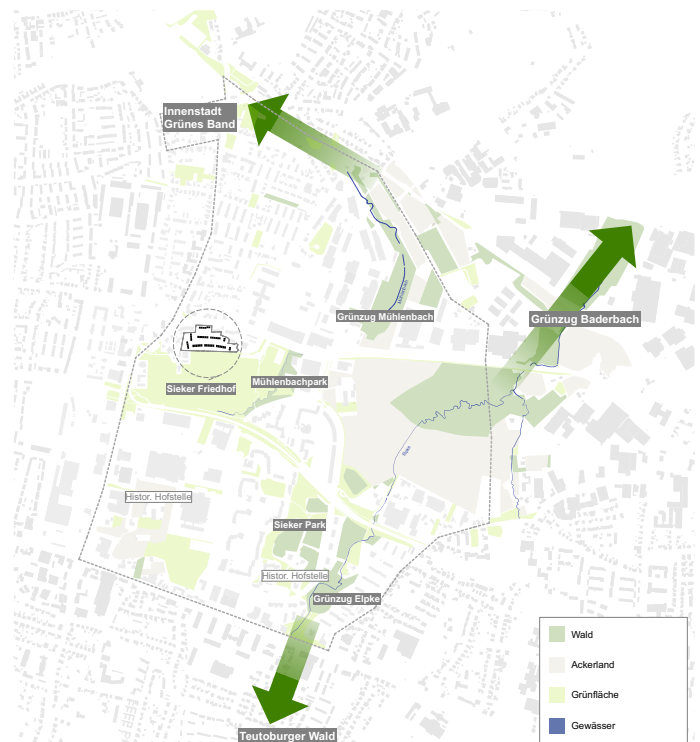


Abbildung 10: Freiräume

hauptsächlich durch die umgebenden Hauptverkehrsstraßen verursacht. Dabei werden die Richtwerte sowohl tags (60 db(A)) als auch nachts (45 db(A)) überschritten. Dies hat zur Folge, dass am Tage die gesamte Siedlung (mit Ausnahme der südlichsten Zeilenbebauung) und nachts die nördliche Zeilenbebauung entlang der Oldentruper Straße von der Überschreitung der Richtwerte betroffen sind.

Schallschutztechnische Maßnahmen sind somit zwingend erforderlich, um eine entsprechende Wohnqualität im Plangebiet gewährleisten zu können. Passive Schallschutzmaßnahmen z. B. Schallschutzfenster oder die Grundrisanordnung der schützenswerten Räume zur schallabgewandten Seite bilden hier eine Möglichkeit.

2.6 FREIRÄUME

Im gesamten Plangebiet sind keine öffentlichen Freiräume vorhanden. Die im Süden befindlichen Grün- und Freiräume des Friedhofs und des - vor Kurzem neu gestalteten - Mühlenbachparks weisen eine fehlende Wegeverbindung zum Quartier auf. Mit den Grünflächen "Mühlenbach", "Baderbach" und "Elpke" befinden sich drei Grünzüge in der näheren Umgebung.

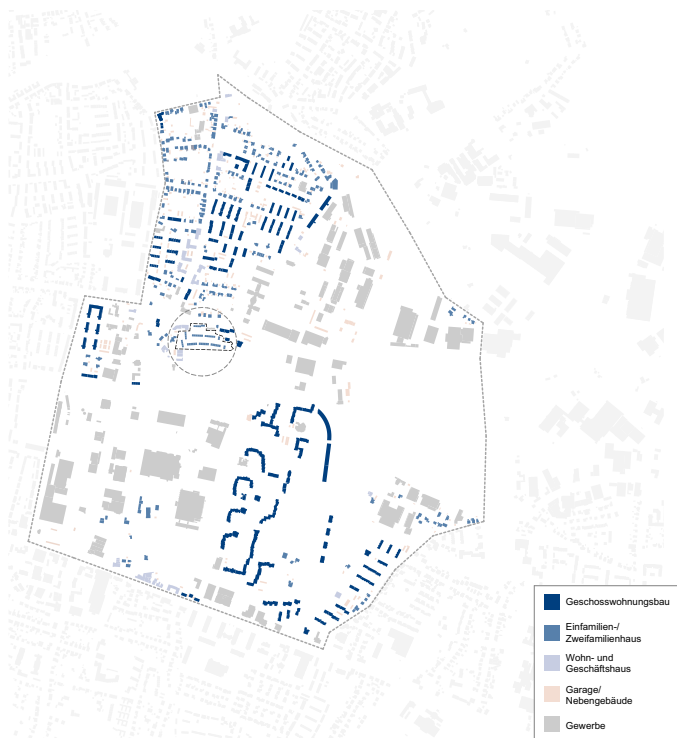


Abbildung 11: Wohntypologien

Das zu beplanende Areal verfügt ausschließlich über private Freiräume mit einem inzwischen ungepflegten, unattraktiven Charakter und einer sehr geringen Aufenthaltsqualität.

2.7 WOHNTYPOLOGIEN

Innerhalb des Plangebiets dominiert eine Reihenhausstruktur. In der näheren Umgebung herrscht ein Mix aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Südlich des Areals ist die Großwohnsiedlung "Sieker" von einem großformatigen Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre geprägt.

2.8 GESCHOSSIGKEIT

Das Plangebiet ist durch die Reihenhausstruktur von einer ausschließlichen Zweigeschossigkeit geprägt. Die nähere Umgebung weist überwiegend eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung auf. Die beiden Ausnahmen bilden der östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnturm mit zehn Geschossen sowie die im Süden befindliche, bis zu elfgeschossige, Großwohnsiedlung "Sieker".



Abbildung 12: Geschossigkeit



3. STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

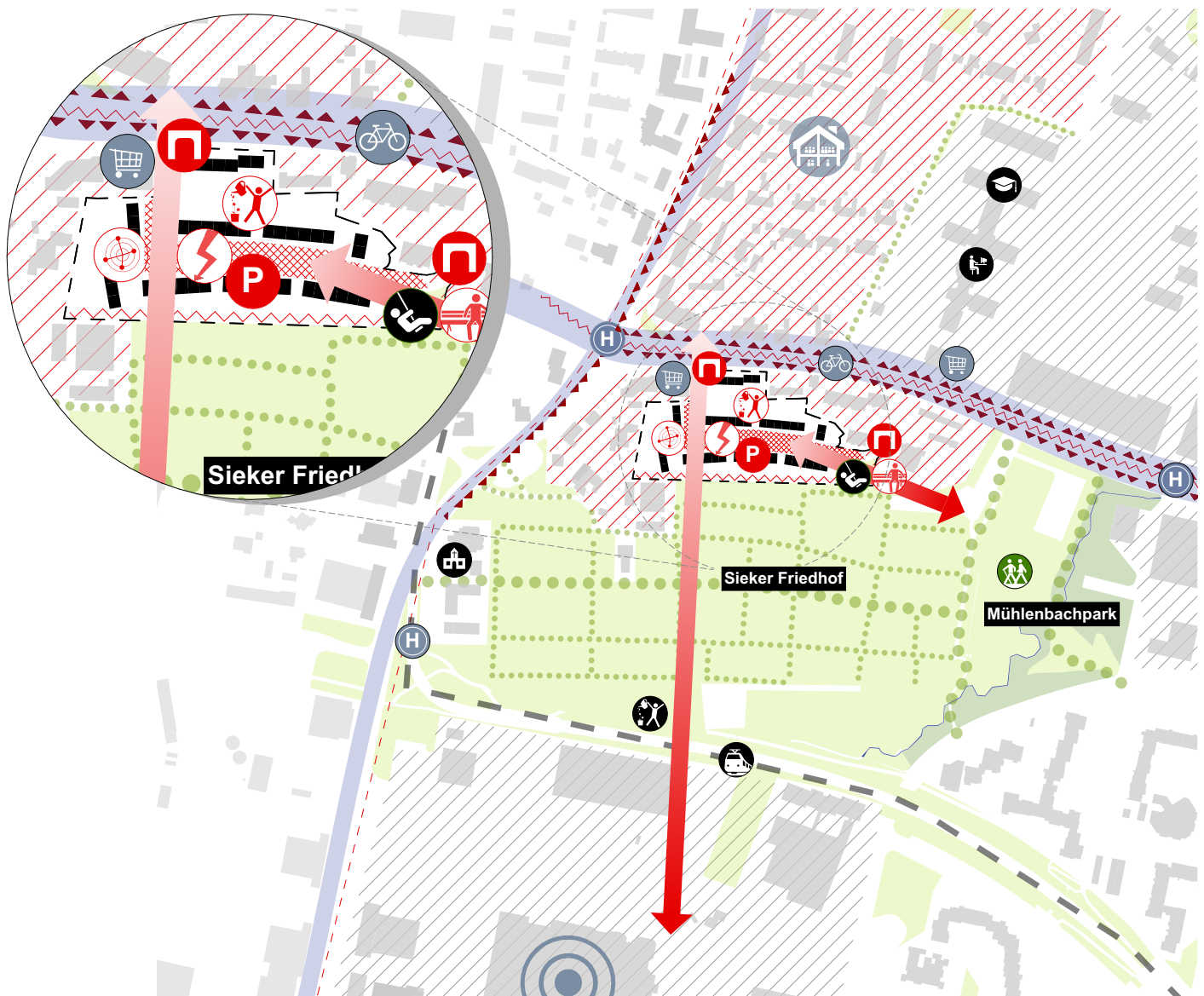
3.1 STÄRKEN

Der Wohnstandort "Oldentruper Straße/Sperberstraße" bietet aufgrund eines vielfältigen Wohnraumangebotes, einer guten Nahversorgungsstruktur und einer sehr gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur, mit einer günstigen Verkehrs- und attraktiven ÖPNV-Anbindung sowie dem Anschluss an das städtische Radwegenetz, eine gute Grundvoraussetzung für die Aufwertung des bestehenden Wohnquartiers. Die großzügigen privaten Grünflächen, die Nähe zu den Naherholungsgebieten und zum Einzelhandel steigern die Wohnqualität.

3.2 SCHWÄCHEN

Die umliegende Nutzungsstruktur, mit jeweils hohen Anteilen an Wohnen und Gewerbe, sorgt für eine sehr heterogene Siedlungsstruktur. Durch fehlende Verbindungen nehmen sowohl die Oldentruper Straße als auch der Friedhof eine stark trennende Wirkung ein. Den zweiten negativen Aspekt der Oldentruper Straße bildet deren hohe Lärmemission, welche zur Überschreitung der Grenzwerte innerhalb des Plangebiets führt.

Innerhalb des Gebiets ist das Stadtbild aufgrund der einseitigen Typologie und der städtebaulichen Anordnung sehr monoton. Die Verkehrsflächen sind überdimensioniert. Private Stellplätze existieren nicht, so dass der ruhende Verkehr in Form öffentlicher Stellplätze im dominanten Straßenraum organisiert wird. Fehlende betonende Quartierseingänge und unattraktive, wohnungsnahe Freiräume tragen zur trostlosen Wahrnehmung des Stadtraums bei. Die privaten Freiräume sind teilweise durch schlecht belichtete, sehr tiefe, Nordgärten gekennzeichnet. Die eingezäunte, ausladend wirkende Spielplatzfläche steht exemplarisch für den Mangel an gemeinschaftlichen und öffentlichen Treffpunkten mit hoher Aufenthaltsqualität.



STÄRKEN

- großzügige Grünflächen und Naherholungsgebiete
- Vielfältiges Wohnraumangebot
- Gute Nahversorgungsstruktur
- Einzelhandel mit hoher Anziehungskraft (Stadtteilzentrum)
- sehr gute Verkehrsanbindung
- sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Anschluss an städtisches Radwegenetz

SCHWÄCHEN

- Heterogene Stadtstruktur (Wohnen/Gewerbe)
- Trennende Wirkung
- Hohe Lärmmissionen
- Fehlende Verbindung/Verknüpfung
- Fehlende attraktive Quartierseingänge
- Defizitäre wohnungsnah Freiräume
- Fehlende private Stellplätze
- Überdimensionierte öffentliche Verkehrsflächen
- Spielplatz mit wenig Aufenthaltsqualität
- Fehlende gemeinschaftliche/öffentliche Aufenthaltsbereiche
- Teilweise tiefe Nordgärten

BESTAND

- Kirche / Kita
- Spielplatz
- Stadtbahn
- Bus
- Fachhochschule
- Technologiezentrum
- Kleingarten

Abbildung 13: Stärken & Schwächen

3.3 CHANCEN

Die bestehende Ausgangssituation bildet eine sehr günstige Grundlage und verfügt über ein hohes Entwicklungspotential für die Schaffung eines attraktiven Wohnstandorts. Mithilfe einer Neustrukturierung der überdimensionierten Verkehrsflächen sowie der wohnungsnahen Freiräume könnte das Nachverdichtungspotential ausgeschöpft und somit ein vielfältiges Wohnraumangebot gesichert werden. Die Ausbildung eines ansprechenden Quartierseingangs sowie gemeinschaftlich nutzbarer und attraktiver Aufenthaltsbereiche könnte für einen identifikationsstiftenden Stadtraum sorgen. Weiträumige, fußläufige Wegeverbindungen Richtung Friedhof und Mühlenbachpark sowie Stadtbahnhaltestelle "Luther-Kirche" und Stadtteilzentrum könnten die Trennwirkung nach außen reduzieren und eine zusammenhängende städtebauliche Vernetzung gewährleisten.

CHANCEN

-  Potential zur Nachverdichtung
-  Vielfältiges Wohnraumangebot
-  Attraktiver Eingang in das Quartier
-  Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen
-  Ausbildung von gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen
-  Ausbildung einer fußläufigen Vernetzung

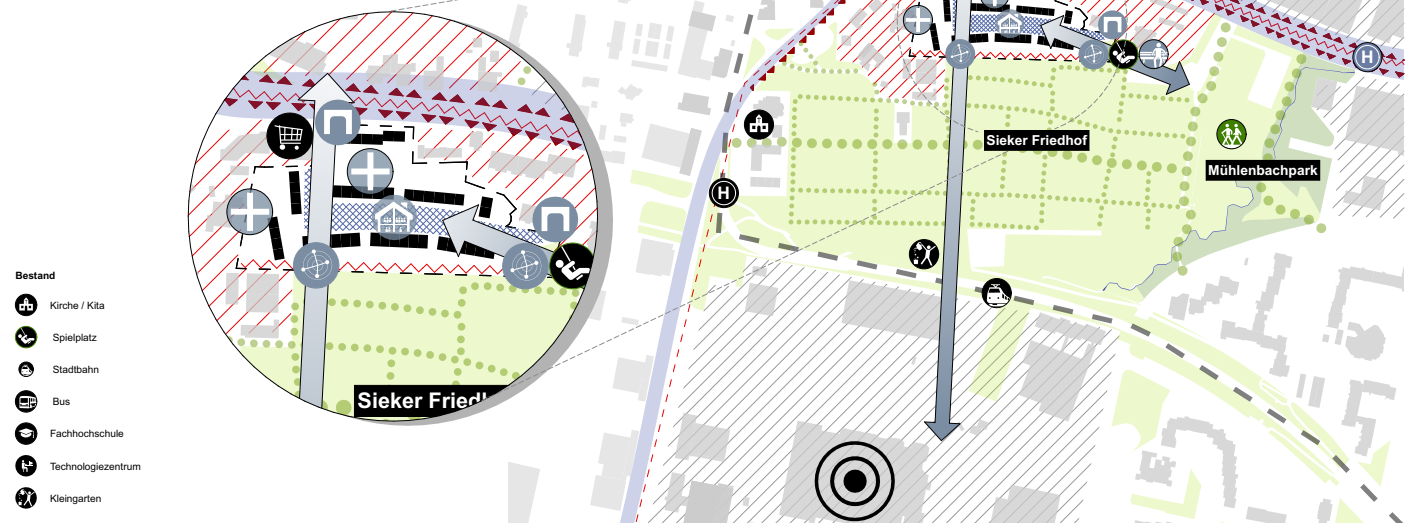


Abbildung 14: Chancen

04

Grundlage der Untersuchung bilden die Planzeichnungen, die durch die Stadt Bielefeld zur Verfügung gestellt wurden. Die Bezeichnung der Haustypen wurde aus den Planzeichnungen übernommen.

Eine Ortsbegehung fand im Oktober 2017 statt. Auf diesen Grundlagen werden die Gebäude beurteilt und bewertet.

4. BESTANDSANALYSE GEBÄUDE

Die Siedlung umfasst 44 Reihenhäusern und vier Doppelhaushälften. Die Reihenhauszeilen bestehen jeweils aus vier bis sechs Gebäuden. Alle Gebäude sind zweigeschossig, vollunterkellert und haben ein nicht ausgebauten Satteldach. Die Gebäude weisen vier unterschiedliche Haustypen auf:

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

4.1 BAULICHER ZUSTAND

Der Ausbaustandard der Gebäude ist grundsätzlich sehr einfach. Die Gebäude befinden sich unter Berücksichtigung des schon längeren Leerstandes in einem gepflegten Zustand. Die Gebäude weisen jedoch hinsichtlich ihres baukonstruktiven Zustandes einen Sanierungsbedarf auf. Die festgestellten Mängel und Schäden sind bei den unterschiedlichen Haustypen ähnlich, daher wird im Weiteren nicht nach einzelnen Haustypen unterschieden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss und Keller festgestellt. Die



Abbildung 15: Übersicht Gebäudetypen



Abbildung 16: Feuchtigkeitschäden Dachgeschoss



Abbildung 17: Durchfeuchtung und Versottung Kaminzüge



Abbildung 18: Feuchtigkeitschäden Kellergeschoss



Abbildung 19: Feuchtigkeitschäden Gebäudetrennwand Kellergeschoss



Abbildung 20: Zustand Kellerzugang



Abbildung 21: Provisorisch abgedeckte Lichtschächte



Abbildung 22: Wohnraum



Abbildung 23: Einbauschränke in Schlafräumen



Abbildung 24: Sanitärraum



Abbildung 25: Küche



Abbildung 26: Installationen Kellergeschoss



Abbildung 27: Treppe Erdgeschoss

Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss an den innenseitigen Dachflächen und den Fußböden sind wahrscheinlich auf eine mangelhafte Dacheindeckung und eine fehlende Unterspannbahn zurückzuführen. Hinzu kommt eine Durchfeuchtung und Versottung der Kaminzüge im Dachgeschoss, welche dazu geführt hat, dass die Gebäudetrennwände im Dachgeschoss bereits Schäden aufzeigen. Die Feuchtigkeitsschäden im Keller sind an den gartenseitigen Außenwänden am stärksten, aber auch die Gebäudetrennwände und die Fußböden sind in Teilen betroffen. Die Anschlüsse der Kellerlichtschächte weisen ebenfalls Undichtigkeiten auf, daher wurden die Kellerlichtschächte bereits notdürftig mit Folie abgedeckt. Die Schäden sind baujahrstypisch auf eine fehlende vertikale und horizontale Abdichtung zurückzuführen.

Der energetische Standard entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Die Außenwände und die Geschossdecke zum Keller sind nicht gedämmt. Es wurden in jüngerer Vergangenheit Einzelmaßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes durchgeführt. In diesem Rahmen wurde die oberste Geschossdecke zum nicht ausgebauten Dachraum gedämmt und das Heizsystem ausgetauscht.

Die Installationen sind aufgrund von regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen prinzipiell in einem guten Zustand. Jedoch müsste im Weiteren wegen des langjährigen Leerstandes die Funktionstüchtigkeit geprüft werden.

Aufgrund der Gefahrenstoffkennzeichnungen kann davon ausgegangen werden, dass im Kaminzug im Keller und Dachgeschoss asbesthaltige Baumaterialien vorhanden sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schäd-

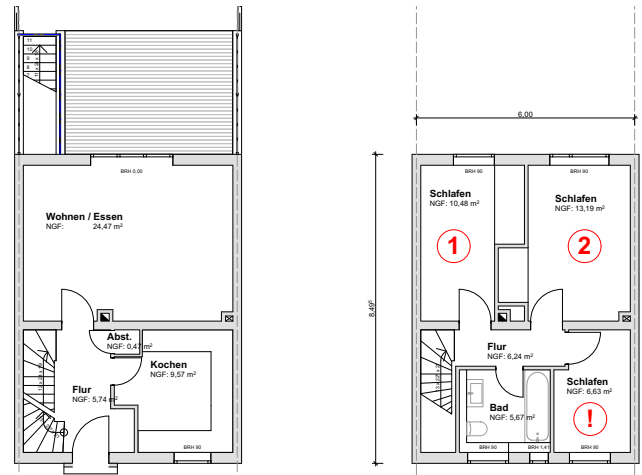


Abbildung 28: Grundriss Bestand Typ C3 RH

linge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien liegen bisher nicht vor. Ein Gutachten ist von der BlmA beauftragt und zur Zeit in Arbeit.

Die Größe der Bäder ist baujahrstypisch gering. Die Ausstattung ist aus jüngerer Zeit, aber sehr einfach gehalten. Grundsätzlich entspricht die Ausstattung der Sanitäranlagen nicht mehr dem heutigen Anspruch an Flächenbedarf und Gestaltung.

Verschmutzung, Putzabplatzungen und Risse lassen das äußere Erscheinungsbild der Fassaden unattraktiv erscheinen.

Fazit

Die verschiedenen Haustypen weisen einen Sanierungsbedarf auf, insbesondere hinsichtlich der Feuchtigkeitsschä-

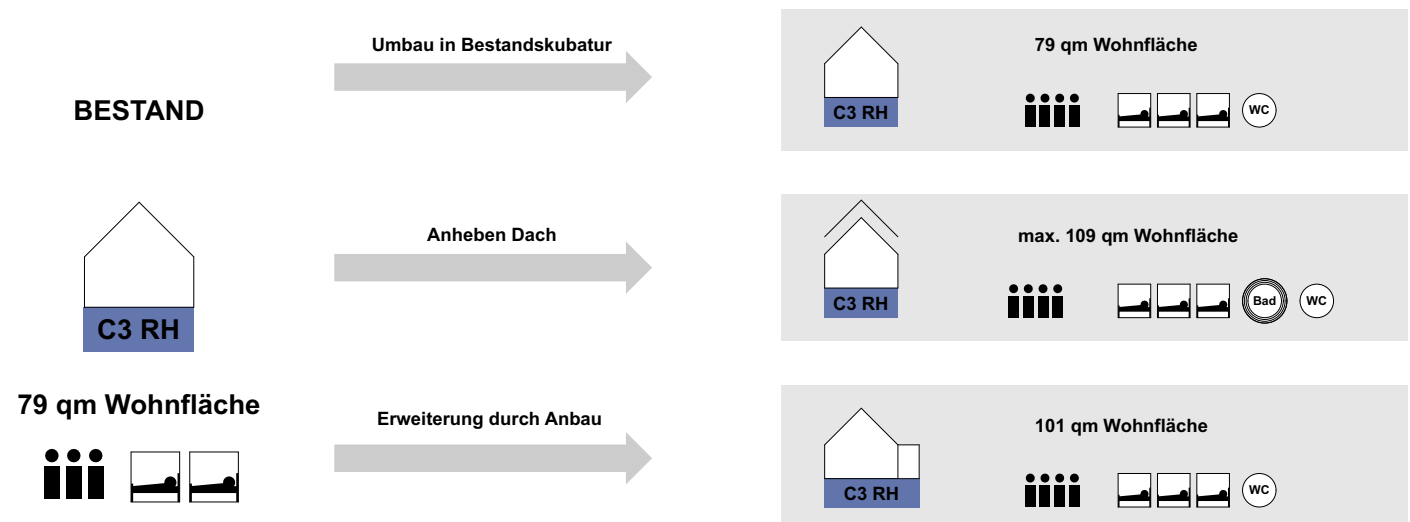


Abbildung 29: Erweiterungsmöglichkeiten Typ C3 RH

den in Dach und Keller sowie der Asbestbelastung. Um die Nutzbarkeit der Gebäude zu gewährleisten sind in jedem Fall Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Dies wäre auch bei einer möglichen Zwischennutzung der Fall, um die Verkehrssicherungspflicht gewährleisten zu können.

4.2 ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Typ C3 RH

Der Haustyp C3 RH (Sperberstraße 18-52 gerade) hat eine Abmessung von ca. 7,50 m (Tiefe) auf 6,00 m (Breite) und eine Wohnfläche von ca. 79 qm über zwei Geschosse. Die Grundrissstruktur entspricht einem klassischen Reihenhaustypen, mit Küche (Norden/Straßenseite) Wohnen und Essen (Süden/Gartenseite) im Erdgeschoss und drei Schlafräumen und Badezimmer (Norden/Straßenseite) im Obergeschoss. Die Größe des dritten Schlafraums (Norden/Straßenseite) ist mit ca. 6 qm sehr gering und entspricht nicht den heutigen Ansprüchen an einen Schlafraum (> 10 qm). Die Fläche des Bades ist knapp bemessen aber für einen kleinen Haushalt noch akzeptabel. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die lichte Höhe des ungedämmten Dachgeschosses von ca. 2,72 m lässt eine Wohnnutzung nicht zu. Dieser Wohntyp ist maximal für einen Dreipersonenhaushalt geeignet.

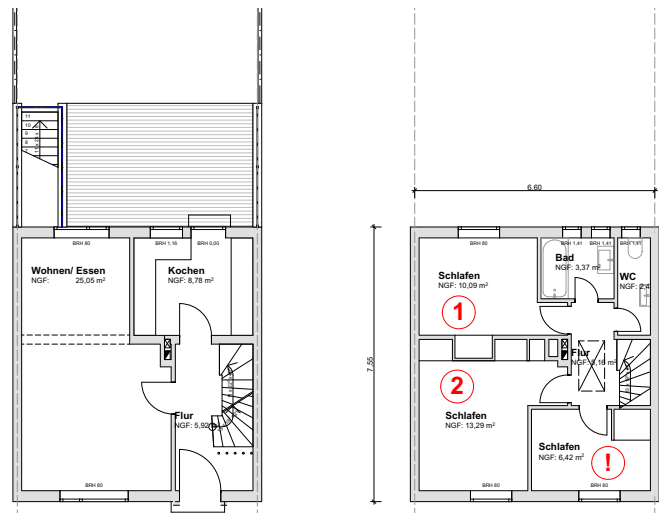


Abbildung 30: Grundriss Bestand Typ C4 RH

Die Umbaumöglichkeiten innerhalb der Bestandsstruktur sind eingeschränkt. Durch Versetzen von Wänden könnte mit geringem Kostenaufwand jedoch eine Vergrößerung des kleinen Schlafraums erreicht werden, so dass eine Fläche von 10 qm erreicht wird. Hierzu müsste der größte Schlafraum verkleinert werden. Weiterhin könnte im Erdgeschoss ein zusätzliches WC errichtet werden, um den Wohnkomfort zu erhöhen. Insgesamt könnte durch den Umbau die Nutzbarkeit für einen Vierpersonenhaushalt erreicht werden.

Eine andere Möglichkeit bietet das Anheben des Daches.

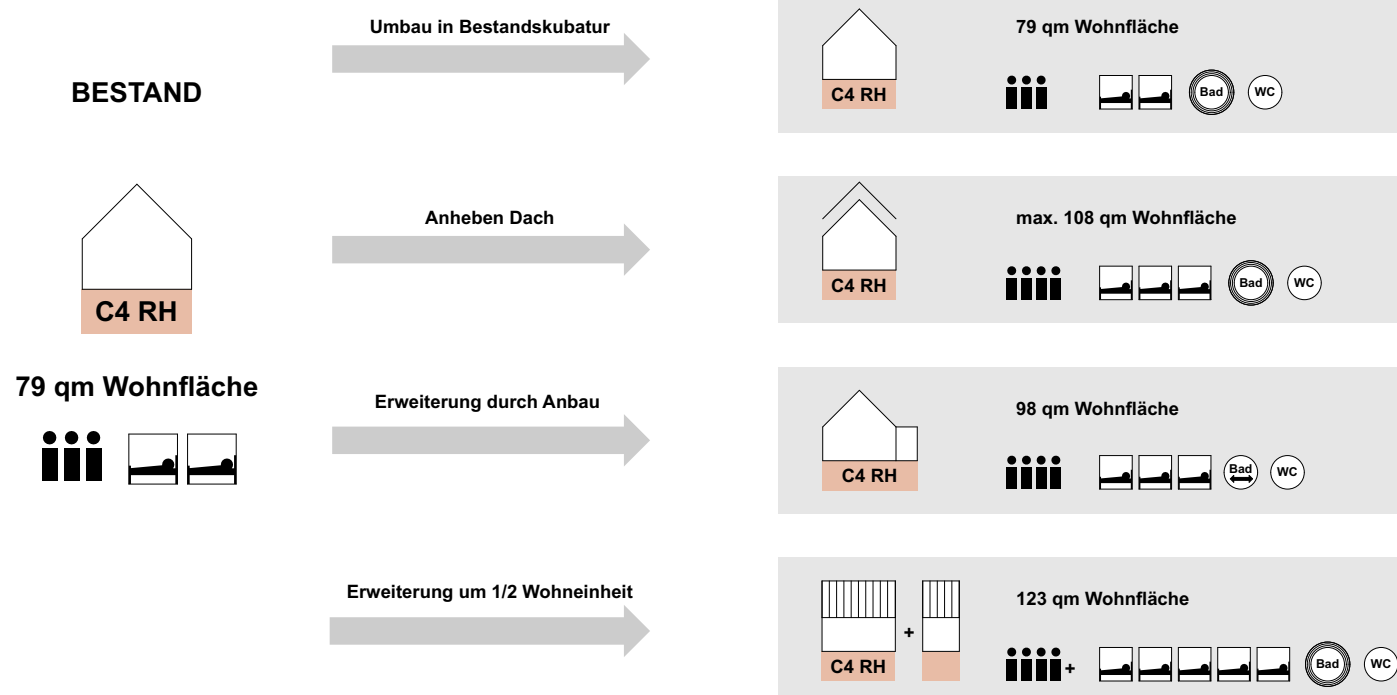


Abbildung 31: Erweiterungsmöglichkeiten Typ C4 RH

Aufgrund der Schäden an der Dachfläche müsste das Dach in jedem Fall neu gedeckt werden, so dass bei dieser Gelegenheit auch der Dachstuhl mit einer nutzbaren lichten Höhe neu errichtet werden könnte. Hierdurch könnte ein weiterer Schlafraum im Dachgeschoss generiert werden. Die Nutzbarkeit für einen Vierpersonenhaushalt wäre so gewährleistet. Gleichzeitig könnte der kleinste Schlafraum dazu genutzt werden das relativ kleine Badezimmer zu vergrößern. Zusätzlich könnte auch hier zur Erhöhung des Wohnkomforts ein WC im Erdgeschoss errichtet werden. Aufgrund der Neuerrichtung des Dachstuhls ist diese Variante eine kostenintensive Lösung.

Eine weitere Option wäre das Gebäude auf der Gartenseite durch einen Anbau von ca. 3,00 m in beiden Geschossen zu erweitern. Grundsätzlich könnte durch eine Erweiterung die Wohnfläche erhöht werden. Für die Nutzbarkeit im Obergeschoss hat eine Erweiterung jedoch keinen großen Mehrwert, da die Zahl der Schlafräume nicht erhöht und der Grundrisszuschnitt nicht optimiert werden kann.

Typ C4 RH

Der Haustyp C4 RH (Sperberstraße 1-11), 7,50 m tief und 6,60 m breit, ähnelt dem Typen C3 RH. Dieser unterscheidet sich im Wesentlichen durch die Orientierung der Räume. Die Küche im Erdgeschoss und die Sanitäranlagen im Obergeschoss orientieren sich zur nördlichen Gartenseite. Im Obergeschoss befindet sich neben dem Badezimmer noch ein separates WC. Der dritte Schlafraum hat ebenfalls wie beim Typ C3 RH eine Größe von ca. 6 qm. Darüberhinaus eignet sich das Dachgeschoss aufgrund der geringen lichten Höhe, ca. 2,10 m, ebenfalls nicht zum Ausbau. Dieser Haustyp eignet sich maximal für einen

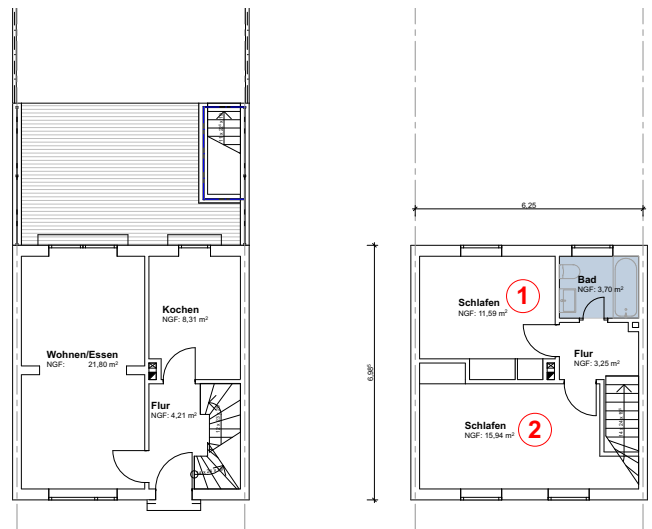


Abbildung 32: Grundriss Bestand Typ BH 29

Dreipersonenhaushalt.

Die Umbaumöglichkeiten innerhalb der Bestandsstruktur beschränken sich im Obergeschoss auf das Zusammenlegen von Bad und WC zu einem großen Badezimmer und im Erdgeschoss auf das Errichten eines zusätzlichen WCs. Der dritte sehr kleine Schlafraum kann nicht vergrößert werden. Durch Zuschalten des Raumes zum Flur könnte eine offene Arbeits- oder Spielebene entstehen.

Durch Anheben des Daches und gleichzeitigem Ausbau des Dachgeschosses könnte mit entsprechendem Kostenaufwand wie bei Haustyp C3 RH ein weiterer Schlafraum generiert werden. Der Haustyp könnte so für einen Vierpersonenhaushalt nutzbar gemacht werden.

Durch eine zweigeschossige Erweiterung des Haustyps um ca. 1,50 m auf der Gartenseite und ein Verlegen des Bades im Obergeschoss auf die Straßenseite könnte ein

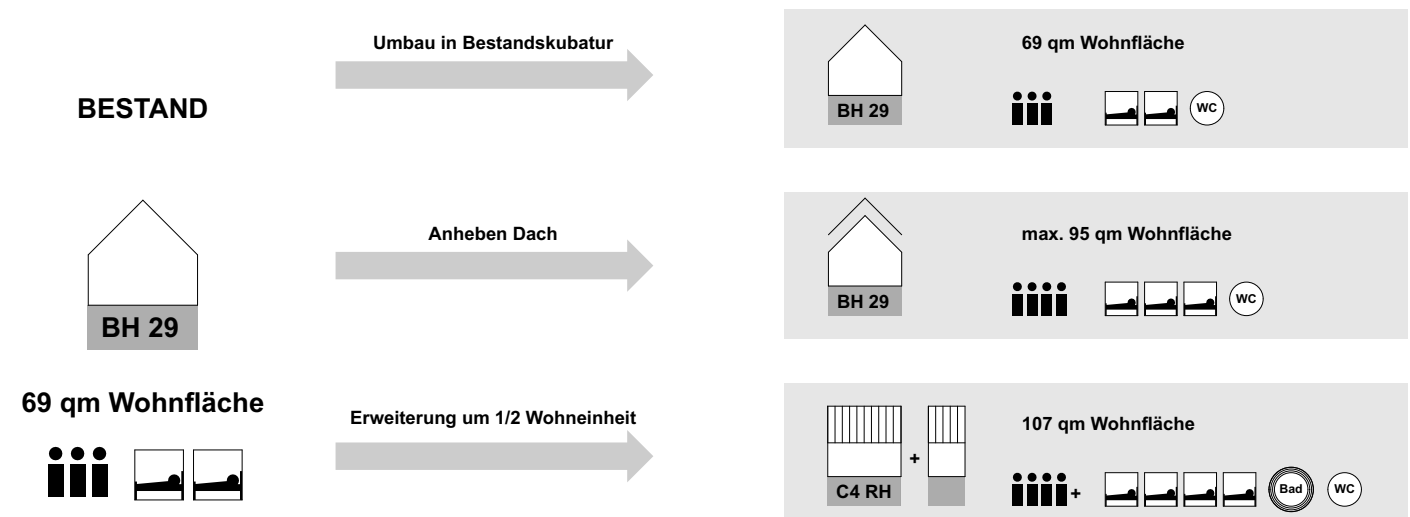


Abbildung 33: Erweiterungsmöglichkeiten Typ BH 29

dritter Schlafrum generiert werden, der eine Fläche über 10 qm hat. Aufgrund des zweigeschossigen Anbaus und der erforderlichen Umlegung der Installationen ist diese Option sehr kostenintensiv. Kosten und Nutzen stehen hier in keinem Verhältnis.

Im Rahmen der Untersuchung wurde ebenfalls geprüft, ob ein Zusammenlegen von Wohneinheiten sinnvoll ist. Es zeigt sich, dass die Wohnfläche zwar vergrößert werden kann. Aufgrund der Lage der Treppe führt dies jedoch zu sehr ungünstigen Grundrisszuschnitten. Diese Möglichkeit stellt keine sinnvolle Option dar.

Typ BH 29

Der Haustyp BH 29 (Sperberstraße 13-25a ungerade, 54-54a gerade) ist mit einer Abmessung von 6,25 m und 6,985 m sowie einer Wohnfläche von ca. 69 qm kleiner als die Haustypen C3 RH und C4 RH. Dieser Haustyp ist sowohl als Nordgartentyp als auch als Doppelhaustyp im Plangebiet vorhanden. Die Küche und das Bad liegen auf der Gartenseite. Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer mit ausreichender Größe vorhanden. Die Fläche des Bades im Obergeschoss ist sehr gering und entspricht nicht den heutigen Anforderungen an den Raumbedarf. Die lichte Höhe des Dachgeschosses ist noch niedriger als bei den Haustypen C3 RH und C4 RH und ist somit nicht für den Ausbau geeignet. Dieser Wohntyp eignet sich für einen Zwei- bis Dreipersonenhaushalt.

Innerhalb der Bestandsstruktur sind die Umbaumöglichkeiten aufgrund der geringen Wohnflächen sehr stark eingeschränkt. Lediglich im Erdgeschoss lässt sich ein zusätzliches WC einrichten.

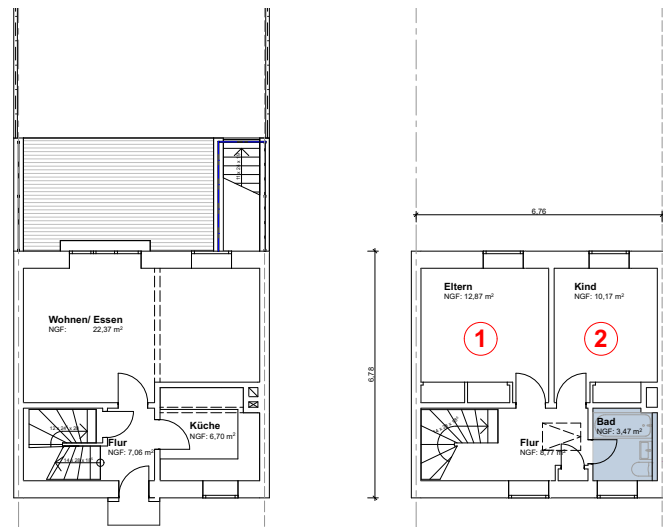


Abbildung 34: Grundris Bestands Typ BH 30

Mit hohem Kostenaufwand könnte durch ein Anheben des Daches und den Ausbau des Dachgeschosses auch bei diesem Haustypen ein weiterer Schlafrum ermöglicht werden, so dass das Wohnen für einen größeren Haushalt möglich wäre.

Aufgrund der geringen Tiefe des Gebäudes ist ein Zusammenlegen von Wohneinheiten nicht sinnvoll. Diese Möglichkeit stellt wie bei Haustyp C4 RH keinen Mehrwert dar. Der Kostenaufwand übersteigt den Nutzen.

Typ BH 30

Der Haustyp BH 30 (Sperberstraße 2-16 gerade, Oldentruper Straße 106-106e), 6,76 m breit und 6,78 m tief, ist mit der Wohnfläche von 63 qm ähnlich strukturiert wie der Haustyp BH 29. Der Haustyp BH 30 unterscheidet sich

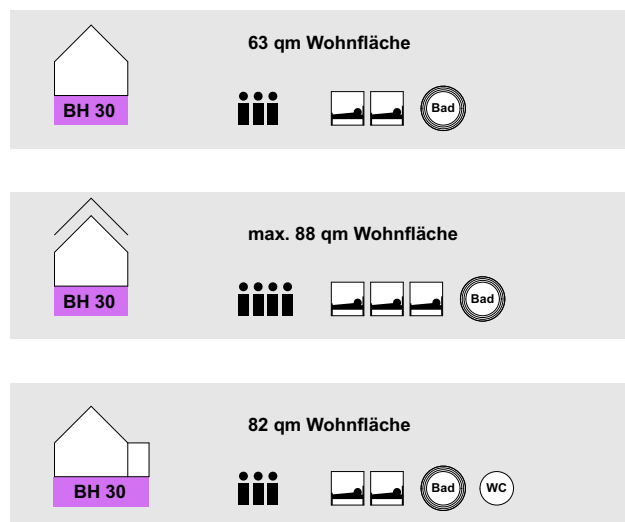
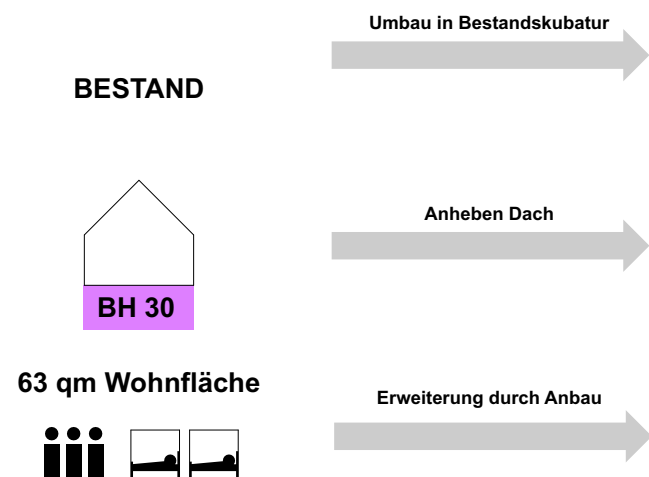


Abbildung 35: Erweiterungsmöglichkeiten Typ BH 30

dadurch, dass die Küche und die Treppe zur Straßenseite organisiert sind. Dieser Haustyp befindet sich unter anderem auch an der Oldentruper Straße. Die Grundrissanordnung der Nebenräume (Küche und Bad) zur lärmbelasteten Seite wirkt sich positiv auf den Lärmschutz aus.

Ein Umbaupotential ist im Rahmen der Bestandsstruktur nicht vorhanden. Im Erdgeschoss lässt sich kein zusätzliches WC einrichten, da die Wohnräume sehr klein dimensioniert sind. Im Obergeschoss könnte das Bad in geringem Umfang vergrößert werden.

Der Dachausbau würde eine Option darstellen, um einen weiteren Schlafraum zu generieren. Wobei auch hier wie bei den anderen Haustypen der hohe Kostenaufwand zu berücksichtigen ist.

Durch die Erweiterung des Gebäudes um einen zweigeschossigen ca. 1, 50 m tiefen Anbau auf der Gartenseite könnten die im Obergeschoss befindlichen Schlafräume und das Badezimmer vergrößert werden. Aufgrund der Wohnflächenvergrößerung könnte zusätzlich im Erdgeschoss ein weiteres WC errichtet werden. Diese Option

stellt wie auch bei den anderen Haustypen keinen großen Mehrwert dar.

4.3 BEWERTUNG DES POTENTIALS

Generell ist das Umbaupotential der verschiedenen Haustypen stark eingeschränkt. Die Wohnflächen und die Größe der Räume sind gering und lassen nicht viel Spielraum. Die Grundrisstruktur lässt sich nur mit hohem Aufwand verändern. Durch das Anheben des Daches, Erweiterungen oder Zusammenlegen von Wohneinheiten lässt sich kein großer Mehrwert generieren. Die Haustypen BH 29 und 30 haben aufgrund der sehr geringen Wohnfläche am wenigsten Potential. Die Nutzbarkeit des Haustyps C3 RH kann jedoch durch Umbau innerhalb der Bestandsstruktur mit angemessenem Kostenaufwand verbessert werden, so dass eine Nutzbarkeit für einen Vierpersonenhaushalt ermöglicht wird.

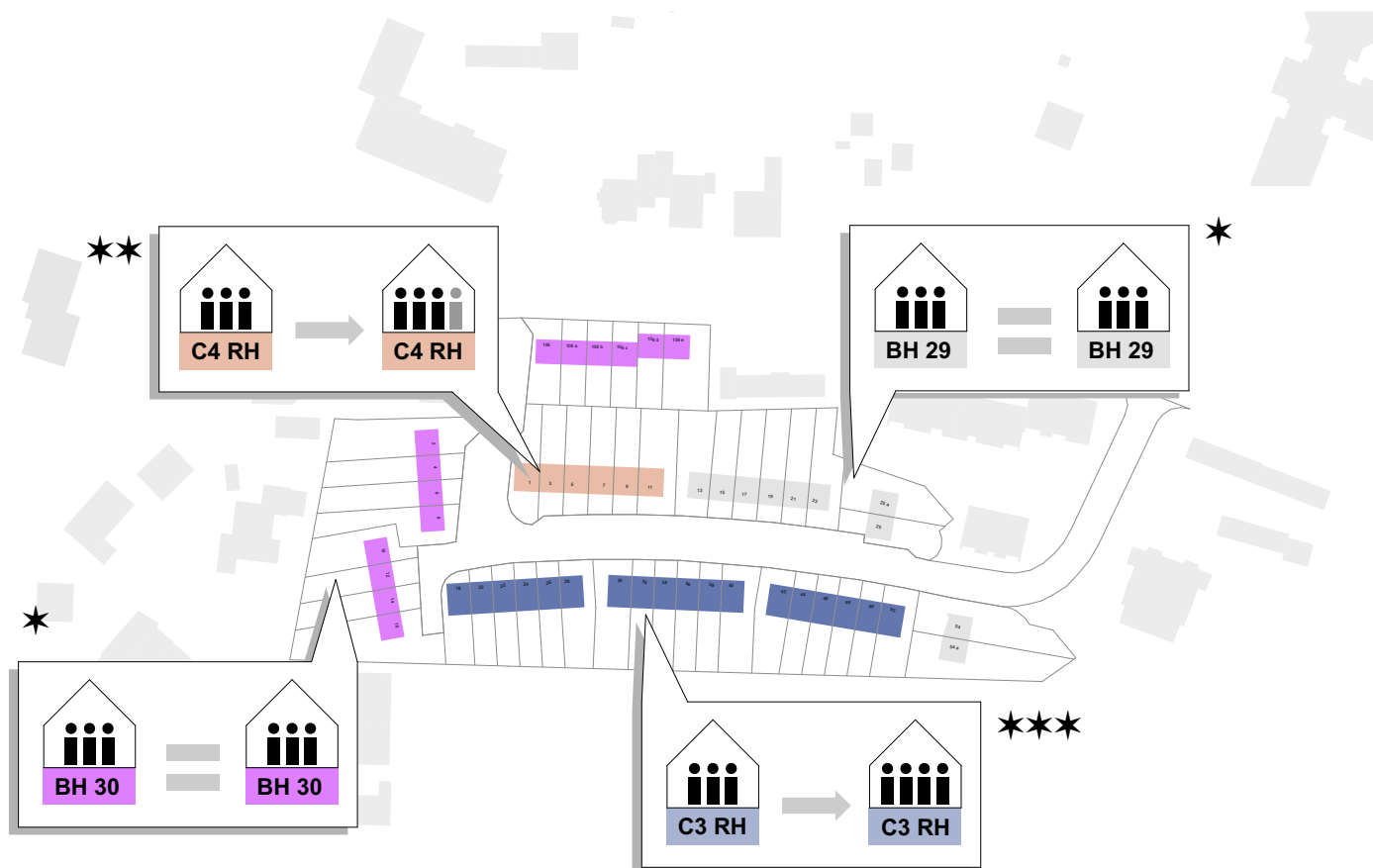


Abbildung 36: Bewertung Umbaupotential



5. MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

5.1 MODERNISIERUNGSVARIANTEN

Die Modernisierungsmaßnahmen gliedern sich in sechs verschiedene Maßnahmenvarianten (A-F), welche beispielhaft aufzeigen, welche Möglichkeiten denkbar sind (s. Abb. 37 S. 19-20). Bei Variante A-D wird nicht nach Haustypen unterschieden, da bei allen Typen ein ähnlicher Bauzustand festgestellt wurde. Die Varianten E und F werden beispielhaft am Gebäudetypen C3 RH dargestellt. Die Maßnahmenvarianten bauen aufeinander auf und werden jeweils in mehrere Maßnahmenpakete untergliedert (I-VIb), die sich aus verschiedenen Einzelmaßnahmen zusammensetzen. Sowohl die Maßnahmenpakete als auch die darin enthaltenen Einzelmaßnahmen werden priorisiert, so dass sich ein möglicher Sanierungsfahrplan in den einzelnen Varianten aufzeigen lässt.

Modernisierungsvariante A - Instandhaltung

Variante A stellt die Minimalvariante dar, um z. B. eine temporäre Zwischennutzung des Gebäudes zu gewährleisten. Es werden die minimal notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen, das heißt Beseitigung der Schäden am Dach, Keller und Kaminzug, und eine Schadstoffsanierung vorgenommen.

Modernisierungsvariante B - Teilmodernisierung Basis

In Variante B werden zusätzlich zur Instandhaltung haustechnische Maßnahmen vorgenommen. Dies bedeutet, dass das Heizsystem und die Installationen für Abwasser, Wasser und Elektro ausgetauscht werden. Mit der Teilmodernisierung Basis kann die Grundlage für eine langfristige Wohnnutzung ermöglicht werden.

Modernisierungsvariante C - Teilmodernisierung Komfort

Die Aufwertung des inneren und äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude und die Sanierung der Sanitäranlagen haben das Ziel, den Komfort der Gebäude zu erhöhen und den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Modernisierungsvariante D - Energetische Maßnahmen

In Variante D stehen energetische Maßnahmen im Vordergrund. Die gesamte Gebäudehülle wird gedämmt. Die energetischen Maßnahmen unterstützen die Nachhaltigkeit des Gebäudes. Gleichzeitig wird die Bausubstanz geschützt und der Marktwert und die Vermietbarkeit der Gebäude langfristig gesichert.

Modernisierungsvariante E - Vollmodernisierung

Die Vollmodernisierung kann, zusätzlich zu den vorherigen Varianten, durch einen Umbau zur Verbesserung der Nutzbarkeit erreicht werden. Im Rahmen einer Grundrissänderung kann der Schlafräum im Obergeschoss vergrößert werden (s. 4.2 Erweiterungsmöglichkeiten C3 RH), so dass alle Schlafräume eine Größe von > 10 qm erreichen. Zusätzlich kann zur Erhöhung des Wohnkomforts im Erdgeschoss ein zusätzliches WC errichtet werden.

Modernisierungsvariante F - Vollmodernisierung^{plus}

Durch eine zweigeschossige Grundrisserweiterung kann alternativ zu Variante E ein generationsgerechter Umbau des Erdgeschosses gewährleistet werden. In diesem Rahmen werden ein barrierefreies Bad im Erdgeschoss und ein barrierefreier Hauseingang über eine Rampe ermöglicht. Gleichzeitig wird eine Grundrissänderung im Obergeschoss vorgenommen, um die Nutzbarkeit des Gebäudes zu verbessern.

5.2 MODERNISIERUNGSKOSTEN

Die verschiedenen Modernisierungsvarianten werden mit Kostenannahmen versehen. Die Kosten beziehen sich auf ein Mittelhaus des Haustypen C3 RH. Dieser Haustyp hat hinsichtlich einer Modernisierung am meisten Potential. Für ein Endhaus müssten aufgrund der größeren Fassadenflächen die Kosten entsprechend erhöht werden. Die Kosten für eine Schadstoffsanierung sind nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls ergänzt werden. In der Vergleichsübersicht sind die Ergebnisse der Kostenbetrachtungen für die jeweiligen Varianten aufgeführt (s. Abb. 39 S. 21).

A Variante A - Instandhaltung Sanierung von Teilbereichen	B Variante B - Teilmodernisierung Basis Variante A + Sanierung Haustechnik	C Variante C - Teilmodernisierung Komfort Variante B + Opt. Aufwertung
I INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN 1 Sanierung Dach 2 Sanierung Keller 3 Sanierung Schornstein	I INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN 1 Sanierung Dach 2 Sanierung Keller 3 Sanierung Schornstein	I INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN 1 Sanierung Dach 2 Sanierung Keller 3 Sanierung Schornstein
II MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG 1 Sanierung Schadstoffe	II MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG 1 Sanierung Schadstoffe	II MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG 1 Sanierung Schadstoffe
	III HAUSTECHNISCHE MASSNAHMEN 1 Austausch Heizsystem 2 Austausch Abwasserinstallation 3 Austausch Wasserinstallation 4 Austausch Elektroinstallation	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

5.3 KOSTEN BESTANDSERSATZ

Um die Modernisierung mit einem gleichwertigen Bestandsersatz vergleichen zu können, wurden im Rahmen der Untersuchung die Kosten für einen Bestandsersatz ermittelt (s. Abb. 38 S.21). Um eine prinzipielle Vergleichbarkeit zwischen Modernisierungsvarianten und der Variante Bestandsersatz zu erreichen, wurde von den gleichen baulichen Gegebenheiten (z. B. : Größe, Geschossigkeit, Keller, Satteldach) in einem einfachen Standard ausgegangen. Die Kosten berücksichtigen alle Kosten von der Erschließung, über den Abriss bis hin zu den Baukosten der Kostengruppen 300 - 700 für den Neubau. Die Kosten für eine eventuelle Schadstoffentsorgung sind nicht berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden die Erwerbskosten für das Grundstück und die Erwerbsnebenkosten nicht betrachtet, da sie sowohl bei der Modernisierung als auch beim Bestandsersatz anfallen.

5.4 FAZIT

Zwischen den betrachteten Modernisierungsvarianten gibt es große Qualitäts- und Kostenunterschiede. Da allerdings lediglich die "Variante F - Vollmodernisierung ^{Plus} " mit dem Ausführungsstandard des Bestandsersatzes vergleichbar ist, sollten nur diese zum Vergleich in Betracht gezogen werden. Die Untersuchung zeigt, dass die Kosten für eine Modernisierung (Variante F) im Vergleich zum Bestandsersatz annähernd gleich sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Modernisierung nicht vollständig an den Bestandsersatz heranreichen kann. Insbesondere die Grundrissstruktur, der Wärmeschutz und die Barrierefreiheit können bei der Modernisierung nicht im gleichen Maße wie bei der Bestandsersatzmaßnahmen umgesetzt werden. (s. Abb. 39 S.21)

D Variante D - Energet. Modernisierung Varinate C + Energetische Modernisierung	E Variante E - Vollmodernisierung Variante D + Umbau zur Verbesserung der Nutzbarkeit (Grundrissänderung)	F Variante F - Vollmodernisierung^{plus} Variante D + generationsgerechter Umbau (Gebäudeerweiterung)
I INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN 1 Sanierung Dach 2 Sanierung Keller 3 Sanierung Schornstein	I INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN 1 Sanierung Dach 2 Sanierung Keller 3 Sanierung Schornstein	I INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN 1 Sanierung Dach 2 Sanierung Keller 3 Sanierung Schornstein
II MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG 1 Sanierung Schadstoffe	II MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG 1 Sanierung Schadstoffe	II MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG 1 Sanierung Schadstoffe
III HAUSTECHNISCHE MASSNAHMEN 1 Austausch Heizsystem 2 Austausch Abwasserinstallation 3 Austausch Wasserinstallation 4 Austausch Elektroinstallation	III HAUSTECHNISCHE MASSNAHMEN 1 Austausch Heizsystem 2 Austausch Abwasserinstallation 3 Austausch Wasserinstallation 4 Austausch Elektroinstallation	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	IV OPT. AUFWERTUNGS-MASSNAHMEN 1 Aufwertung Fassade 2 Aufwertung Innenwände 3 Aufwertung Bodenbeläge 4 Aufwertung Bad	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	V ENERGETISCHE MASSNAHMEN 1 Wärmedämmung Fassade 2 Wärmedämmung Dach 3 Austausch Fenster / Türen 4 Dämmung Kellerdecke	V ENERGETISCHE MASSNAHMEN 1 Wärmedämmung Fassade 2 Wärmedämmung Dach 3 Austausch Fenster / Türen 4 Dämmung Kellerdecke
	VI a UMBAU-MASSNAHMEN 1 Vergrößerung Schlafräum OG 2 Errichtung WC EG	VI b UMBAU-MASSNAHMEN 1 Vergrößerung Schlafräum OG 2 Gebäudeerweiterung EG 3 Errichtung barrierefreies Bad EG 4 barrierefreier Hauseingang

Abbildung 37: Übersicht Modernisierungsvarianten

TYP C3 RH	Gesamtkosten Typ C3 RH	Gesamtkosten je m² 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. Mehrwertssteuer (Bruttokosten)

Abbildung 38: Kostenübersicht Bestandsersatz

TYP C3 RH	Gesamtkosten Typ C3 RH	Gesamtkosten je m² 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. Mehrwertssteuer (Bruttokosten)

Abbildung 39: Kostenvergleich Modernisierung und Bestandsersatz



6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

6.1 STÄDTEBAULICHE ZIELE

Die Ausbildung eines attraktiven, identifikationsstiftenden Wohnquartiers, welches das Nachverdichtungspotential ausnutzt und die umliegenden, bestehenden Stärken miteinbezieht und verknüpft, stellt die übergeordnete städtebauliche Leitidee dar. Der Erhalt der Wohnnutzung bietet die Möglichkeit ein ergänzendes, vielfältiges Wohnraumangebot zu den umgebenden Wohnquartieren zu schaffen und neuen dringend benötigten Wohnraum in Bielefeld innenstadtnah zu realisieren.

Durch eine Neuorganisation des Verkehrs in der Sperberstraße in Form einer Reduktion der Verkehrsfläche und Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf private Grundstücke wird der einst verkehrsdominierte Stadtraum aufgewertet und nicht mehr als reiner Verkehrsraum wahrgenommen. Die Ausbildung eines attraktiven Eingangs ins Quartier soll positiv zum neuen, ansprechenden Stadtbild beitragen.

Mithilfe einer Neustrukturierung und -gestaltung der öffentlichen Freiräume werden neue Aufenthaltsbereiche mit Verweilcharakter geschaffen und das Potential des Spielplatzes als Ort der Begegnung und des Treffpunkts ausgenutzt.

Eine Optimierung der Ausrichtung der Wohngebäude und der privaten Freiräume gewährleistet eine erhöhte Wohnqualität, die dem heutigen Standard entspricht.

Um eine Vernetzung mit der Umgebung herzustellen, werden direkte, fußläufige Wegeverbindungen zu den südlich gelegenen Wohnquartieren, den Naherholungsgebieten, dem Friedhof, und dem Nahversorgungszentrum entwickelt. Somit wird die Trennwirkung nach Süden überwunden.

6.2 STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Im ersten Schritt wurden zunächst die städtebaulichen Möglichkeiten untersucht. Hierzu wurden unter der ständigen Berücksichtigung der formulierten städtebaulichen Ziele neun städtebauliche Varianten entwickelt. Dabei reicht das Spektrum vom kleinteiligen Eingriff und weitgehendem Bestandserhalt bis hin zum kompletten Bestandsersatz.(s. Abb. 40 S.23)

Auch aufgrund der Ergebnisse der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden im nächsten Schritt drei Varianten weiter ausgearbeitet, die im weiteren dargestellt und bewertet werden:

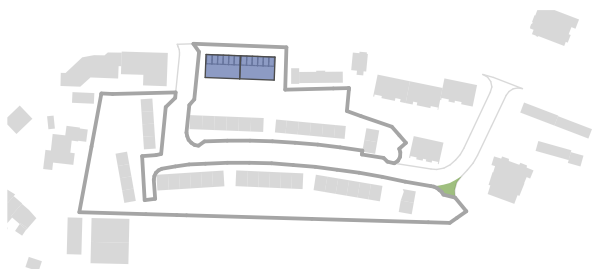
Variante 1: Bestandserhalt

Variante 2: Teilrückbau

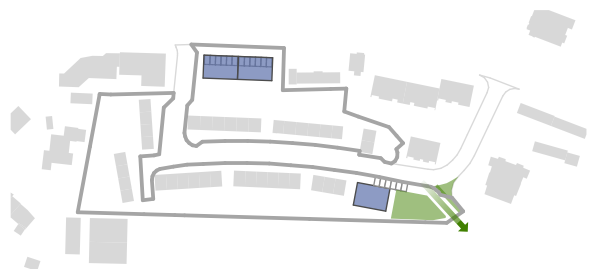
Varinate 3A: Bestandsersatz

Varinate 3B: Bestandsersatz
Alternativstandort Spielplatz

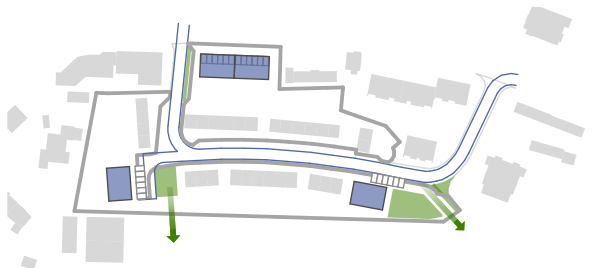
Aufgrund eines Bürgerwunsches wurde ein alternativer Standort des Spielplatzes geprüft und als zusätzliche Variante dargestellt.



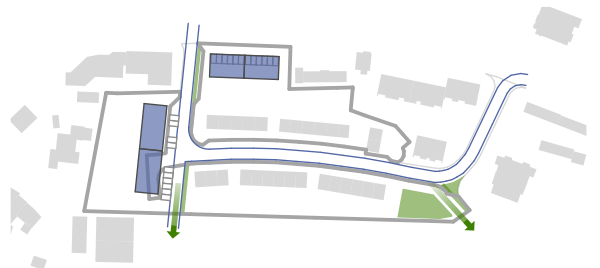
Variante 1



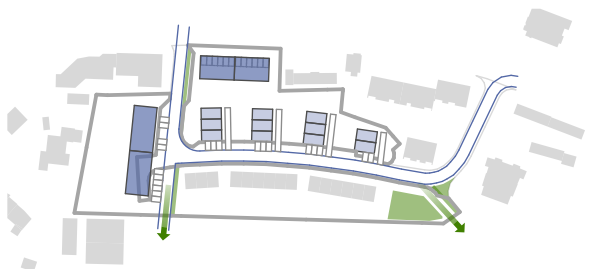
Variante 2



Variante 3



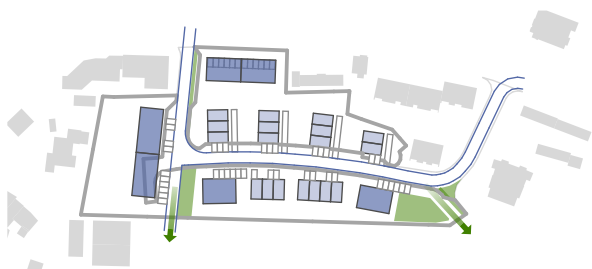
Variante 4



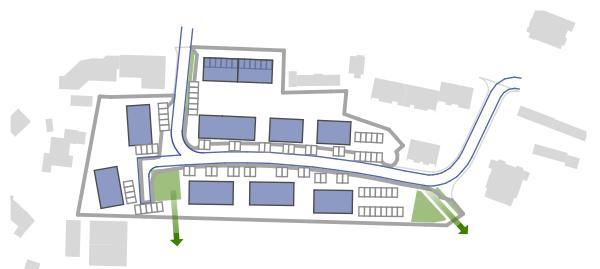
Variante 5



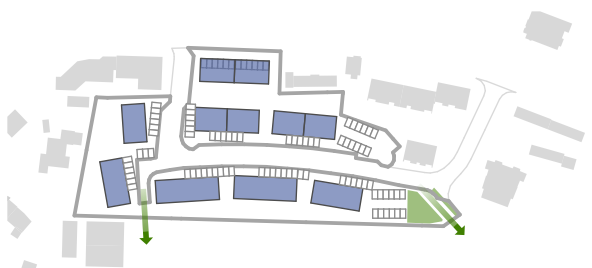
Variante 6



Variante 7



Variante 8



Variante 9

Abbildung 40: Übersicht städtebauliche Varianten



Abbildung 41: Variante 1

6.3 VARIANTE 1 BESTANDSERHALT

In der ersten Variante "Bestandserhalt" wird die städtebauliche Grundstruktur weitestgehend beibehalten. Lediglich an der Oldentruper Straße sowie westlich des Spielplatzes wird durch einen Rückbau des Bestands und durch einen vier- und einen dreigeschossigen Geschosswohnungsneubau das Wohnungsangebot ergänzt, welche gleichzeitig als neugestaltete Quartierseingänge im Norden und Osten fungieren. Gleichwohl nimmt der Neubau an der Oldentruper Straße eine schallabschirmende Wirkung ein und bildet eine klar definierte Raumkante zur Straße. Des Weiteren ist in dieser Variante die Neustrukturierung der Verkehrsfläche und der wohnungsnahen Freiräume vorgesehen. Der Spielplatz wird zu einem ansprechenden Treffpunkt ausgebaut und bildet mit dem angrenzenden Fußweg eine direkte Verbindung zum Friedhof sowie zum Mühlenbachpark.

KENNDATEN

WF RH	ca. 2.175 qm
WF MFH	ca. 1.506 qm
Gesamt WF	ca. 4.221 qm
WE RH	ca. 37
WE MFH	ca. 22
Gesamt WE	ca. 59
GFZ	0,22
GFZ	0,52

KRITERIUM	VARIANTE 3A
Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur	● ● ●
Ausschöpfung des Nachverdichtungspotentials	●
Vielfältigkeit des Wohnangebots	●
barrierefreies Wohnangebot	●
Neugestaltung der Quartierseingänge	● ●
öffentliche Freiraumqualitäten	● ●
Vernetzung/Wegeverbindung nach Süden	● ●

Tabelle 01: Bewertung Variante 1



Abbildung 42: Variante 2

6.4 VARIANTE 2 TEILRÜCKBAU

Bei der zweiten Variante "Teilrückbau" bleibt lediglich die Reihenhausstruktur im Süden des Gebiets erhalten. Im Norden und Westen werden Geschosswohnungsneubauten ergänzt. Die bestehende städtebauliche Situation im Westen wird aufgegeben. Es gelingt ein gutes Mischungsverhältnis zwischen Bestand und Neubau. Zudem wird das Potential der Nachverdichtung gut ausgenutzt und ermöglicht größtenteils die Umsetzung zeitgemäßer Wohnformen. Damit geht außerdem die überwiegende Neustrukturierung der privaten Freiräume einher.

Die Fußwegeverbindung Richtung Süden wird in der zweiten Variante mit einem weiteren Fußweg im Südwesten des Quartiers ergänzt.

Der Umgang mit den Verkehrsflächen sowie die Lage und Ausbildung des Spielplatzes entspricht der Lösung aus der ersten Variante.

KENNDATEN

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

KRITERIUM	VARIANTE 2
Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur	● ●
Ausschöpfung des Nachverdichtungspotentials	● ●
Vieffältigkeit des Wohnangebots	● ●
barrierefreies Wohnangebot	● ●
Neugestaltung der Quartierseingänge	● ●
öffentliche Freiraumqualitäten	● ●
Vernetzung/Wegeverbindung nach Süden	● ● ●

Tabelle 02: Bewertung Variante 2



Abbildung 43: Variante 3A

6.5 VARIANTE 3A BESTANDSERSATZ

Die dritte Variante "Bestandsersatz" charakterisiert einen kompletten Rückbau des Bestandes, was eine Auflösung der bestehenden städtebaulichen Grundstruktur zur Folge hat. Neben dem Geschosswohnungsbau wird das Wohnangebot durch neue Reihenhäuser / Stadthäuser erweitert. Das Nachverdichtungspotential wird hierdurch sehr gut ausgenutzt. Durch den Bestandsersatz können die privaten Freiflächen attraktiv gestaltet und neu strukturiert werden. Im Westen ermöglicht die optimierte Ausrichtung der Gebäude die Ausbildung eines Quartiersplatzes als neues Element im öffentlichen Raum. Dieser bildet einen Quartierseingang mit einladendem Charakter und bereichert den öffentlichen Raum neben der Spielplatzaufwertung mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Fußläufige Verbindungen zum Mühlenbachpark und zur Kirchengemeinde in der Umgebung werden durch neue Fußwege gewährleistet.

KENNDATEN

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

KRITERIUM	VARIANTE 3A
Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur	●
Ausschöpfung des Nachverdichtungspotentials	● ● ●
Vieflältigkeit des Wohnangebots	● ● ●
barrierefreies Wohnangebot	● ● ●
Neugestaltung der Quartierseingänge	● ● ●
öffentliche Freiraumqualitäten	● ● ●
Vernetzung/Wegeverbindung nach Süden	● ● ●

Tabelle 03: Bewertung Variante 3A



Abbildung 44: Variante 3B

KENNDATEN

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

6.6 VARIANTE 3B BESTANDSERSATZ

Die Variante 3B entspricht zum größten Teil der Variante 3A, mit der kleinen Abweichung der Verortung des Spielplatzes und der Fußwegeverbindung nach Süden. Diese Variante wurde aufgrund des – in den Bürgerdialogen geäußerten – Wunsches, die Lage des Spielplatzes zu überprüfen, aufgenommen. Durch die Verlagerung des Spielplatzes bildet dieser einen zentralen Treffpunkt in der Quartiersmitte. Allerdings wird dadurch die Reihenhaustypologie getrennt und kein adäquater Quartierseingang im Osten gebildet. Zudem führt dies zu einem längeren Fußweg zum Mühlenbachpark.

KRITERIUM	VARIANTE 3B
Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur	●
Ausschöpfung des Nachverdichtungspotentials	● ● ●
Vieflältigkeit des Wohnangebots	● ● ●
barrierefreies Wohnangebot	● ● ●
Neugestaltung der Quartierseingänge	● ●
öffentliche Freiraumqualitäten	● ● ●
Vernetzung/Wegeverbindung nach Süden	● ● ●

Tabelle 04: Bewertung Variante 3B

6.7 KOSTEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN UND WOHN- UMFELDVERBESSERUNG

Alle Varianten haben gemeinsam, dass der öffentliche Verkehrsraum zugunsten privater Stellplätze auf dem Grundstück reduziert wird und somit die Erschließung angepasst werden muss.

Die Kosten für den Rückbau und die Neuanlage der Erschließungsflächen betragen je nach Variante zwischen 350.000 - 390.000 Euro brutto. Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen zukünftig teilweise auf dem privaten Grundstück. Fernwärme ist bisher nicht vorhanden. Das vorhandene Netz ist leistungsfähig und könnte weitere Anschlüsse aufnehmen. Dementsprechend wurden die Kosten für eine eventuelle Verlegung oder Neuanlage von Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Abwasserkanal, Gas, Strom, Wasser) bisher nicht berücksichtigt. In der weiteren Planung müsste das Ver- und Entsorgungskonzept konkretisiert werden. In diesem Zusammenhang müssten ebenso die Deckungsmittel aus Grundstücksverkäufen für die zurückgebauten Verkehrsflächen berücksichtigt werden.

Die Kosten für die Wohnumfeldverbesserung (z. B. Spielplatz, Quartiersplatz) betragen je nach Variante 130.000 - 270.000 Euro brutto. Eine Wohnumfeldverbesserung ist bereits im INSEK Sieker-Mitte mit dem Projekt "Wohnumfeldverbesserung Sperberstraße" mit 300.000 Euro verankert. Hierfür wird eine Städtebauförderung von 80 % angestrebt.

6.8 FAZIT

Der für die Erschließung erforderliche Aufwand ist bei Variante 1 im Verhältnis zu Variante 3 sehr viel höher, weshalb hier das Kosten-Nutzen-Verhältnis am effizientesten ausgebildet wird.

Die Erweiterung des Wohnraumangebots ist zwischen den ersten beiden Varianten wesentlich stärker ausgeprägt, als zwischen der zweiten und dritten Variante.

Während in der Variante "Teilrückbau" ein beschränkter Eingriff in den Bestand möglich ist, erreicht man bei der dritten Variante eine höhere Vielfalt und gewährleistet mit barrierefreien und zeitgemäßen Wohnangeboten eine große soziale Durchmischung.

KRITERIUM	VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3A	VARIANTE 3B
Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur	● ● ●	● ●	●	●
Ausschöpfung des Nachverdichtungspotentials	●	● ●	● ● ●	● ● ●
Vielfältigkeit des Wohnangebots	●	● ●	● ● ●	● ● ●
barrierefreies Wohnangebot	●	● ●	● ● ●	● ● ●
Neugestaltung der Quartierseingänge	● ●	● ●	● ● ●	● ●
öffentliche Freiraumqualitäten	● ●	● ●	● ● ●	● ● ●
Vernetzung/Wegeverbindung nach Süden	● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●

Tabelle 05: Übersicht Variantenbewertung

6.9 ZENTRALES PARKEN IM QUARTIER

Auf Anregung aus der Bürgerschaft wurde untersucht, ob eine zentrale Organisation der Stellplätze im Bereich der Oldentruper Straße z. B. in einem Parkhaus als Quartiersgarage einen Mehrwert für das Quartier hervorbringen würde. Bei Realisierung der Variante 3 wären ca. 85 Stellplätze im Quartier erforderlich. Anhand von zwei Varianten mit unterschiedlichen Parkhaustypologien wurde aufgezeigt, welche Vor- und Nachteile eine Anordnung eines Parkhauses an der Oldentruper Straße mit sich bringt. Eine zentrale Organisation ermöglicht mehr privaten Freiraum. Zusätzlich ist die lärmbelastete Seite des Plangebietes an der Oldentruper Straße besser ausgenutzt.

Die massive Kubatur entspricht in beiden Varianten jedoch nicht der Körnung der Umgebung. Das Straßenbild der Oldentruper Straße kann hierdurch nicht nachhaltig aufgewertet werden. Zudem wird die Bebaubarkeit des südlich gelegenen Grundstücksteils stark eingeschränkt. Die südliche Zeile müsste entfallen. Darüber hinaus führt eine Konzentration des Parkens an einem Standort zu weiteren Wegen im Quartier und erschwert die Nutzbarkeit für geheingeschränkte Bewohner. Generell ist ein Parkhaus eine kostenintensive Lösung. Neben den Bauwerkskosten kommen auch die Unterhaltungskosten hinzu. Die Kosten müssten auf die Mieter umgelegt werden, was eine Erhöhung der Mietpreise hervorruft. Zudem ist die Organisation der Unterhaltung schwierig.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile stellt an diesem Standort ein dezentrales, ebenerdiges System die sinnvollere Alternative dar. Sinnvoll ist es zukünftig die Wohnnutzung an der Oldentruper Straße mit lärmverträglichen Nutzungen (z. B. Werkstätten, Ateliers usw.) zu kombinieren.



Abbildung 45: Parkhaus Variante 1

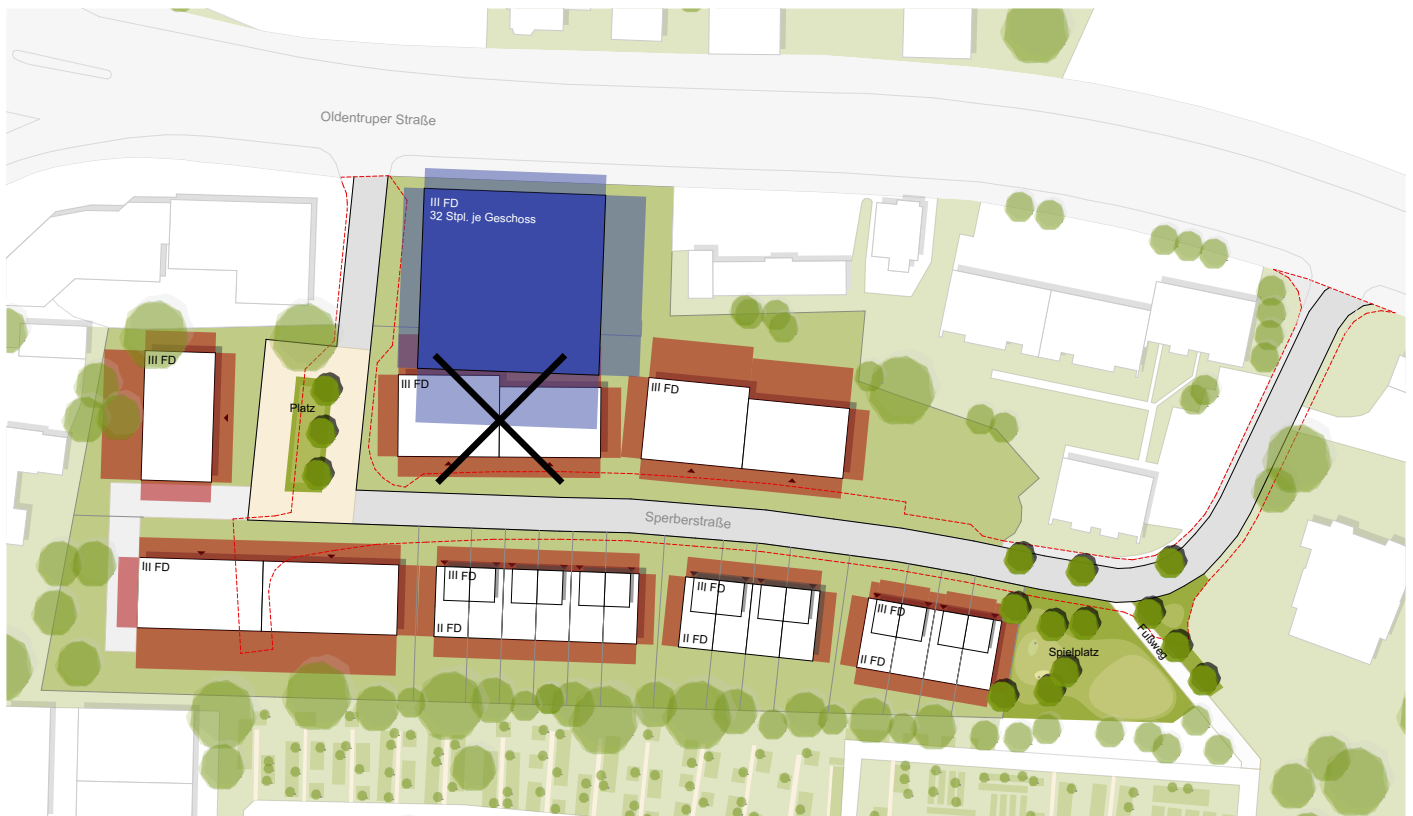


Abbildung 46: Parkhaus Variante 2



7. EMPFEHLUNG

Aus fachplanerischer Sicht empfiehlt sich deutlich die Umsetzung der Variante 3A. Zwar ist diese mit den höchsten Kosten und dem größten Aufwand verbunden, bildet jedoch die effizienteste Lösung. Durch die Ausnutzung des bestmöglichen Nachverdichtungspotentials, kann ein vielfältiges, qualitätsvolles Wohnangebot geschaffen und am besten auf den in Bielefeld herrschenden Mangel an bezahlbaren Wohnraum reagiert werden. Der neue, sich in die Bestandsstruktur einfügende Stadtraum bringt eine ansprechende Reaktion auf die Auflösung der städtebaulichen Grundstruktur mit sich.

Der Quartiersplatz im Westen der Wohnsiedlung sorgt, im Vergleich zu den beiden ersten Varianten, für die qualitätsreichere Aufwertung und bessere Nutzbarkeit des öffentlichen Raums. Gleichzeitig nimmt der Platz die Rolle eines attraktiven, verkehrsberuhigenden Eingangs ins Quartier ein.

Mit dem östlich gelegenen, aufgewerteten Spielplatz ist die Voraussetzung eines weiteren adäquaten Quartiereingangs gegeben, im Gegensatz zu Variante 3B.

Die angrenzende, direkte Fußwegeverbindung vernetzt das Wohnquartier mit dem südlich gelegenen Stadtteilzentrum und dem Mühlenbachpark.

Im Rahmen seiner Sitzung vom 12.07.18 hat der "Runde Tisch" mehrheitlich beschlossen die Variante 3 zu befürworten und folgt somit der gutachterlichen Empfehlung. Hinsichtlich der Variante 3A oder B gibt es keine Präferenz. Der "Runde Tisch" empfiehlt der Stadt Bielefeld das Vorkaufsrecht für den Wohnstandort Sperberstraße wahrzunehmen, sofern dies wirtschaftlich darstellbar ist.

