

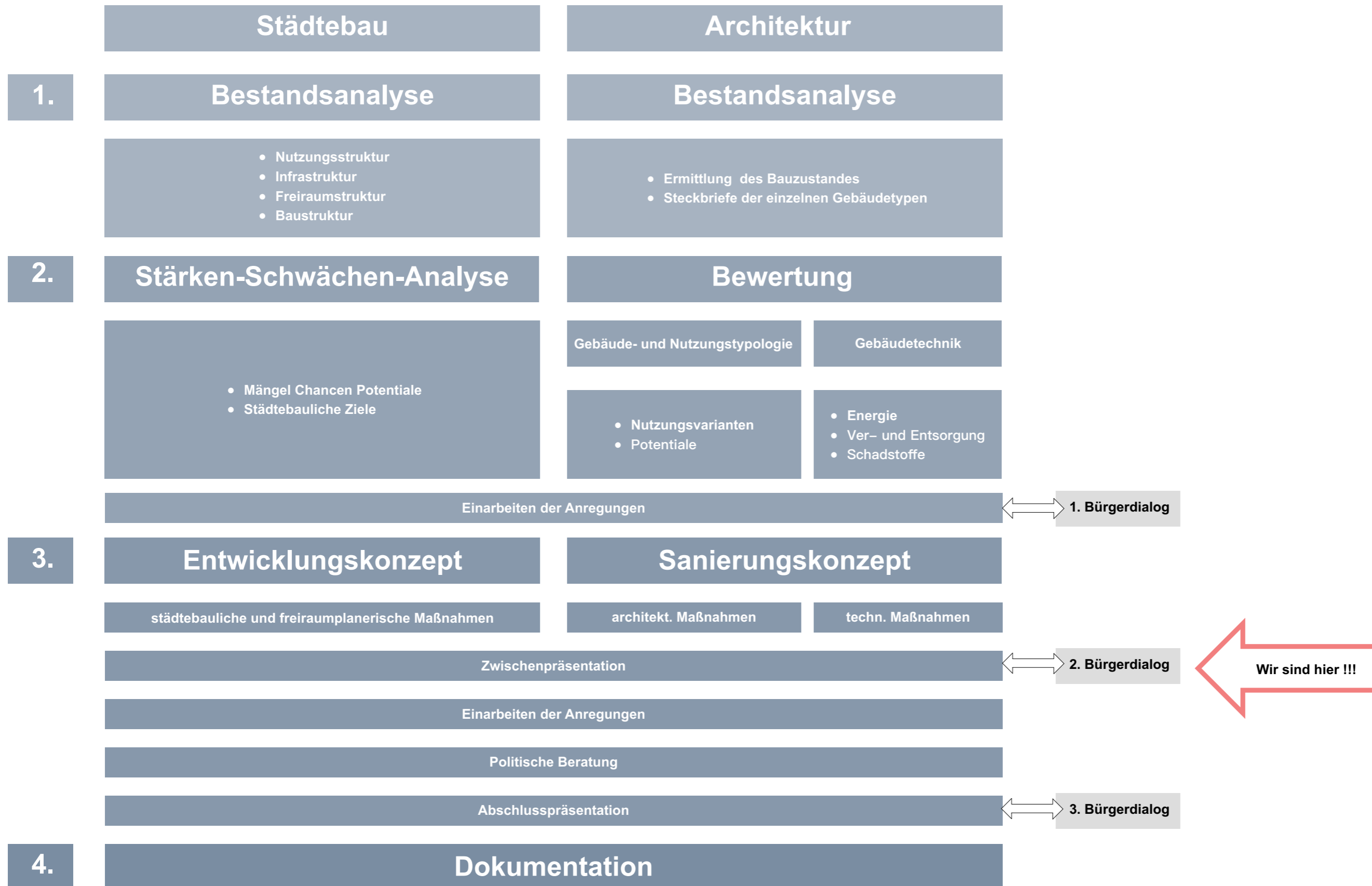


## 2. Bürgerdialog

# "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 Grundstückskennwerte (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

<b>E</b>	<b>Variante E - Vollmodernisierung</b> Variante D + Umbau zur Verbesserung der Nutzbarkeit (Grundrissänderung)
----------	--

<b>I</b>	<b>INSTANDHALTUNGS-MASSNAHMEN</b>
1	Sanierung Dach
2	Sanierung Keller
3	Sanierung Schornstein

<b>VI a</b>	<b>UMBAU-MASSNAHMEN</b>
1	Vergrößerung Schlafrum OG
2	Errichtung WC EG

<b>II</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR SCHADSTOFFSANIERUNG</b>
1	Sanierung Schadstoffe

<b>III</b>	<b>HAUSTECHNISCHE MASSNAHMEN</b>
1	Austausch Heizsystem
2	Austausch Abwasserinstallation
3	Austausch Wasserinstallation
4	Austausch Elektroinstallation

<b>IV</b>	<b>OPT. AUFWERTUNGS-MASSNAHMEN</b>
1	Aufwertung Fassade
2	Aufwertung Innenwände
3	Aufwertung Bodenbeläge
4	Aufwertung Bad

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



# MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

## Modernisierungsvarianten - Übersicht Maßnahmenpakete

**F** Variante F - Vollmodernisierung <sup>plus</sup>  
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 <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>A</b> Variante A - Instandhaltung Sanierung von Teilbereichen	31.309 €	396 €
<b>B</b> Variante B - Teilmodernisierung Basis Variante A + Sanierung Haustechnik	58.960 €	746 €
<b>C</b> Variante C - Teilmodernisierung Komfort Variante B + Opt. Aufwertung	86.749 €	1.098 €
<b>D</b> Variante D - Energet. Modernisierung Variante C + Energetische Modernisierung	116.147 €	1.470 €
<b>E</b> Variante E - Vollmodernisierung Variante D + Umbau zur Verbesserung der Nutzbarkeit (Grundrissänderung)	140.143 €	1.774 €
<b>F</b> Variante F - Vollmodernisierung <sup>plus</sup> 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 <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Grundstückskosten</b> Verkehrswert inkl. Kaufnebenkosten	n. angesetzt	n. angesetzt
<b>Erschließungskosten</b> Hausanschlüsse Ver-/ Entsorgungsleitungen	5.000 €	63 €
<b>Abrisskosten</b> komplett inkl. Entsorgung und ggf. Verfüllung	20.000 €	253 €
<b>Bauwerkskosten</b> Kostengruppe 300+400, Energet. Standard EnEV, barrierefreie Ausführung	126.400 €	1.600 €
<b>Kosten für Aussenanlagen</b> Kostengruppe 500 - einfacher Standard	9.000 €	114 €
<b>Baunebenkosten</b> Kostengruppe 700, 30% von Kostengruppe 300+400	40.620 €	514 €
<b>Bestandsersatz - Gesamtkosten</b>	<b>201.020 €</b>	<b>2.545 €</b>

\* 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 <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>A</b> Variante A - Instandhaltung Sanierung von Teilbereichen	31.309 €	396 €
<b>B</b> Variante B - Teilmodernisierung Basis Variante A + Sanierung Haustechnik	58.960 €	746 €
<b>C</b> Variante C - Teilmodernisierung Komfort Variante B + Opt. Aufwertung	86.749 €	1.098 €
<b>D</b> Variante D - Energet. Modernisierung Variante C + Energetische Modernisierung	116.147 €	1.470 €
<b>E</b> Variante E - Vollmodernisierung Variante D + Umbau zur Verbesserung der Nutzbarkeit (Grundrissänderung)	140.143 €	1.774 €
<b>F</b> Variante F - Vollmodernisierung <sup>plus</sup> Variante D + generationsgerechter Umbau (Gebäudeerweiterung)	191.146 €	2.420 €
<b>Bestandsersatz</b> 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)

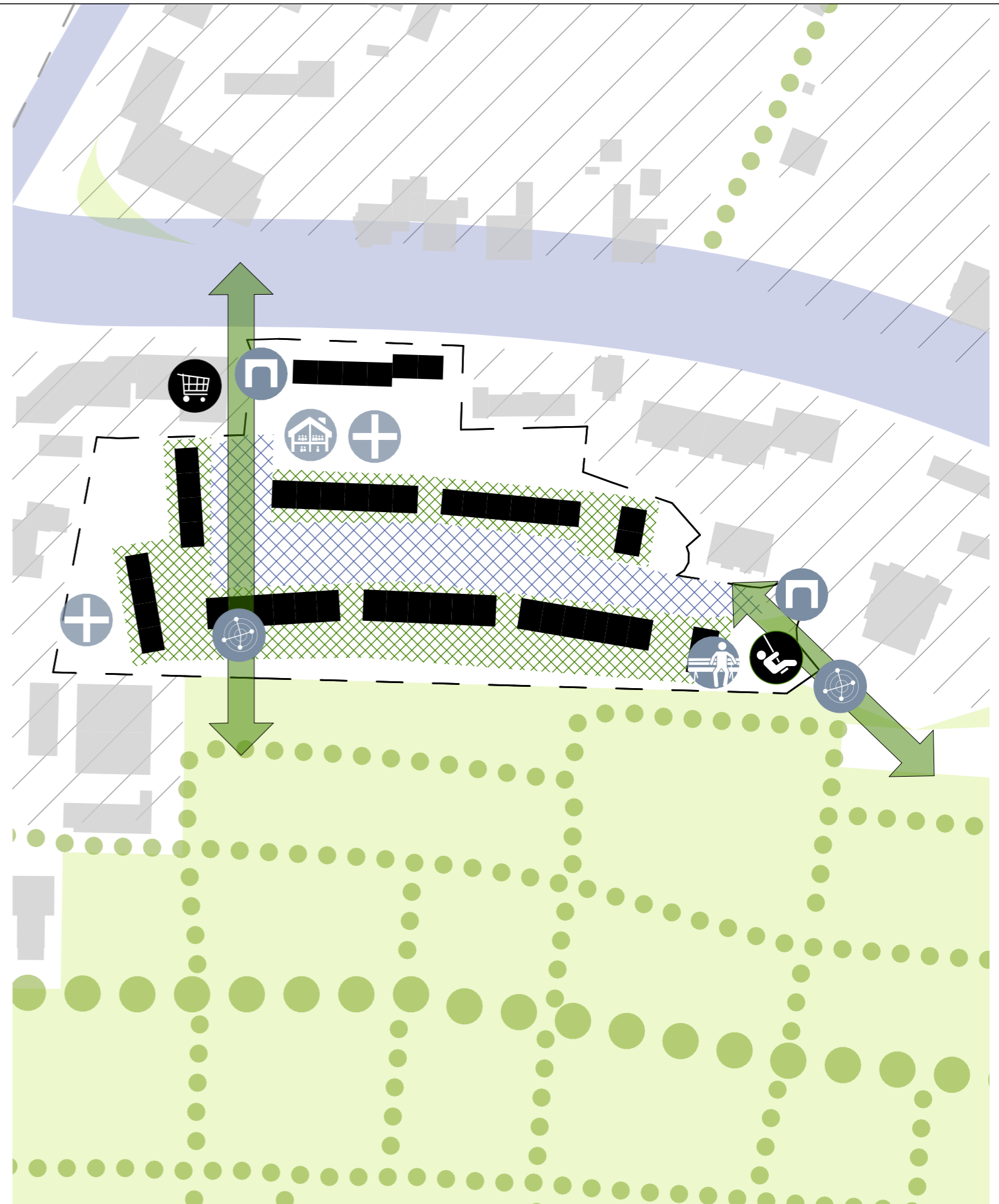
\* Ohne Berücksichtigung von Kosten für eine eventuelle Schadstoffsanierung bzw. -entsorgung

# STÄDTEBAU



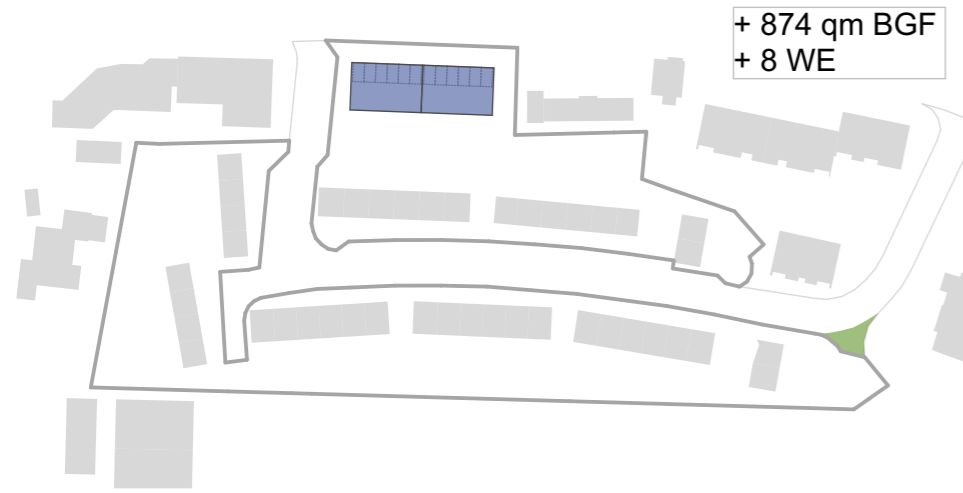
## STÄDTEBAULICHE ZIELE

- Schaffen eines vielfältigen Wohnraumangebotes als Ergänzung zum nördlich liegenden Wohnquartier
- Ausnutzen des Potentials zur Nachverdichtung
- Optimierung der Ausrichtung der Gebäude und Freiräume
- Entwicklung eines attraktiven Eingangs in das Quartier
- Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume
- Neustrukturierung der Verkehrsflächen und des ruhenden Verkehrs (öffentlich/privat), Verkleinerung der Verkehrsfläche Sperberstraße
- Ausnutzen des Potentials des Spielplatzes als Ort der Begegnung/Treffpunkt
- Entwicklung einer fußläufigen Vernetzung mit den Naherholungsgebieten, dem Friedhof, den südlichen Wohnquartieren und dem Nahversorgungszentrum

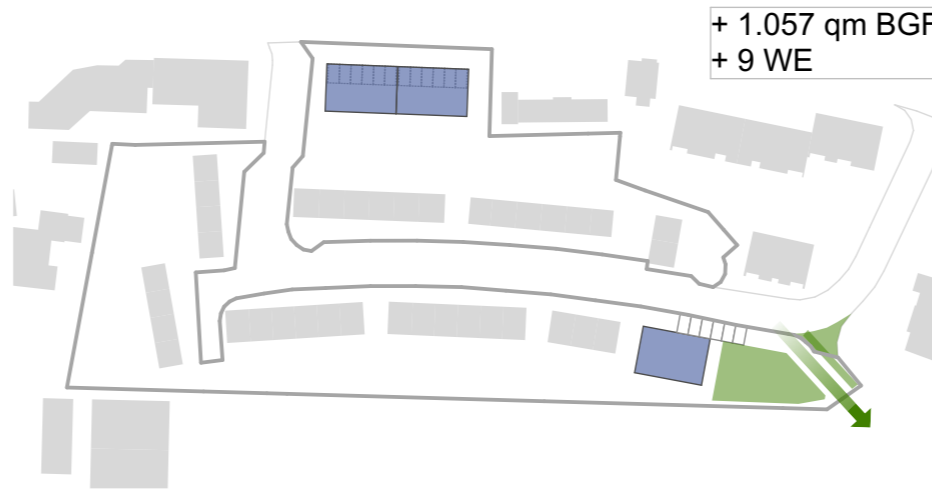


# STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

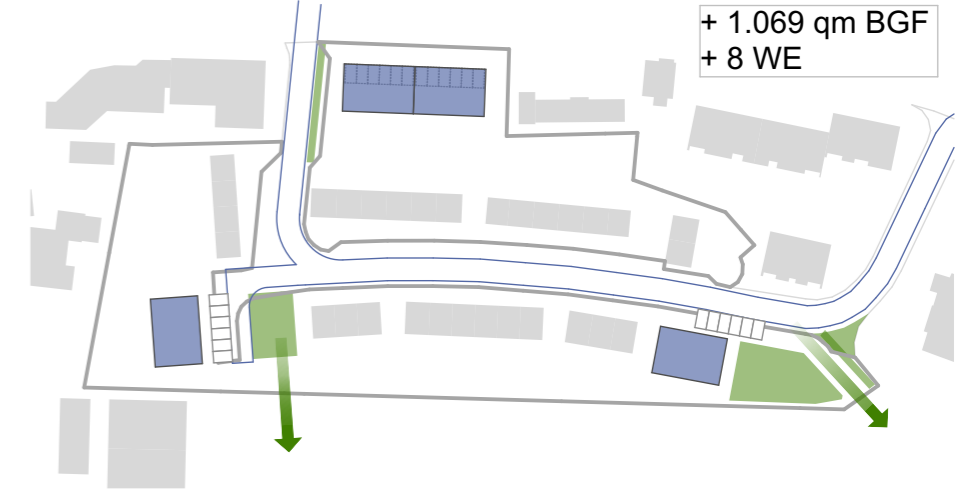
## Übersicht Varianten



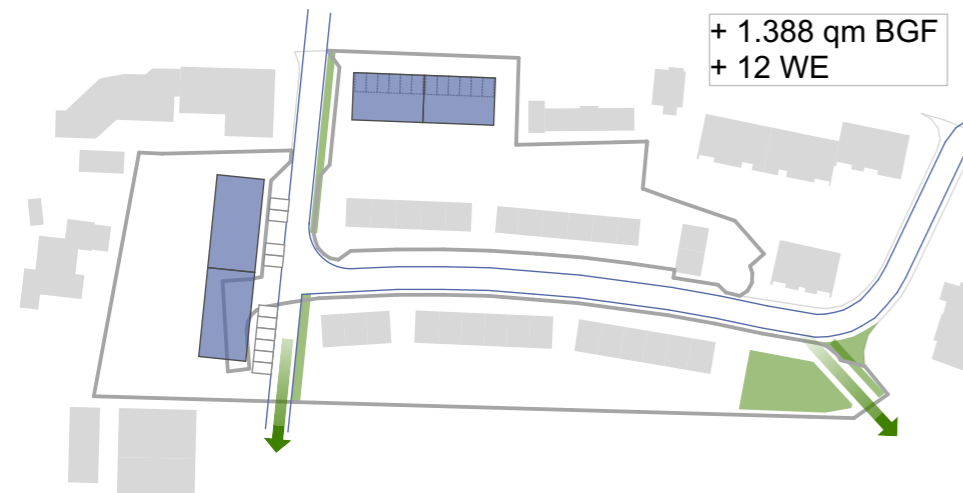
**Variante 1**



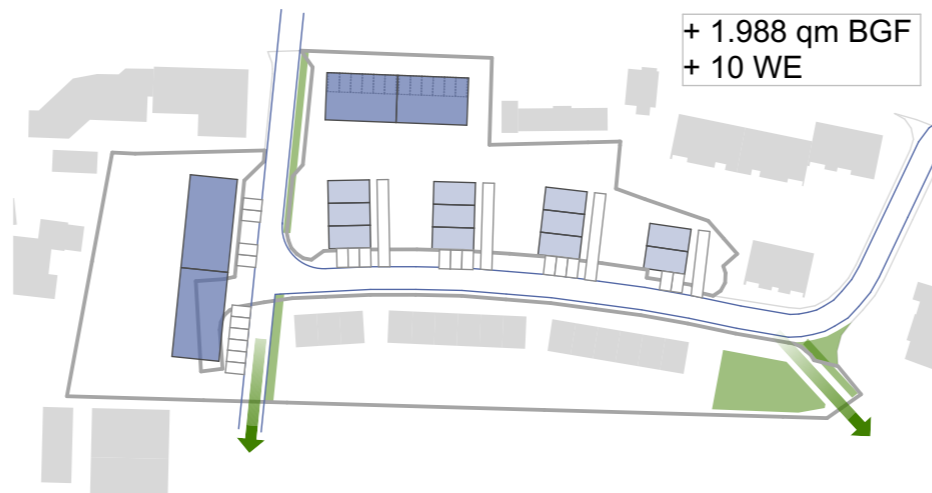
**Variante 2**



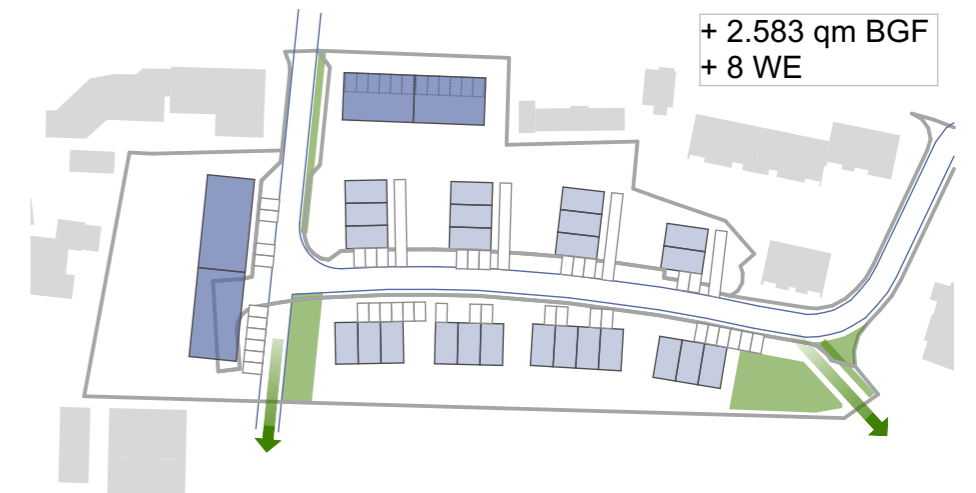
**Variante 3**



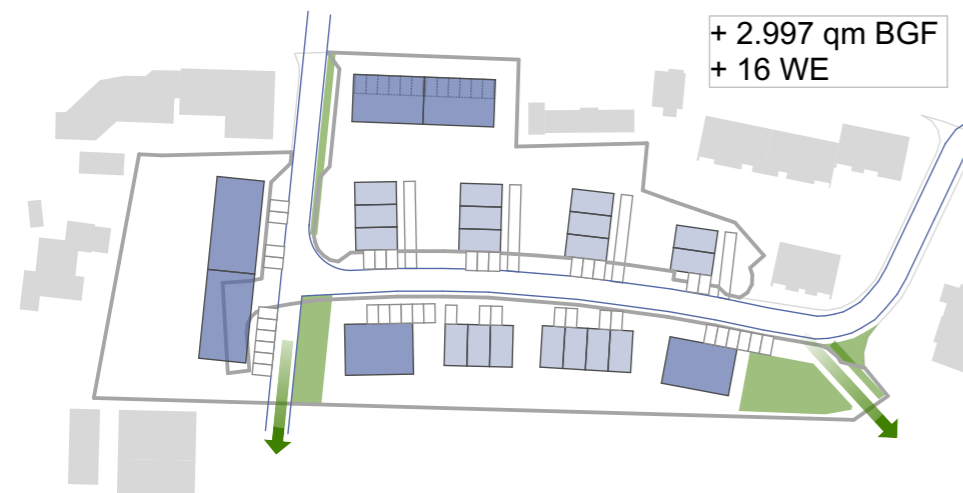
**Variante 4**



**Variante 5**



**Variante 6**



**Variante 7**



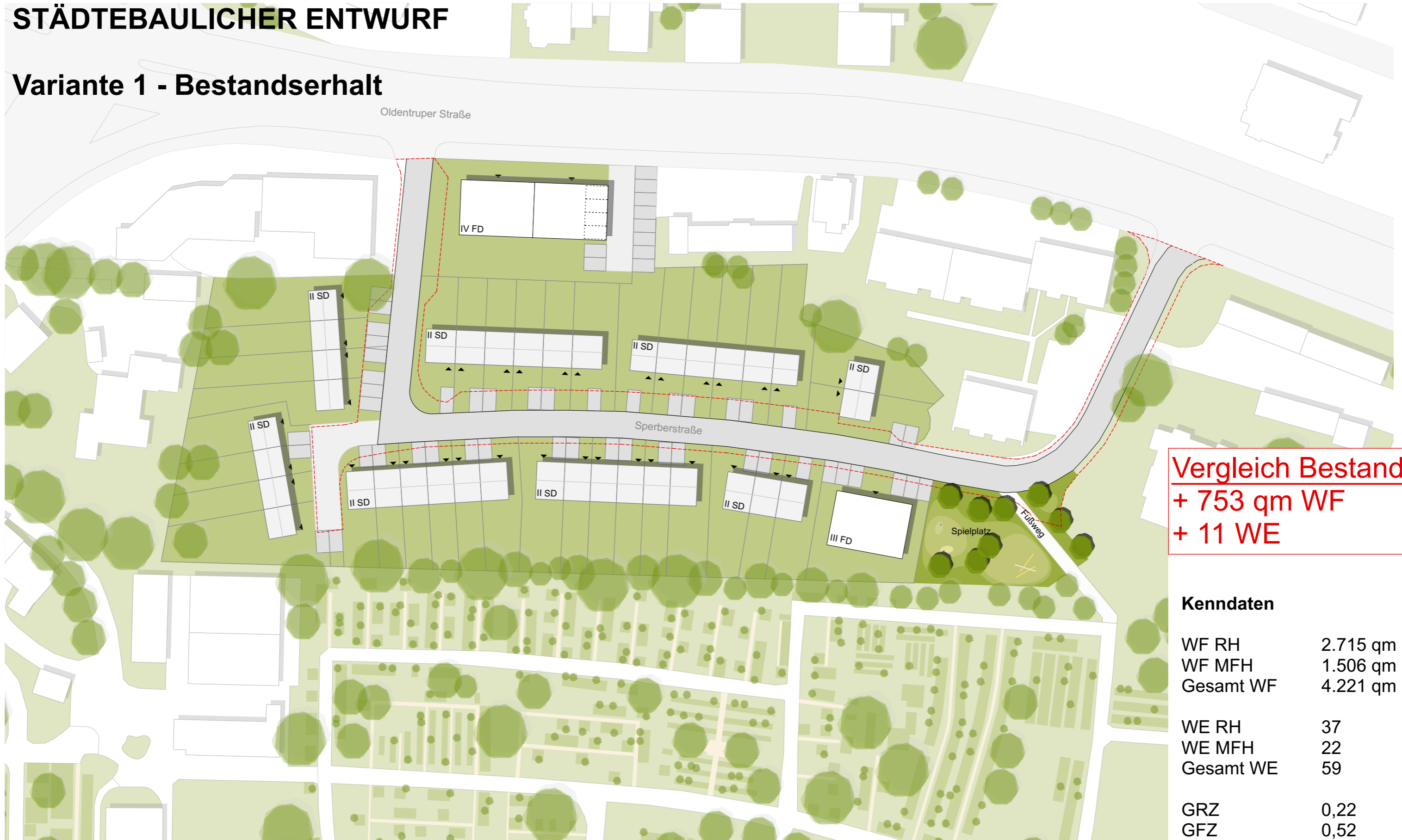
**Variante 8**



**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

### Bewertung Variante 1 - Bestandserhalt

- + Städtebauliche Grundstruktur wird weitgehend beibehalten
  - + Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Geschosswohnen
  - + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße > Schallschutzgrundrisse
  - + Ausbau des Spielplatzes als Treffpunkt
  - + Neugestaltung des westlichen und des östlichen Quartierseingangs
  - + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
  - + Verknüpfung mit den Naherholungsgebieten und dem südlichen Wohnquartier wird gestärkt
- 
- Potential der Nachverdichtung wird nicht genutzt



# STÄDTEBAULICHER ENTWURF

## Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes

### Schallschutzfenster

Schallschutzklassen entspr. VDI 2719

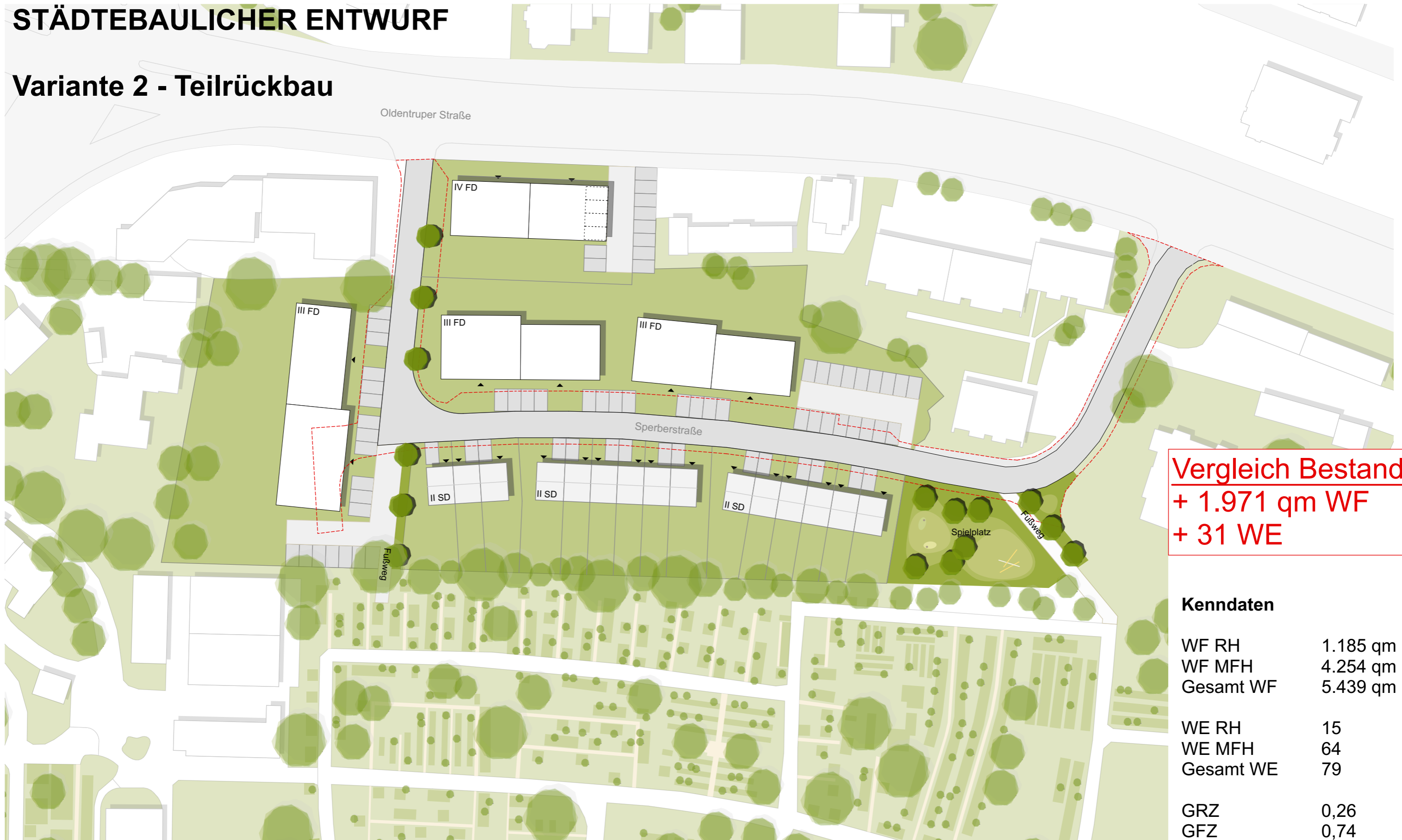
Schallschutzklasse	Verkehrsdichte	Entfernung des Hauses zur Straße	Schalldämmmaß des eingebauten Fensters
1	Wohnstraße 10 bis 50 Kfz/h	mehr als 35m	25-29 dB
2	Wohnstraße 10 bis 50 Kfz/h	26-35m	30-34 dB
3	Wohnstraße 50 bis 200 Kfz/h	26-35m	35-39 dB
4	Hauptstraße 1.000 bis 3.000 Kfz/h	100-300m	40-44 dB
5	Hauptstraße 1.000 bis 3.000 Kfz/h	36-100m	45-49 dB
6	Schnellstraße 3.000 bis 5.000 Kfz/h	weniger als 100m	> 50 dB

### Grundrissanordnung



# 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

### Bewertung Variante 2 - Teilrückbau

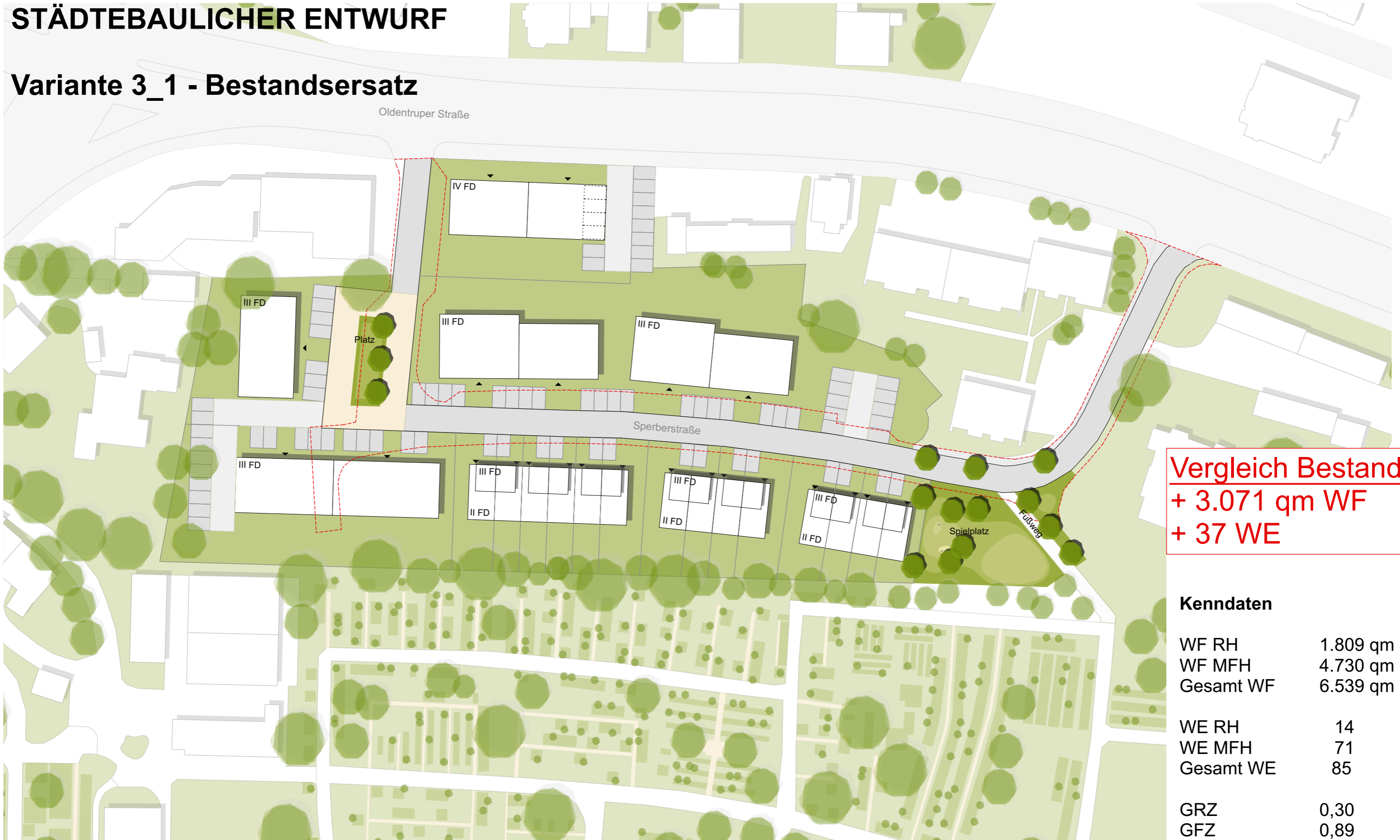
- + **Städtebauliche Grundstruktur wird teilweise beibehalten**
- + Schwerpunktbildung des Geschosswohnens im Norden und Westen
- + **gutes Mischungsverhältnis Bestand/Neubau**
- + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße > Schallschutzgrundrisse
- + **Potential der Nachverdichtung wird gut ausgenutzt**
- + **Zeitgemäße Wohnformen im überwiegenden Teil des Plangebietes möglich**
- + Ausbau des Spielplatzes als Treffpunkt
- + Neugestaltung des westlichen und des östlichen Quartierseingangs
- + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
- + Verknüpfung mit den Naherholungsgebieten und dem südlichen Wohnquartier wird gestärkt
- + **Verknüpfung mit Friedhof, möglichst Weiterführung zum Stadtteilzentrum**





# STÄDTEBAULICHER ENTWURF

## Variante 3\_1 - 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

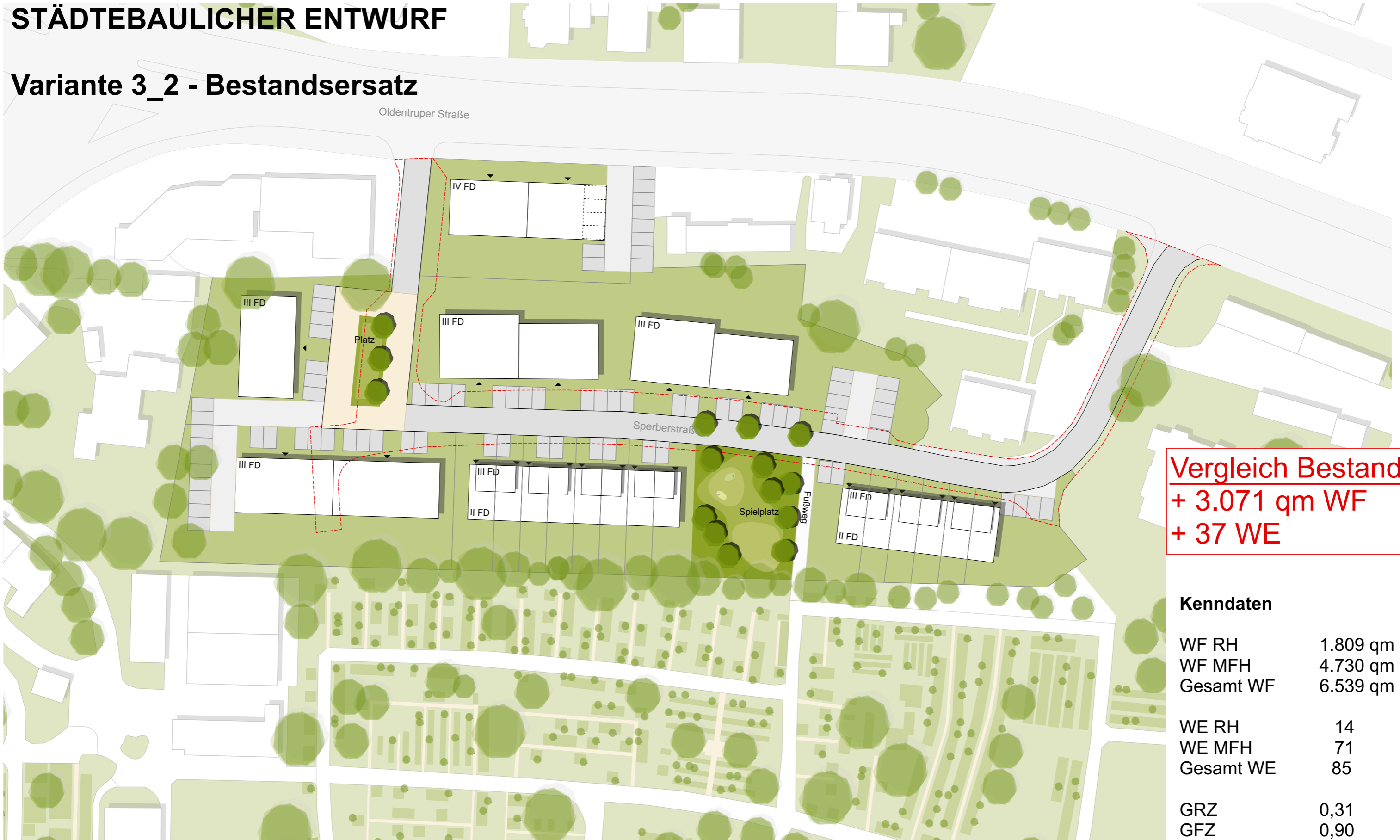
### Bewertung Variante 3\_1 - Bestandsersatz

- + Städtebauliche Grundstruktur wird aufgelöst
  - + Ergänzung des Wohnungsangebotes durch neue Reihenhäuser
  - + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße > Schallschutzgrundrisse
  - + Potential der Nachverdichtung wird sehr gut ausgenutzt > kompletter Rückbau
  - + Zeitgemäße Wohnformen im gesamten Plangebiet möglich
  - + Ausbildung eines Quartiersplatzes zur Aufwertung des öffentlichen Raumes
  - + Neugestaltung des westlichen und des östlichen Quartierseingangs
  - + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
  - + Verknüpfung mit den Naherholungsgebieten und dem südlichen Wohnquartier wird gestärkt
  - + Ausbau des Spielplatzes als Treffpunkt
- 
- Fehlende Verknüpfung mit dem Friedhof, fehlende Weiterführung zum Stadtteilzentrum
  - Lage des Spielplatzes am Rande des Quartiers



# STÄDTEBAULICHER ENTWURF

## Variante 3\_2 - 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

### Bewertung Variante 3\_2 - Bestandsersatz

- + Städtebauliche Grundstruktur wird aufgelöst
  - + Ergänzung des Wohnungsangebotes durch neue Reihenhäuser
  - + Bildung einer Raumkante zur Oldentruper Straße > Schallschutzgrundrisse
  - + Potential der Nachverdichtung wird sehr gut ausgenutzt > kompletter Rückbau
  - + Zeitgemäße Wohnformen im gesamten Plangebiet möglich
  - + Ausbau des Spielplatzes als Treffpunkt in der Mitte des Quartiers
  - + Ausbildung eines Quartiersplatzes zur Aufwertung des öffentlichen Raumes
  - + Neugestaltung des westlichen Quartierseingangs
  - + Neustrukturierung der wohnungsnahen Freiräume und der Verkehrsflächen möglich
  - + Verknüpfung mit den Naherholungsgebieten und dem südlichen Wohnquartier wird gestärkt
- 
- Fehlende Verknüpfung mit dem Friedhof, fehlende Weiterführung zum Stadtteilzentrum
  - Reihenhausbauung bildet keinen adäquaten östlichen Quartierseingang
  - Trennung der Reihenhausbauung durch mittige Lage des Spielplatzes im Quartier





# STÄDTEBAULICHER ENTWURF

## Übersicht Varianten



Variante 1 - Bestandserhalt



Variante 2 - Teilrückbau



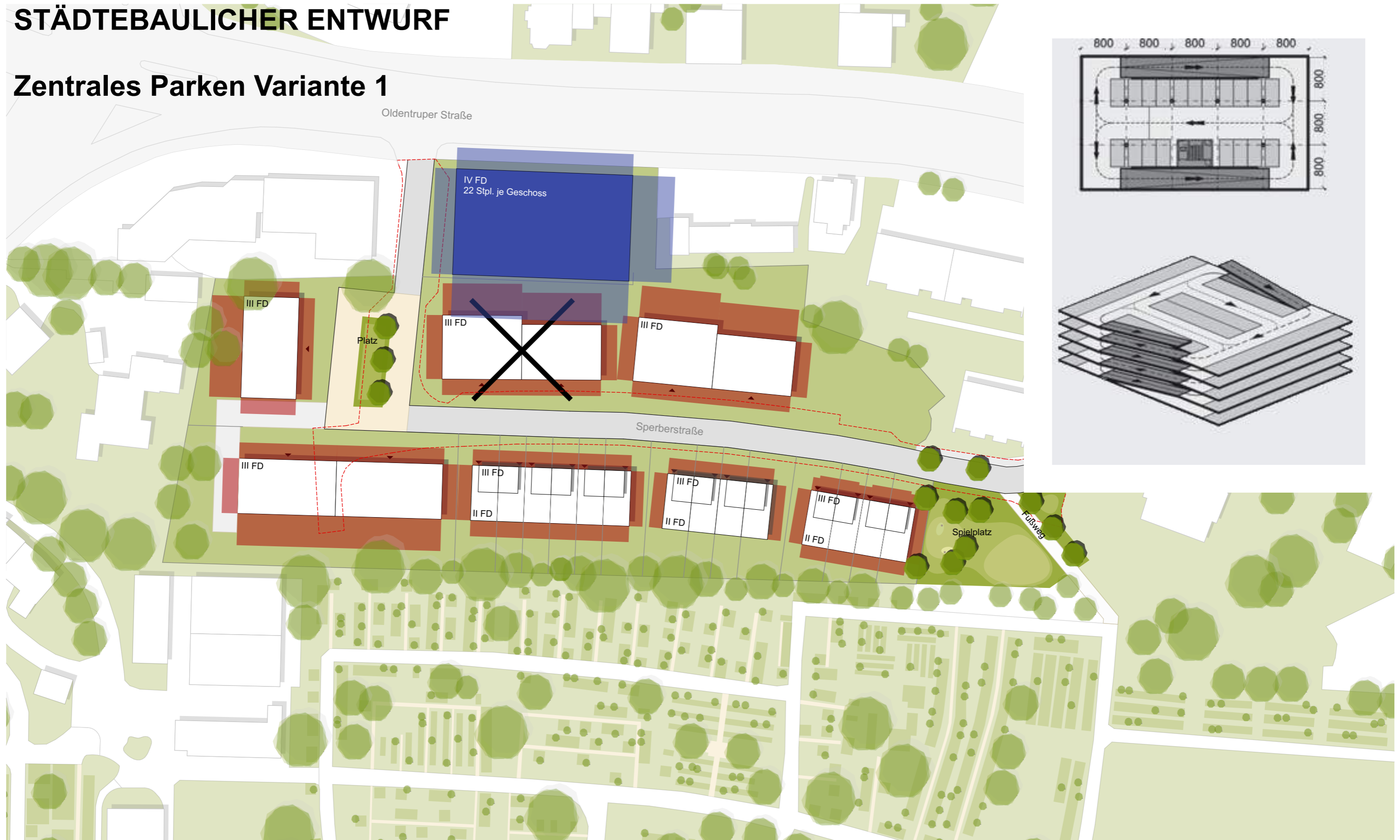
Variante 3\_1 - Bestandsersatz



Variante 3\_2 - Bestandsersatz

# STÄDTEBAULICHER ENTWURF

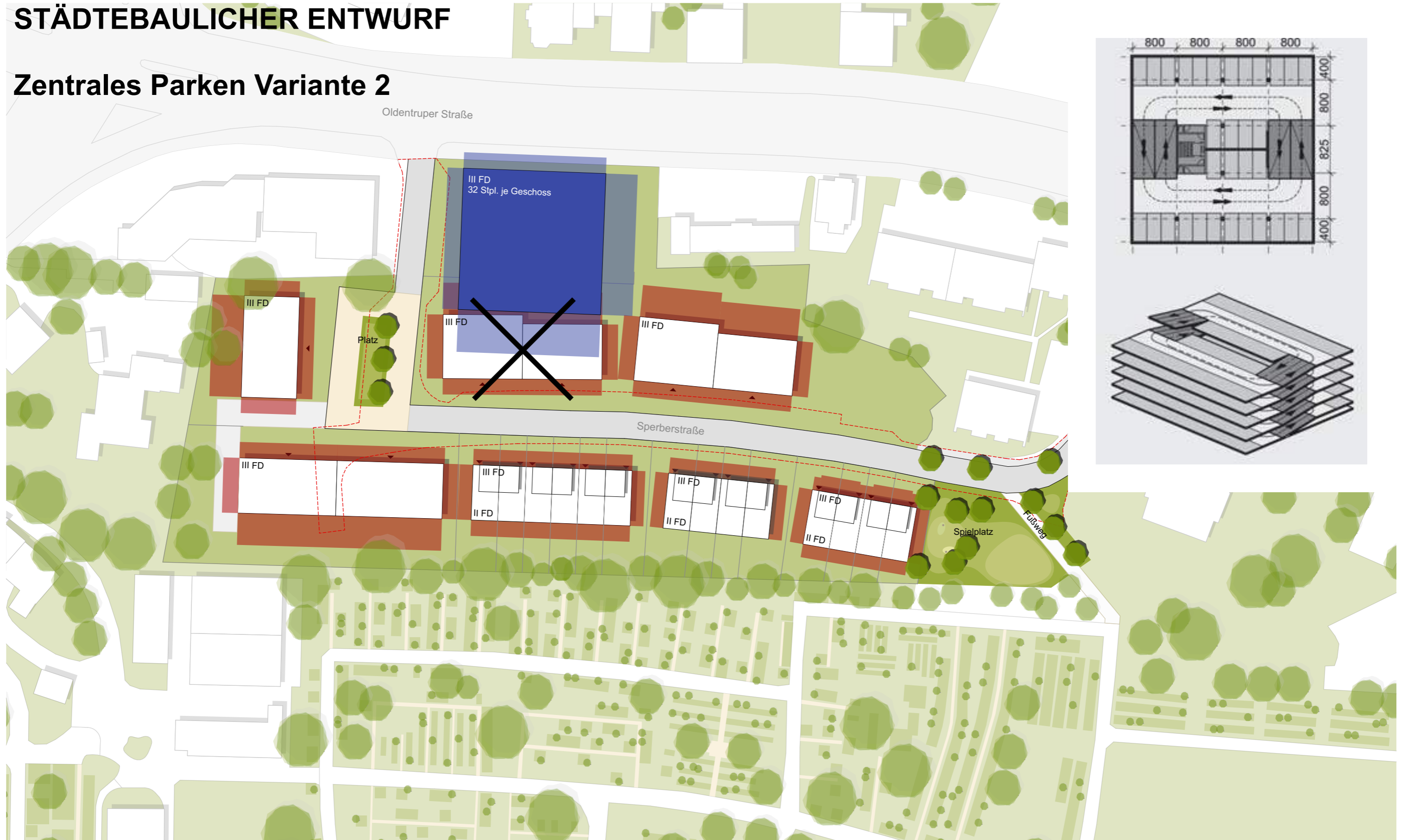
## Zentrales Parken Variante 1





# STÄDTEBAULICHER ENTWURF

## Zentrales Parken Variante 2



## STÄDTEBAULICHER ENTWURF

### Bewertung Varianten Zentrales Parken

- + **Zentrale Organisation ermöglicht mehr privaten Freiraum**
- + **Lärmbelastete Seite des Plangebietes wird gut genutzt**
- + **Kombination mit lärmverträglichen Nutzungen möglich (Werkstätten, Ateliers...)**
  
- **Straßenbild der Oldentruper Straße wird nicht aufgewertet**
- **Großmaßstäblichkeit der Parkhauskubatur entspricht nicht der Körnung der Umgebung**
- **Bebaubarkeit des südlichen Grundstücksteils wird stark eingeschränkt**
  - > **Wegfall der südlichen Zeile**
- **kostenintensive Lösung (Bauwerkskosten+ Unterhaltungskosten)**
  - > **Umlegung der Kosten auf den Mieter** > **höhere Mietpreise**
- **Organisation der Unterhaltung schwierig**
- **weitere Wege zur Wohnung**



## STÄDTEBAULICHER ENTWURF

### Gestaltung offene Stellplätze



# VORGEHENSWEISE

