



05.02.2014

Ausschuss für Soziales, Sport und Integration
Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Flussstraßenviertel

Aufbau

1. Ausgangssituation
2. Vorgehensweise
3. Erkenntnisse aus der Analyse
4. Handlungsbedarf
5. Entwicklungsszenarien
6. Entwicklungsperspektive 2040
7. Fazit

Ausgangssituation

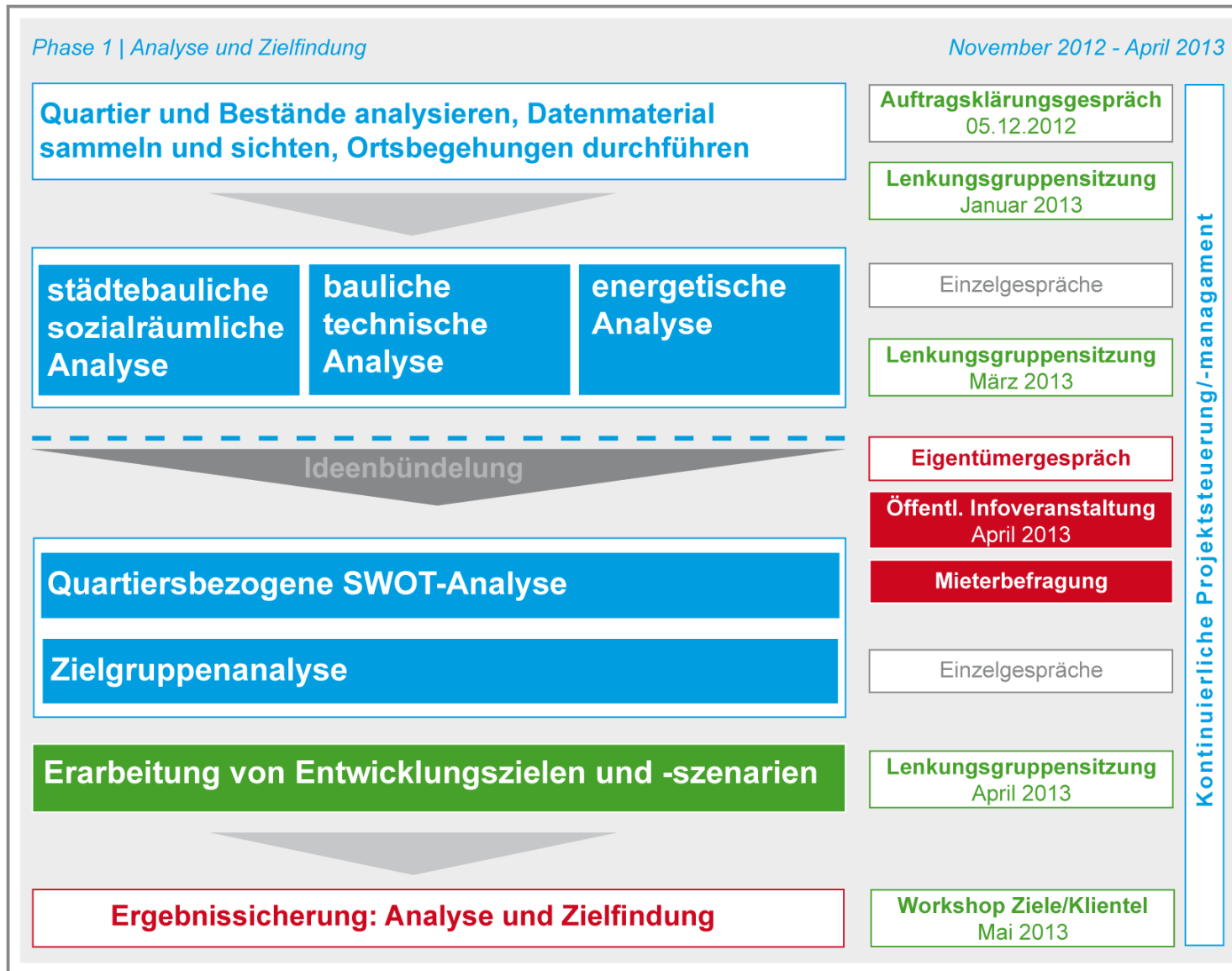
Ausgangssituation

- Untersuchungsgebiet: rd. 14 ha
- **Grundfigur entstammt der Stadterweiterung aus den 1930er Jahren**
- Gebäudebestand: 142 Gebäude gesamt (davon nur 4 keine Wohngebäude)
- Wohneinheiten: **1.018 WE insgesamt, davon 868 WE Wohnbau Gießen (rd. 85%)**
- **Die Bebauung ist in die Jahre gekommen und weist gestalterische und energetische Mängel auf** (Gebäude vorwiegend aus den 1930er und 1950er Jahren)
- Das Quartier verfügt über **markante, ausgedehnte grüne Innenbereiche**, die jedoch kaum genutzt werden
- Kernaufgabe: Überprüfung und Erarbeitung von Maßnahmen zur **energetische Sanierung des Flussstraßenviertels**

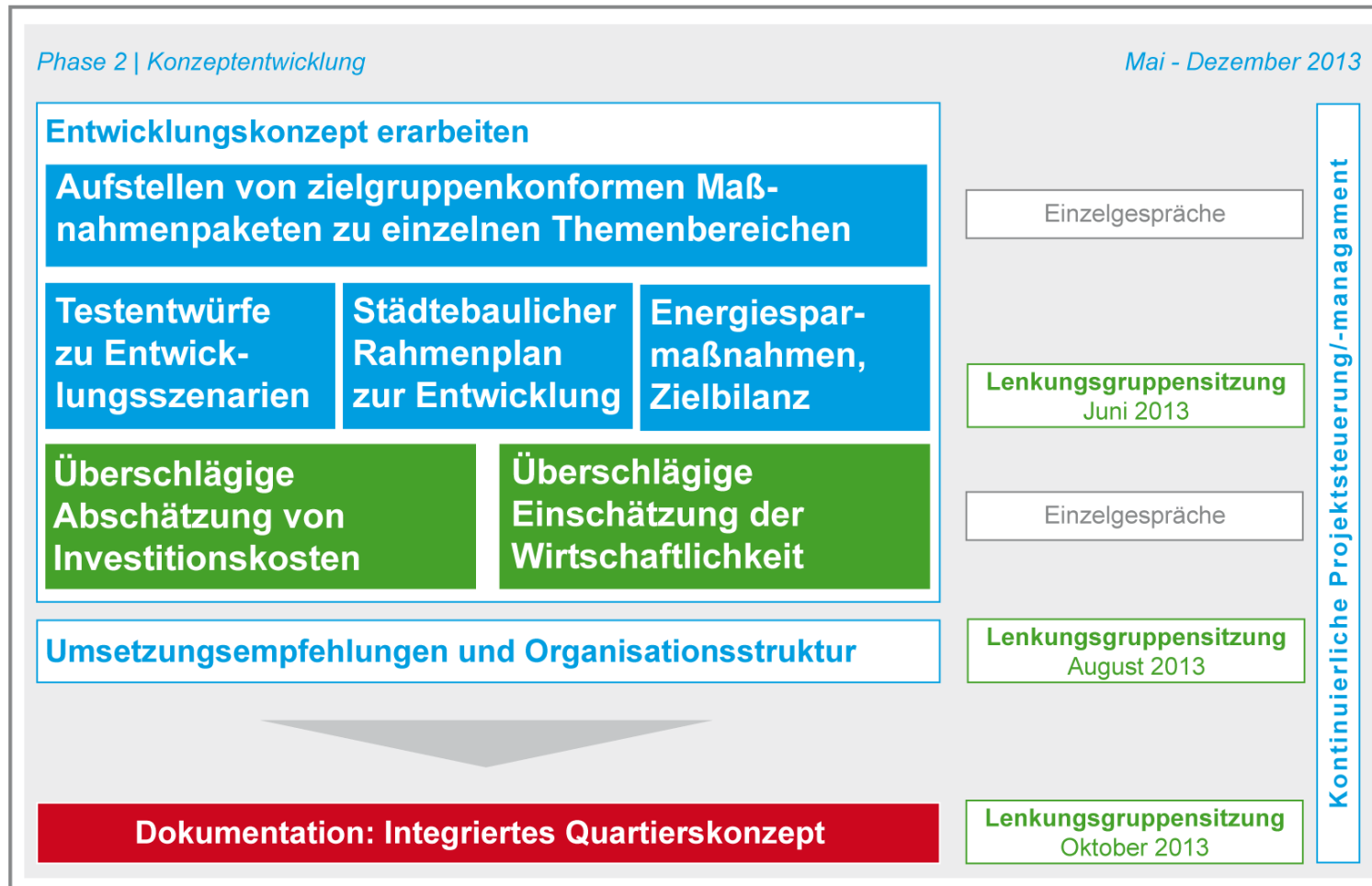


Vorgehensweise

Erarbeitungsprozess/Zeitplan



Erarbeitungsprozess/Zeitplan

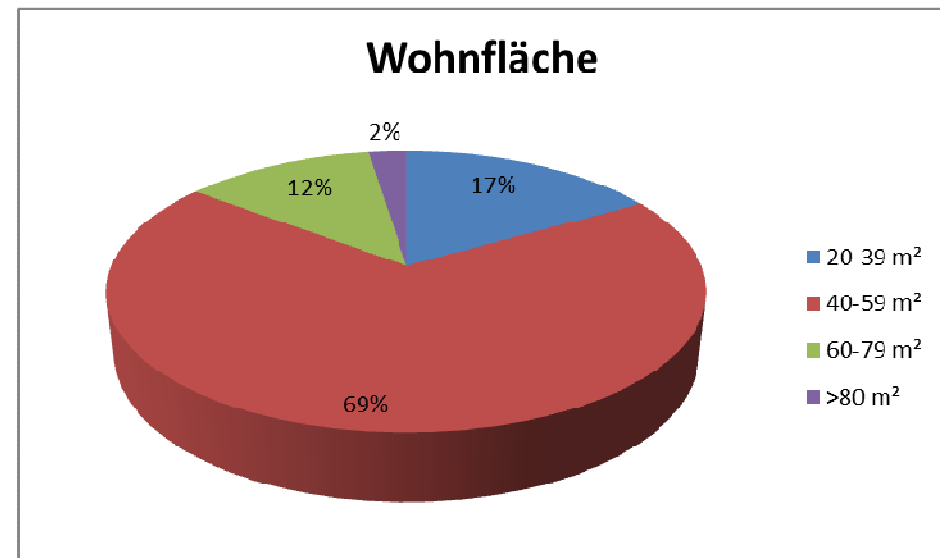
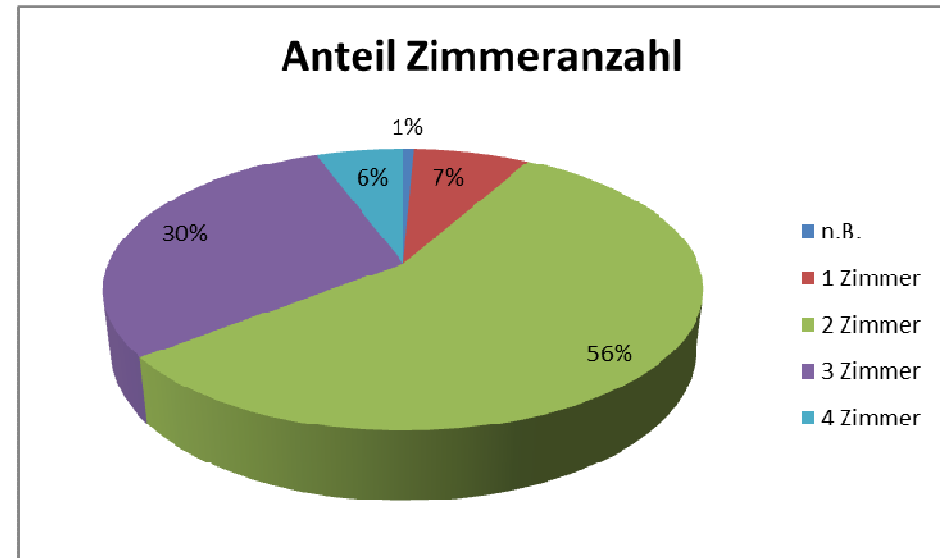


Erkenntnisse aus der Analyse

Gebäudebestand/Wohneinheiten

- Gebäudebestand: 142 Gebäude gesamt (davon nur 4 keine Wohngebäude)
- Wohneinheiten: 1.018 WE insgesamt, davon 868 WE Wohnbau Gießen (rd. 85%)
- **2-Zimmer (56%) und 3-Zimmer (30%) Wohnungen dominieren** mit einer Fläche von 40-60 m² (69%)
- Größere Wohnungen für Familien (>80m²/4-Zimmer) sind so gut wie nicht vorhanden
- **Keine Belegungsbindungen** mehr auf Wohnungen
- **Fluktuation** (Fort- und Zuzüge) lag in den Jahren 2011 und 2012 bei **rd. 10% pro Jahr**
- **Kaum Wohnungsleerstände** (Feb 2013 5 WE bzw. unter 0,6% bei der Wohnbau Gießen)
- **Günstiges Mietpreisniveau** (Kaltmiete Wohnbau Gießen **im Schnitt 4,60 €/m²**, vgl. Gesamtstadt 7,00 €/m², Stand 2012)
- Mietpreisrecherche über Immobileinscout24 (Stand 16.01.2013): nur 5 Angebote (1-3 Zimmer WE, 26-75 m²) Kaltmiete zwischen 6,67 €/m² und 10,77 €/m²

Datenbasis: Bestand Wohnbau Gießen 2012

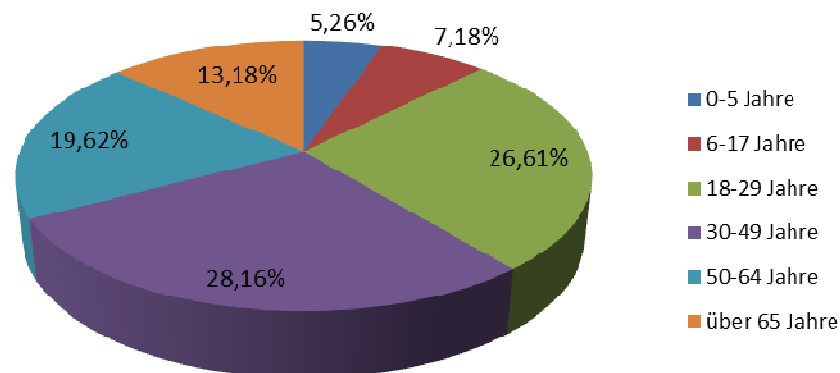


Bevölkerung-/Sozialstruktur

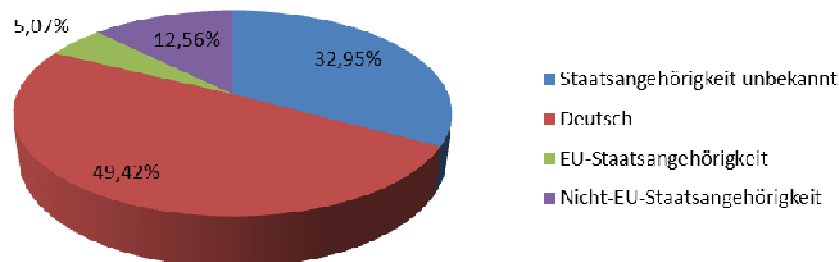
- Einwohner Flussstraßenviertel: 1.616 Einwohner (Stadt Gießen, Stand 2012)
- Stärkste Bevölkerungsgruppen sind die 18-29-jährigen sowie die 30-49-jährigen
- **Anteil Kinder und Jugendliche liegt gleichauf mit dem Anteil Menschen über 65 Jahre (13%)**
- Ausländeranteil 23% (im stat. Bez. Schwarzlachgebiet/ Steinstraße, Stand 2009) / 18% der Hauptmieter Wohnbau Gießen ohne deutsche Staatsbürgerschaft (Stand 2012)
- **Es wohnen zahlreiche Studenten im Quartier / viele Alleinerziehende Mütter mit Kind / hoher Anteil an Personen mit Arbeitslosengeld II / Sozialgeld**

Datenbasis: Auszug Einwohnermelderegister Stadt Gießen 2012, komplettes Quartier

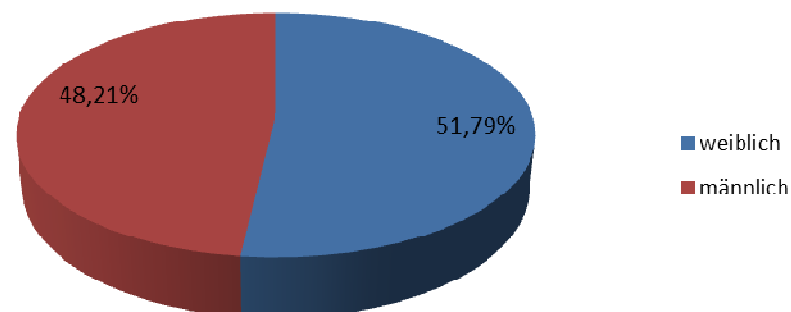
Altersverteilung FSV



Verteilung der Staatsangehörigkeiten im Flussstraßenviertel (Wohnbau)



Geschlechterverhältnis FSV



Freiraumstruktur

- Hoher Anteil Grün- und Freiflächen (60%) im Untersuchungsgebiet
- Allerdings nur geringer öffentlicher Anteil (91% der Grün- und Freiflächen befinden sich auf privaten Grundstücken)
- Gute Ausstattung mit Spielflächen und Spielplätzen im Quartier (Anzahl/Ausstattung)
- Potenziale der Freiraumverbindung/der Erhöhung des Freizeitwerts durch Planung der LaGa 2014
- private Grünflächen in den Blockinnenbereichen haben geringe Aufenthaltsqualität und sind hinsichtlich Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Gestaltqualität wenig attraktiv
- Vielfach Abgrenzungen durch unterschiedliche Arten von Zäune, Mauern, Hecken vorhanden



Freiraumstruktur - Impressionen

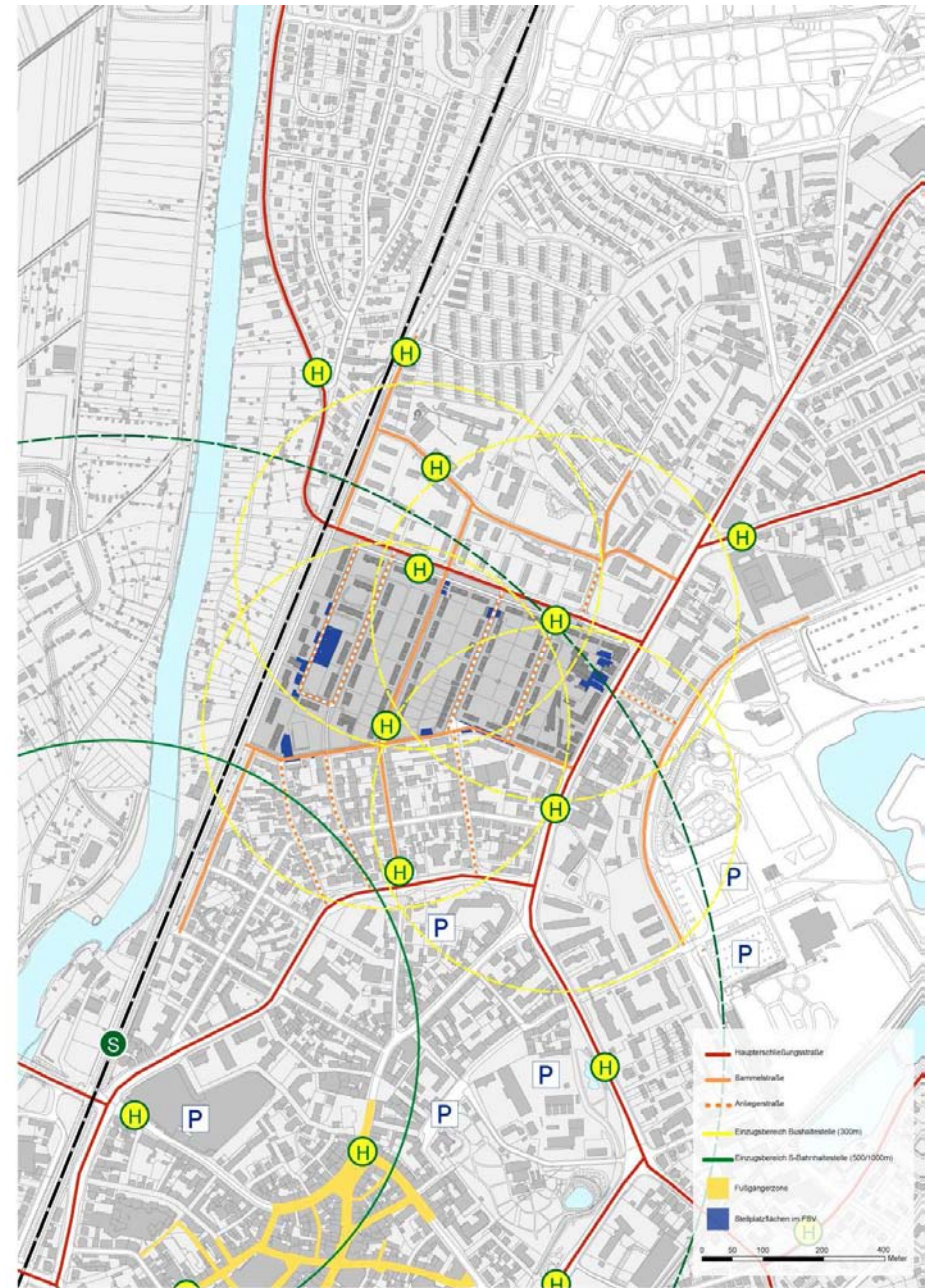


haben geringe Aufenthaltsqualität und hinsichtlich



Verkehrsstruktur

- Inzwischen besteht ein System aus Sammel-/Anliegerstraßen, verkehrsberuhigt
- In der Vergangenheit gab es Probleme mit Durchgangsverkehren, Poller verhindern diese jetzt (Verkehrskonzept Soziale Stadt)
- Hohes Verkehrsaufkommen an der Sudetenlandstraße (ca. 12.000 Kfz/Tag) und Marburger Straße (ca. 30.000 Kfz/Tag)
- Lärmbelastung sowohl durch den Schienen- als auch den Straßenverkehr (ca. 50-60 dbA laut Lärmkartierung 1994/2007)
- Das Quartier ist sehr gut an den ÖPNV angebunden (Verschiedene Buslinien zum Marktplatz in 5-10 min)
- Lokale/regionale Radwege entlang der Sudetenlandstraße und der Marburger Straße
- Es herrscht hoher Parkdruck im Straßenraum (rd. 482 Stellplätze, davon 99 privaten Stellplätze/Garagen), weniger als 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- Es gibt verhältnismäßig wenig Parkraum auf privatem Grund (20%)

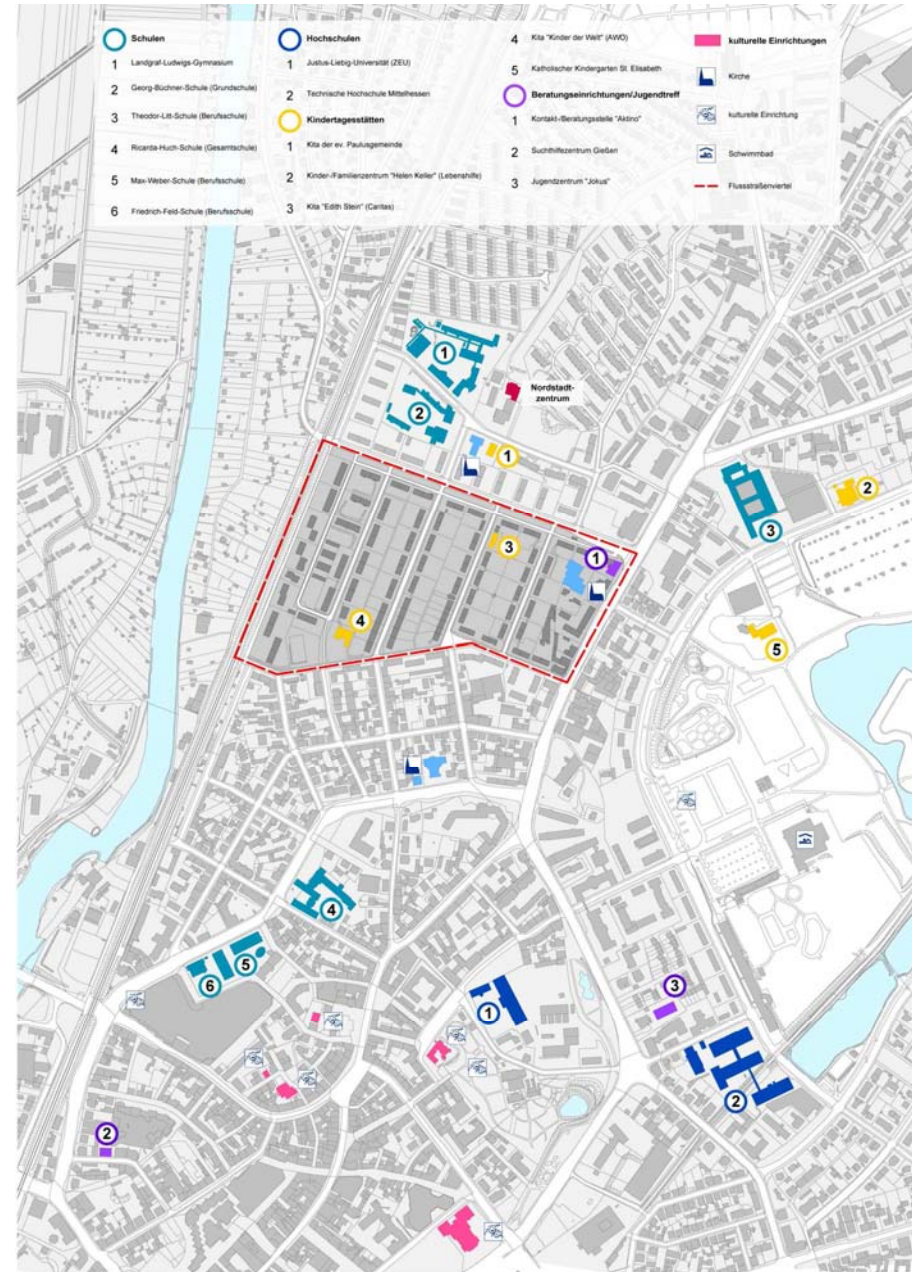


Parkraumsituation



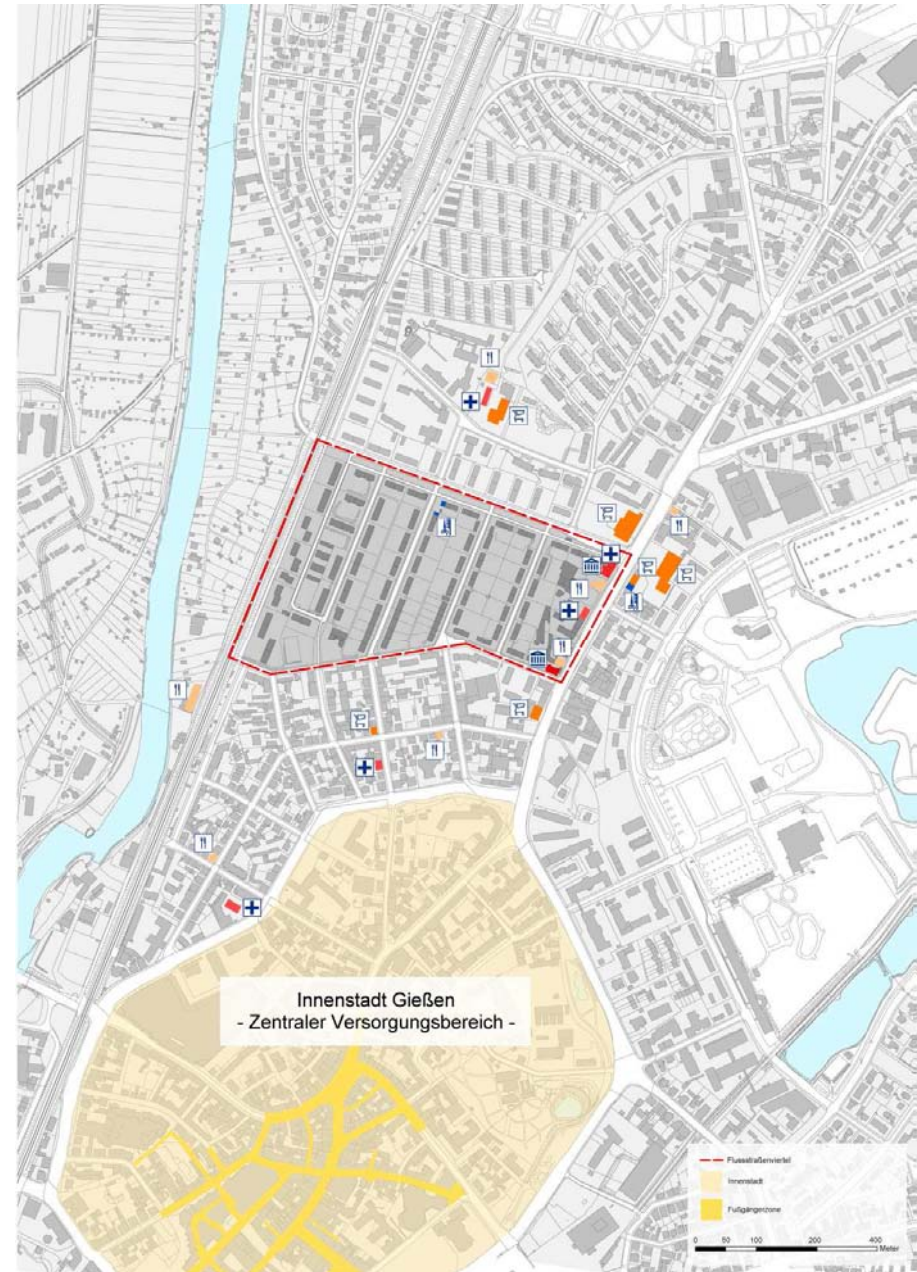
Soziale Infrastruktur

- Soziale Angebote und Möglichkeiten der Begegnung für Familien, Kinder/Jugendliche, Senioren sowie Menschen mit Behinderung sind im Viertel und in näherer Umgebung vorhanden
- Gute Kindertagenausstattung (3 im/am Quartier) mit Betreuungsmöglichkeiten für Kinder (>200 Betreuungsplätze)
- 2 weiterführende Schulen sowie 2 Berufsschulen in der Umgebung
- Nähe zu Universität und Fachhochschule
- Nähe zum Kulturangebot der Innenstadt
- Keine stationären Altenpflege-/Betreuungsangebote in der näheren Umgebung



Nahversorgung

- Im Bereich kurzfristiger Bedarf/Nahversorgung befinden sich in der näheren Umgebung des Flussstraßenviertels mehrere Einzelhändler mit Lebensmittelsortiment
- Die vielfältigen, oberzentralen Angebote des Gießener Zentrums sind sowohl fußläufig als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell erreichbar
- Die medizinische Grundversorgung (Allgemeinmedizin, Zahnheilkunde und Apotheke) ist im näheren Umfeld fußläufig erreichbar
- Ggf. Einschränkung der fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgung aus dem Westen des Quartiers für ältere Bewohner (aber derzeit insgesamt nur geringfügig vorhanden)



Bauliche Situation

- **Gebäude in Einfachbauweise**, in den 1950er Jahre Beständen vielfach **Leichtbetonwände**
- Die Geschossdecken sind in den 1930er und 1950er Gebäuden als **Holzbalkendecken** (verfüllt mit Schutt) konstruiert
- Großteils sind die **Treppenhäuser mit Holztreppe** ausgestattet
- Die Bebauung weist **gestalterische Mängel** (Fassaden/Eingangsbereiche/Treppenhäuser) auf
- Der Garagenhof an der Fuldastraße weist erhebliche bauliche Mängel auf
- Die Gebäude **Weserstraße 26-28 und 30-32** weisen deutliche bauliche Mängel auf (Hauszugang durch das Kellergeschoss, Zuwegung von höhergelegendem Straßenraum zum Hauseingang nur mit Barrieren/Treppen, innenliegendes Treppenhaus)
- Die Gebäude **Asterweg 63-71 und 64-72** weisen bauliche Mängel auf (**deutliche Setzrisse, marode Vordächer, sehr flaches Satteldach mit Bitumeneindeckung**, unattraktives Erscheinungsbild)



Bauliche Situation - Impressionen



erhebliche bauliche Mängel



Wohnraumausstattung

- Zahlreiche kleine Wohnungen, vielfach nicht mehr zeitgemäße Zuschnitte
- Häufig **sehr kleine, einfach ausgestatte Bäder vorhanden, großteils nicht modernisiert** (z.B. Asterweg 3,36 m²-3,9 m², Weserstraße 2,97 m²)
- Vielfach Wohnküchen vorhanden
- **Vielfach Durchgangszimmer** vorhanden
- Nahezu **keine Wohnung ist barrierefrei/ barrierearm gestaltet** (Gebäude mit Hochparterre)
- Nur wenige Wohnungen verfügen über einen Balkon, keine privaten Mietergärten vorhanden
- Nur in wenigen Gebäuden ist eine Gegensprechanlage vorhanden (Asterweg, Ederstraße, Fuldastraße)
- Vordächer in den Eingangsbereichen fast überall vorhanden, teilweise aber marode
- Die Haustechnik (Elektroinstallation, Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizung/Fernwärme) ist weitgehend in gutem bzw. ausreichendem Zustand



Energetische Situation

- Der **Gebäudebestand** ist hinsichtlich der **Energieeffizienz weitgehend nicht mehr zeitgemäß**
- An der **Gebäudehülle** sind zum Großteil keine Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt worden (keine Fassadendämmung vorhanden, keine Kellerdeckendämmung vorhanden, keine Dach-/oberste Geschossdeckendämmung vorhanden)
- Die **Wohnungseingangstüren** und großteils auch die **Hauseingangstüren** sind im Ursprungszustand (einfache Holztüren mit Einfachverglasung)
- Die **Fenster** sind teilweise ausgetauscht worden, teilweise sind aber noch alte Holzrahmenfenster mit einfacher Verglasung vorhanden
- Die Keller/Dachgeschossfenster sind weitgehend Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, in den Treppenhäusern sind teilweise Glasbausteine vorhanden



Verbrauchsanalyse Gebäudetypen

Baujahr	Anzahl der Gebäude	Ist-Durchschnittswert spezifischer Verbrauch Heizung und Warmwasser kWh/m ²	kWh/m ² hessische Gebäudetypologie
1919 bis 1948	76	115,08	179
1949 bis 1957	42	136,14	184
1958 bis 1968	15	103,40	173
1969 bis 1978	1	131,62	127
1979 bis 1984	1	170,02	98
1984 bis 1994	1	75,55	<76

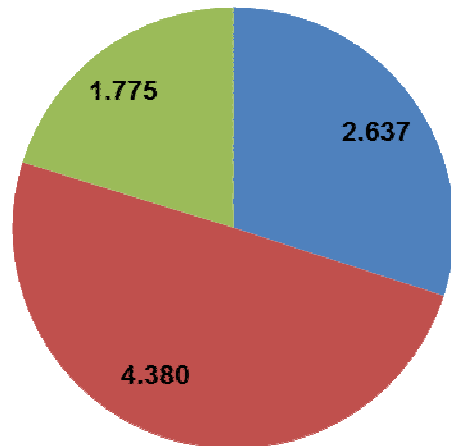
Bauteil	Außenwände	Kellerdecke	Oberste Geschoßdecke	Dach	Fenster	Türen
Wärmedurchgangskoeffizienten U-Werte in W/m ² K						
Bestand	0,66 bis 1,7	0,56 bis 2,4	0,3 bis 2,2	0,3 bis 1,41	2,2 bis 5,2	2,5 bis 4,5
EnEV 2009	0,24	0,24	0,2	0,24	1,3	1,8
PH	0,1	0,1	0,1	0,1	0,8	0,8

	Baujahr	kWh/m ²	Außenwand	Kellerdecke	oberste Geschossdecke	Dachachträge	Fenster
1	 Aufbau	1919-1948 179	 Vollziegelmauer	 Stahlbetondecke mit Estrich / Kappendecke	 Holzbalkendecke mit Schüttung	 Heraklitplatten unter Sparren / Schwemmsteine zwischen den Sparren	 Kunststoff- und Holzrahmenfenster
	U-Werte in W/m ² K		1,55 bis 1,7	0,91 bis 1,37	0,78	1,11 bis 1,41	2,6 bis 3,0
2	 Aufbau	1949-1967 184	 Mischmauerwerk mit Ziegeln	 Stahlbetondecke mit Estrich	 Holzbalkendecke mit Schüttung / Rippendecke / Stahldecke mit Gipsputzestrich	 Heraklitplatten unter Sparren / Birnsteele zwischen den Sparren	 Kunststoff- und Holzrahmenfenster
	U-Werte in W/m ² K		1,21 bis 1,44	1,55 bis 2,4	0,78 bis 2,22	1,11 bis 1,41	2,6 bis 3,0
3	 Aufbau	1958-1968 173	 Hohlblocksteine	 Stahlbetondecke	 Stahlbetondecke	 Heraklitplatten unter Sparren / 4 cm Mineralwolle zwischen den Sparren	 Kunststoff- und Holzrahmenfenster
	U-Werte in W/m ² K		1,16 bis 1,21	0,97 bis 1,65	0,83 bis 2,3	0,92 bis 1,11	2,6 bis 3,0
4	 Aufbau	1969-1978 127	 Hochlochziegel / Birnstahlblock	 Stahlbetondecke mit Trittschalldämmung	 Flachdach, Stahlbeton		 Kunststoff- und Holzrahmenfenster
	U-Werte in W/m ² K		0,74 bis 1,23	0,97 bis 1,65	0,59 bis 0,63		2,6 bis 3,0
5	 Aufbau	1979-1983 98	 Hochlochziegel / Birnstahlblock	 Stahlbetondecke mit Trittschalldämmung	 Stahlbetondecke 6 cm Dämmung unter Estrich	 Stehdach mit Zwischensparrendämmung 10 cm	 Kunststoff- und Holzrahmenfenster
	U-Werte in W/m ² K		0,8 - 1,21	0,87	0,44	0,43	2,57
6	 Aufbau	1984-1994 <76	 Porosteine / Gasbetonsteine	 Stahlbetondecke mit Trittschalldämmung		 Stehdach mit Zwischensparrendämmung, ca. 14 cm	 Kunststoff- und Holzrahmenfenster
	U-Werte in W/m ² K		0,66	0,56		0,3	2,2 bis 2,6

Energieträger und Verbrauchsdaten

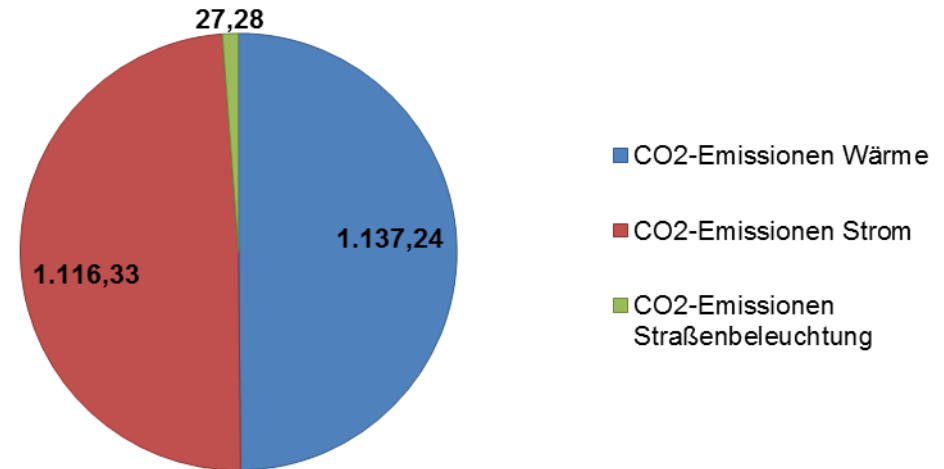
Energieverbrauch nach Energieträgern
Mittelwerte der Jahre 2009 bis 2011
MWh pro Jahr

■ Einsatz Erdgas ■ Einsatz Fernwärme ■ Einsatz Strom

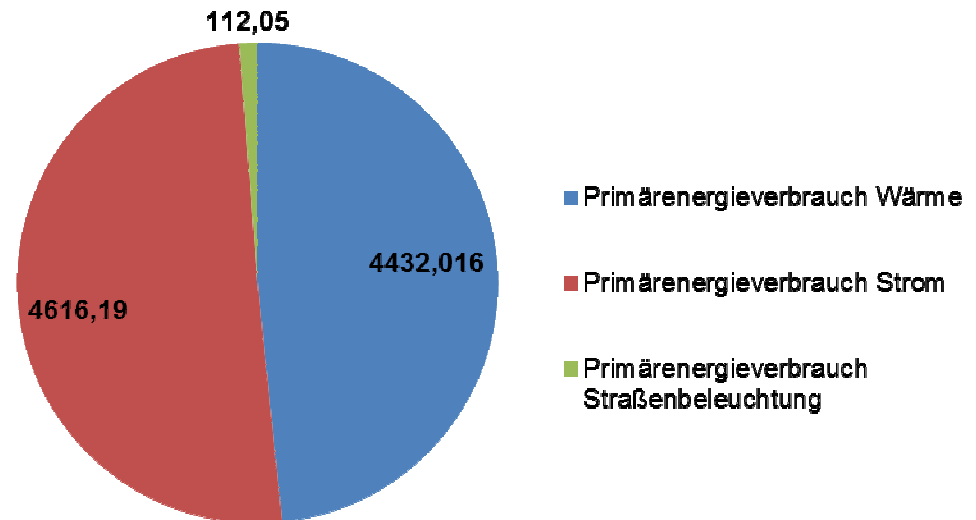


- Das Quartier wird überwiegend mit Fernwärme beheizt. Daneben kommen Erdgas, Strom und geringfügig Heizöl zum Einsatz
- Das Stadtviertel wurde 2009 mit ca. 8.793 MWh und 2011 ca. 8.030 MWh Energie versorgt. Dabei bildet die Fernwärme mit ca. 50% den größten Anteil.
- Die höchsten CO₂-Emissionen entstehen durch die Erzeugung von Wärme zur Beheizung der Objekte.

CO₂-Emissionen Gesamt: 2.286,45 t/a



Primärenergieverbrauch Gesamt: 8.727,84 MWh/a



Energetische Situation

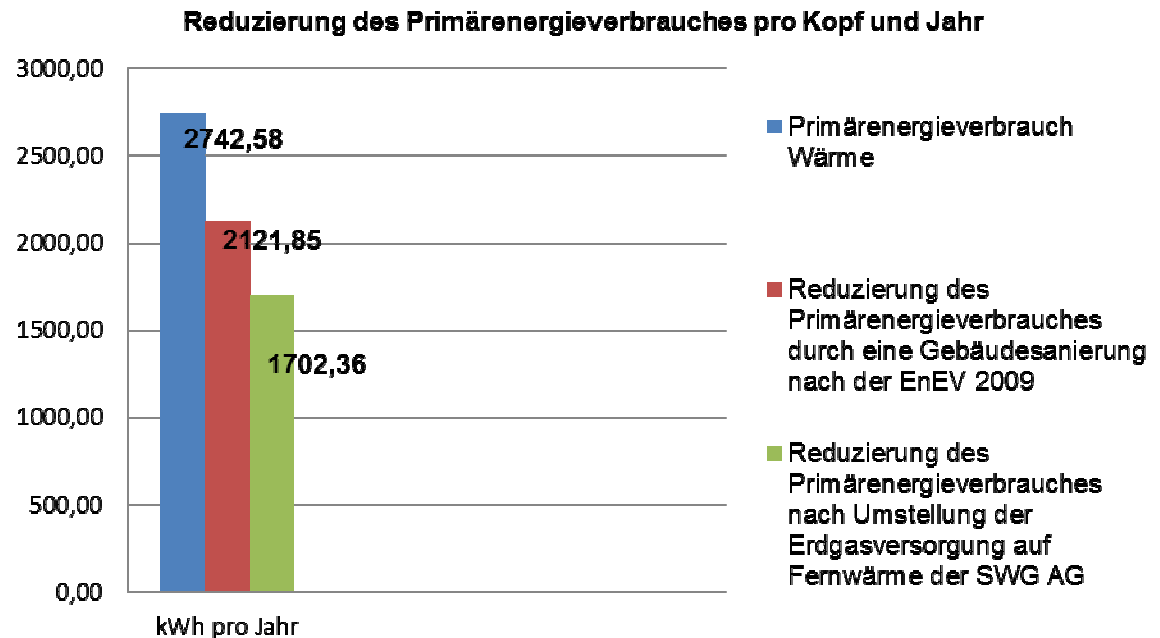


Handlungsbedarf

Einsparpotenziale

Energetische Bestandsmaßnahmen:

- Dämmung des Daches
 - Dämmung der Außenwände
 - Dämmplatten auf Wänden zu Nebenräumen (Kellerabgänge)
 - Dämmung der Kellerdecke
- Fensteraustausch
- Haus und Kellertüren erneuern
- Wärmeversorgung (nur Anschluss an Fernwärme)
- Hydraulischer Abgleich
- Mechanische Lüftung

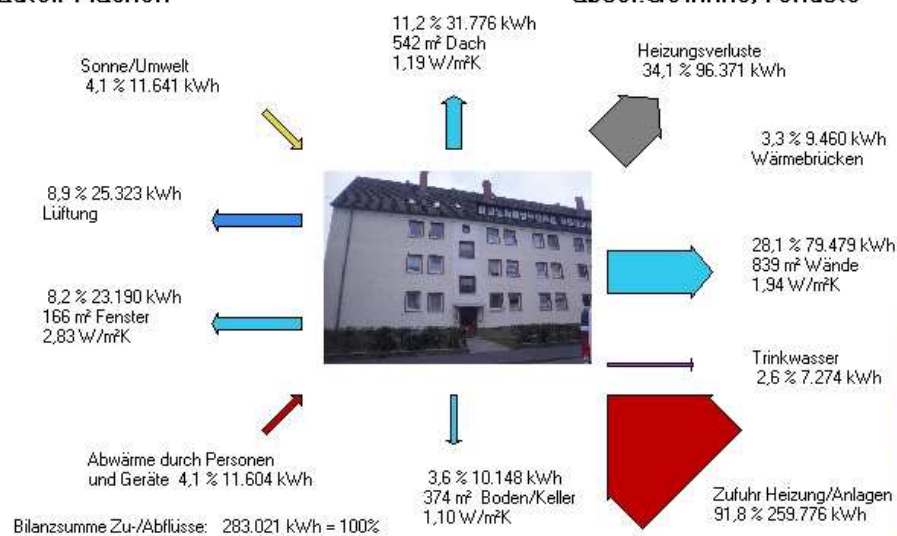


Mit der **Gebäudesanierung nach EnEV 2009** Vorgaben, bezogen auf die Bauteile der Objekte, kann die **CO₂- Emission** schon ca. **40% reduziert** werden. Hierbei wird eine gesamte Umstellung auf Fernwärme noch nicht berücksichtigt.

Einsparpotenziale

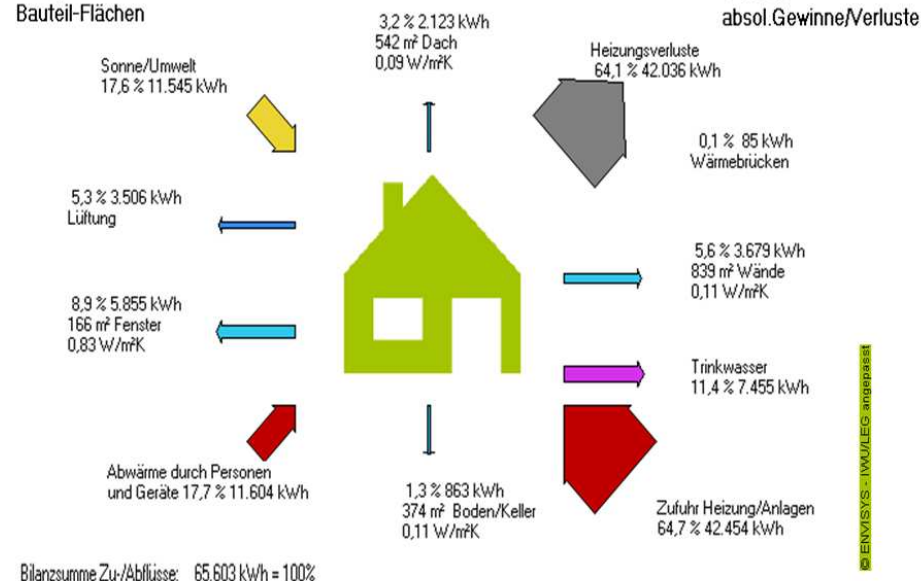
IST-Zustand Beispiel Wohngebäude Ederstraße 38 und 40

Energiefluss-Anteile Bauteil-Flächen



SOLL_Zustand nach Sanierung Beispiel Wohngebäude Ederstraße 38 und 40

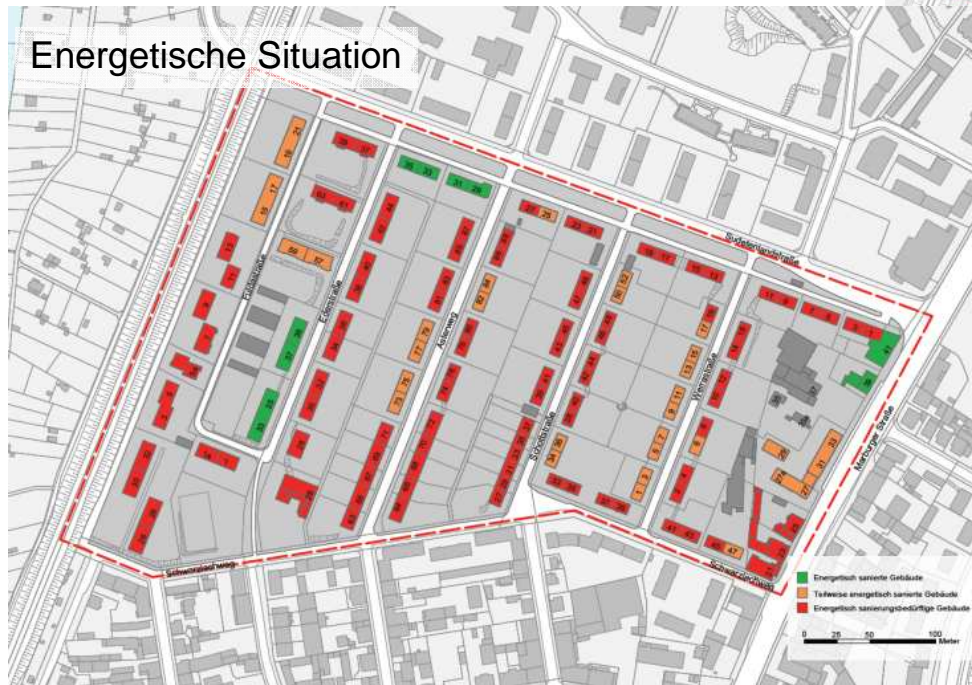
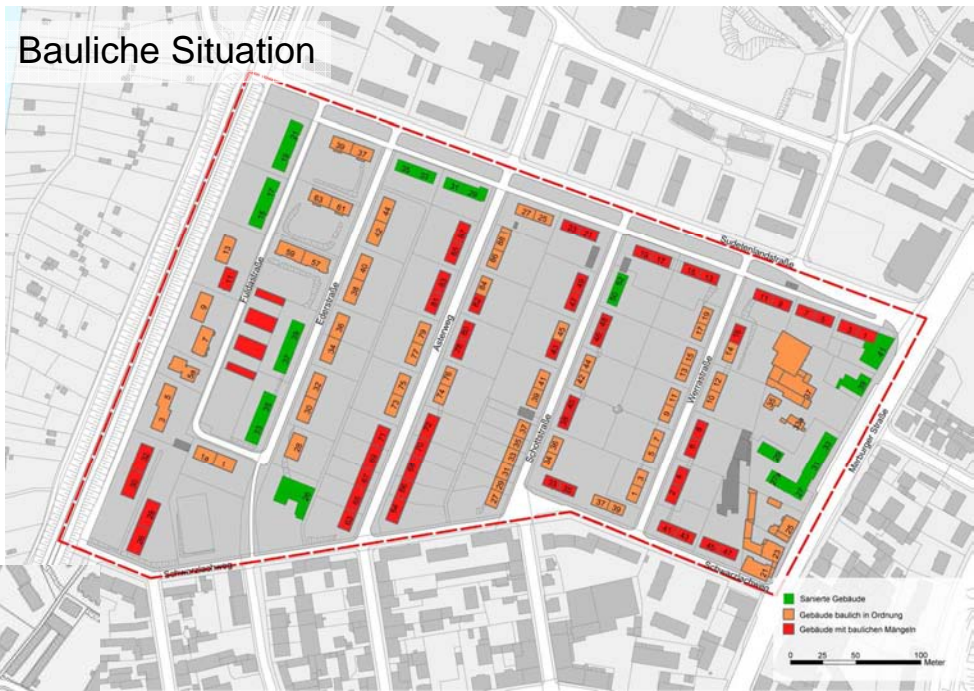
Energiefluss-Anteile Bauteil-Flächen



Maßnahme	Kosten je Einheit	Kosten gesamt
Kellerdecke eben, unterseitig dämmen	120,50 €/m ²	45.103 €
Schrägdach, Aufsparrendämmung	225,00 €/m ²	136.889 €
Außendämmung, Wärmedämmverbundsystem	175,00 €/m ²	193.729 €
Außendämmung, Wärmedämmverbundsystem	120,50 €/m ²	2.834 €
Fenster austausch, dreifache Verglasung	365,00 €/m ²	72.816 €
Haustür erneuern	1.650,00 €/m ²	7.095 €
Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung	2.500,00 €	61.178 €
Hydraulischer Abgleich inkl. neue Heizflächen	9.500,00 €	228.000 €
Kellertüre erneuern	1.120,00 €/m ²	3.942 €
Hocheffiziente Lüftungsanlage mit WRG	132.200,00 €	132.200 €
Summe der Kosten:		883.787 €

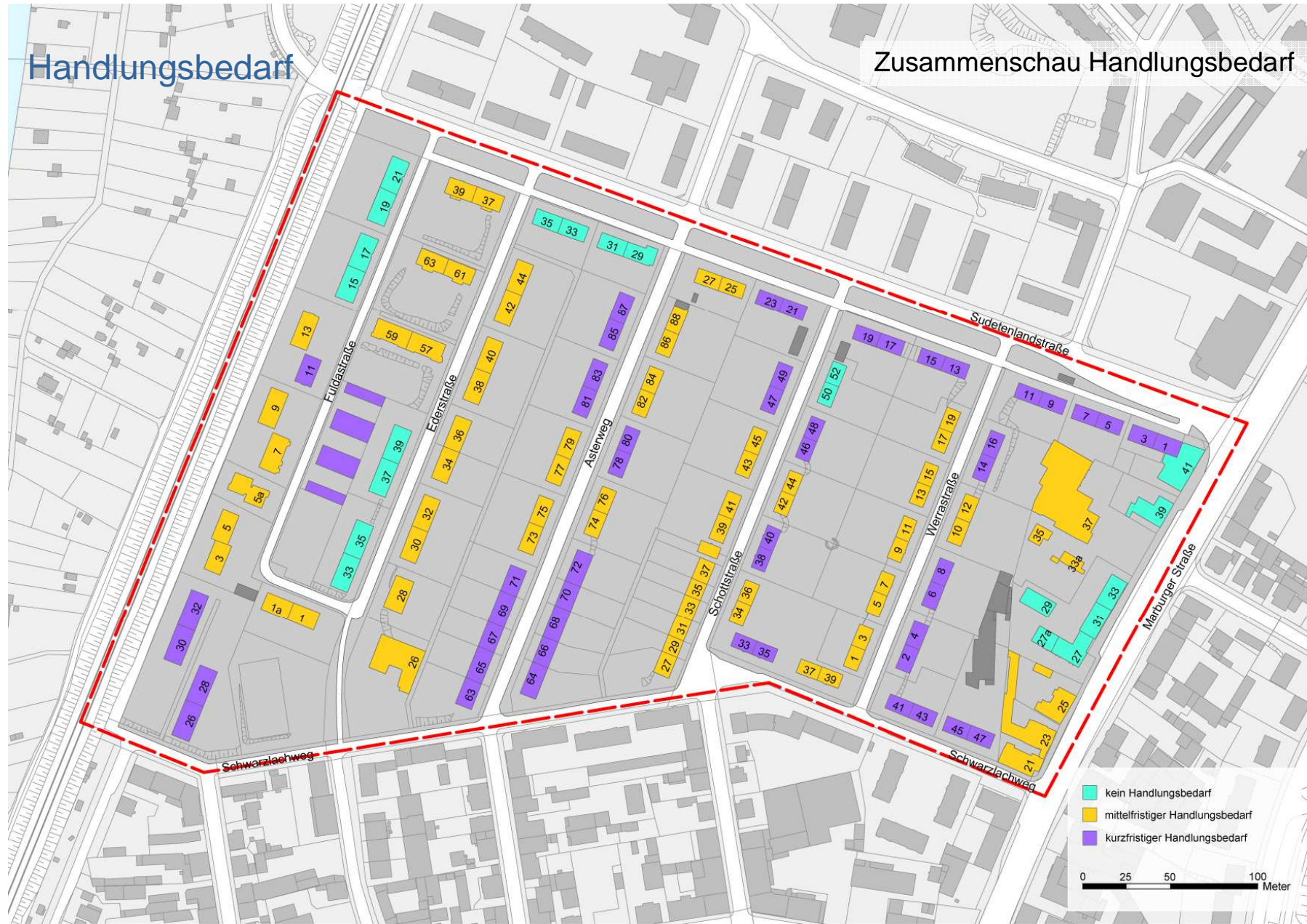
Entspricht: bei 1420 m² Wohnfläche Kosten von 622 €/m² bzw. Mietpreissteigerung von 2,82 €/m²

Handlungsbedarf



Handlungsbedarf

Zusammenschau Handlungsbedarf



Entwicklungsszenarien

Entwicklungsszenarien

- Überprüfung der Szenarien:
 - A Bestandsentwicklung (Durchbewirtschaftung vs. Komfortverbesserung)
 - B Teilw. Ersatzneubau (Bestandsorientierung vs. Neuorientierung)
 - C Kompl. Neuentwicklung (Neustrukturierung)
- Jeweils Bewertung des Kosten-Nutzenverhältnis/der Zielerreichung

- Zusammenfassende Ergebnisse:
 - Durchbewirtschaftung wird dem Anspruch eines Entwicklungskonzept nicht gerecht (keine Verbesserungen erkennbar, führt mittelfristig zu nicht mehr marktgängigen Beständen)
 - Bestandssanierung führt zu hohem Investitionsbedarf (Ref.-geb. 1.081€/m² bzw. 1.493€/m²) aber auch deutlichen energetischen und Wohnkomfortverbesserungen bei grundsätzlich schlechter Bausubstanz
 - Ersatzneubau löst die Probleme nur punktuell obwohl ein flächendeckend großer Handlungsbedarf besteht und birgt die Gefahr von städtebaulichen Chaos
 - Neuentwicklung beinhaltet große Potenziale hinsichtlich Wohnkomfort und Energieeinsparung bedingt aber auch einen hohen Bedarf Investitionsmittel (Ref.-geb. 1.800€/m² bzw. 2.200€/m²) , Prozessstrukturierung und Mieterbetreuung

Bestandsentwicklung

A (Erforderliche) Maßnahmen zur Durchbewirtschaftung	B Investive Modernisierung mit Komfortverbesserung
<p><i>Abbau Instandsetzungsrückstau / Maßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Behebung der Feuchtigkeit im Keller (kann nur durch eine Komplettisolierung / Neubeschichtung erfolgen und ist baulich im Bestand nicht möglich) • Beseitigung von Setzrissen/Bauschäden • Teilw. Erneuerung der Dacheindeckung 	<p><i>Instandsetzungsmaßnahmen (siehe Links) zzgl. Modernisierungsmaßnahmen zur Komfortverbesserung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Hauseingangstür (inkl. Vordach, Klingelanlage, Briefkästen, Gegensprechanlage) • Erneuerung der Wohnungstüren • Erneuerung der Zimmertüren • Erneuerung der Kellerfenster/Türen • Anstrich/Gestaltung des Treppenhaus • Anstrich/Gestaltung der Fassade • Erneuerung der Badezimmer/WC • Erneuerung der Küche/Fliesenspiegel • Anbau von Balkonen
<p><i>Optional Energetische Maßnahmen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anschluss aller Gebäude an das Fernwärmenetz 	<p><i>Energetische Maßnahmen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dämmung der Fassade • Dämmung der Dachsschräge • Dämmung der Kellerdecke und des Kellerabgangs • Erneuerung der Fenster • Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung • Erneuerung Heizkörper/-leitungen u. Übergabestationen • Ggf. Anschluss an das Fernwärmenetz

Bestandsentwicklung

A (Erforderliche) Maßnahmen zur Durchbewirtschaftung	B Investive Modernisierung mit Komfortverbesserung
<p><i>Optional Aufwertung Außenraums:</i></p> <ul style="list-style-type: none">•Gliederung der großen Innenhöfe/Grünflächen in private und halbprivate Grünflächen (Hecken, ggf. offene Regenwasserversickerung, ggf. Einrichtung von Spiellandschaften)•Erstellung Konzept zur Parkraumorganisation (ggf. Einbahnstraßen / Anwohnerparken)	<p><i>Aufwertung des Außenraums:</i></p> <ul style="list-style-type: none">•Aufwertung der Grünflächen/Gliederung der Innenbereiche•Neugestaltung von Wegeverbindungen•Schaffung neuer Spielelemente•Ggf. Einrichtung Regenwasserversickerung/Nutzung als Gestaltungselement•ggf. Beleuchtung Grünanlagen (solar)•ggf. Einrichtung Mietergärten•Neugestaltung der Vorgärten/ Zuwegung•Neugestaltung der Einfriedung•Neugestaltung der Müllsammelanlagen/Fahrradstellplätze

Kosten-/Nutzenverhältnis, Bewertung der Zielerreichung

A (Erforderliche) Maßnahmen zur Durchbewirtschaftung	B Investive Modernisierung mit Komfortverbesserung
<p><i>Bewertung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • „Kostengünstige Variante“ der Quartiersentwicklung • Umfasst eigentlich nur klassische Instandhaltungsaufgaben (Bis auf die optionalen Energetischen Maßnahmen und Wohnumfeld-maßnahmen) • Nicht als Aufwertungsstrategie der Quartiers begreifbar • Keine gebäudebezogenen Einsparung bzw. keine Einsparung des Energieverbrauchs / Vorgehen nicht programmkonform (KfW Energetische Stadtsanierung) • Viele der gesteckten Entwicklungsziele werden dabei nicht erreicht • Dürfte nicht zu modernisierungsbedingter Mietpreissteigerung führen/keine Verdrängung der vorhandenen Mieterschaft • Instandhaltung im bewohnten Zustand möglich <p><i>Kosten (überschlägige Beispielrechnung):</i></p> <p>Ederstraße 38-40 rd. 201.488€ / 179€/m² (ohne Außenraum)</p> <p>Schottstraße 34-36 rd. 184.248€ / 242€/m² (ohne Außenraum)</p>	<p><i>Bewertung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verursacht hohe Kosten bezogen auf das Gesamtquartier • Es entstehen hohe, umlegungsfähige Modernisierungskosten • Sozialverträglichkeit der Maßnahmen, insbes. Bei Umlegung der Modernisierungskosten, muss hinterfragt werden • Kosten/Nutzenverhältnis bei einzelnen Gebäuden muss hinterfragt werden (lohnt die Kostenintensive energet. Modernisierung, bei schlechter Bausubstanz/bauliche Defizite wie Grundrisse und Barrieren bleiben bestehen) • Deutliche Einsparung des Primärenergiebedarfs bei Umsetzung als Gesamtmaßnahme zu erwarten / Vorgehen wäre im Sinne des KfW-Programms • Es entsteht keine attraktiver Wohnraum für eine stärkere für soziale Durchmischung (Familien, barrierefrei, besser situierte Bevölkerungsgruppen) • Maßnahmen wahrscheinlich nicht in bewohnten Zustand umsetzbar <p><i>Kosten (überschlägige Beispielrechnung):</i></p> <p>Ederstraße 38-40 rd. 1.679.888€ / 1.493€/m² (ohne Außenraum)</p> <p>Schottstraße 34-36 rd. 819.840,47 € / 1.081€/m² (ohne Außenraum)</p>

Entwicklungsperspektive 2040

Strategisches Vorgehen

Entwicklungsschritte zur Aufwertung des Flussstraßenviertels

1. Stufenweise Neuentwicklung durch Abriss desolater Bausubstanz und energieoptimierter Ersatzneubau (zunächst Gebäude mit hohem Handlungsbedarf, Bildung von **überschaubaren Bauabschnitten**)

2. Durchführung von baulich notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen bei mittelfristig (10-15 Jahre) zu erhaltenden Beständen (z.B. Abdichtung Fenster/Türen, Abdichtung Dacheindeckung, Ausbesserung von Fassadenrissen, Säuberung/Reparatur Dachrinnen, etc.)

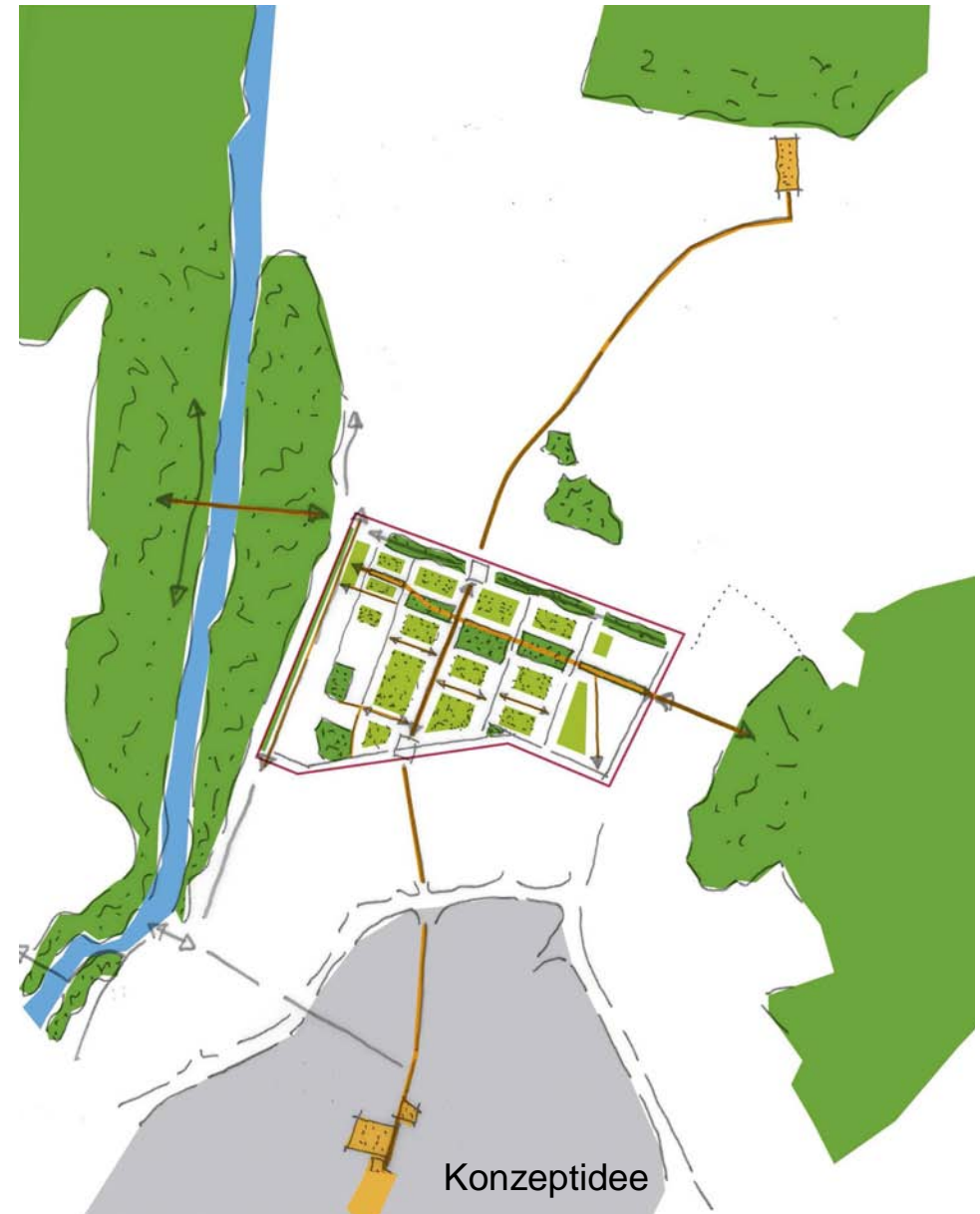
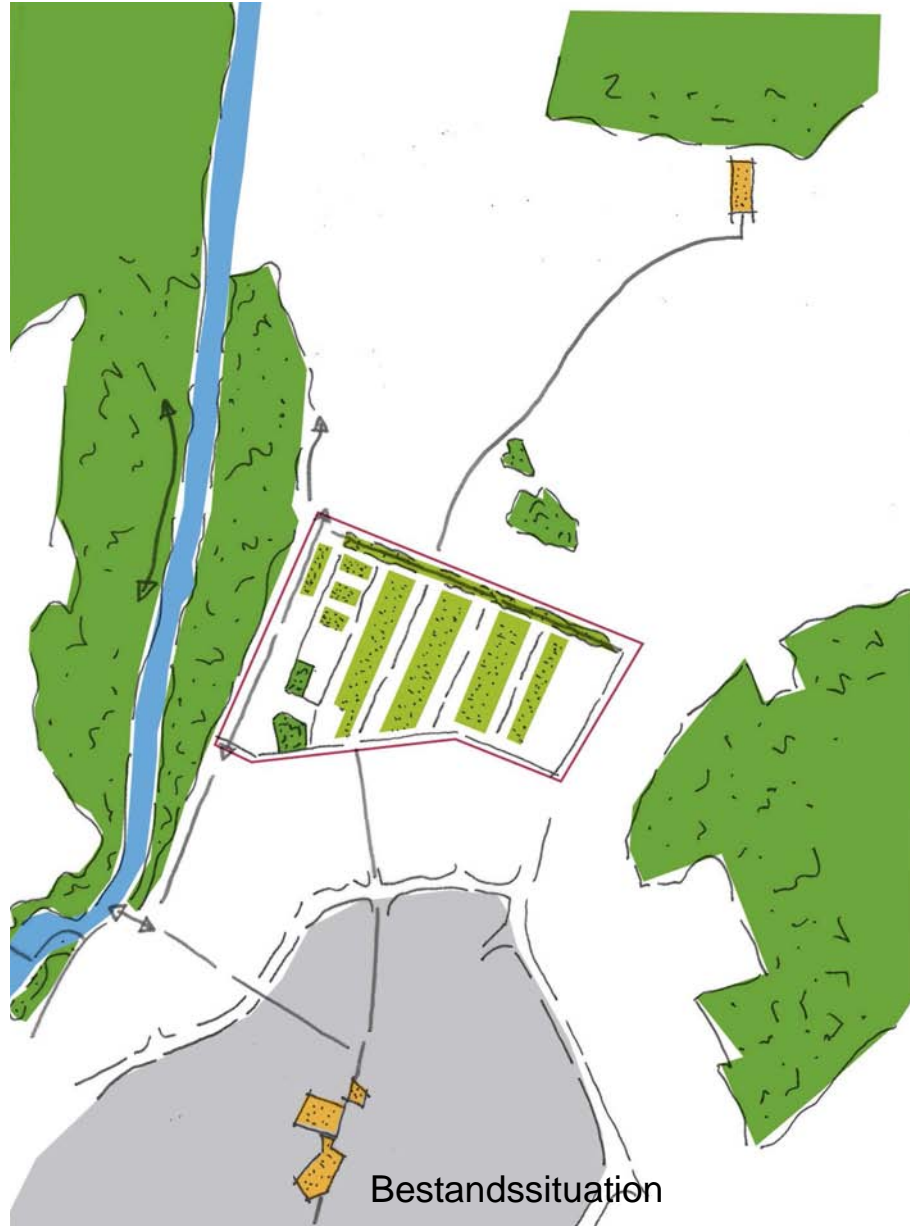
3. Umsetzung von „kostengünstigen“ Bestandsmaßnahmen bei langfristig (15-30 Jahre) zu erhaltenden Beständen, die insbesondere die Bedürfnisse der Bewohner kurzfristig erfüllen (z.B. Verbesserung der Sicherheit durch Erneuerung Haustür/Kellertür/Wohnungseingangstür, Erneuerung der Beleuchtung Hauseingänge/Hauszuwegung, Maßnahmen/Beteiligungsaktionen zur Aufwertung von Freiräumen, Verbesserung der Sauberkeit im Wohnumfeld durch monatliche Säuberungsaktion, Beratungsdienst zur Vermittlung bei Nachbarschaftskonflikten, Umsetzung Einbahnstraßensystem, Markierung von Stellplätzen)

4. Anschluss der langfristig zu bewirtschaftenden Bestände und der Neubauten an das Fernwärmenetz (Nutzung des Netzes der Stadtwerke)

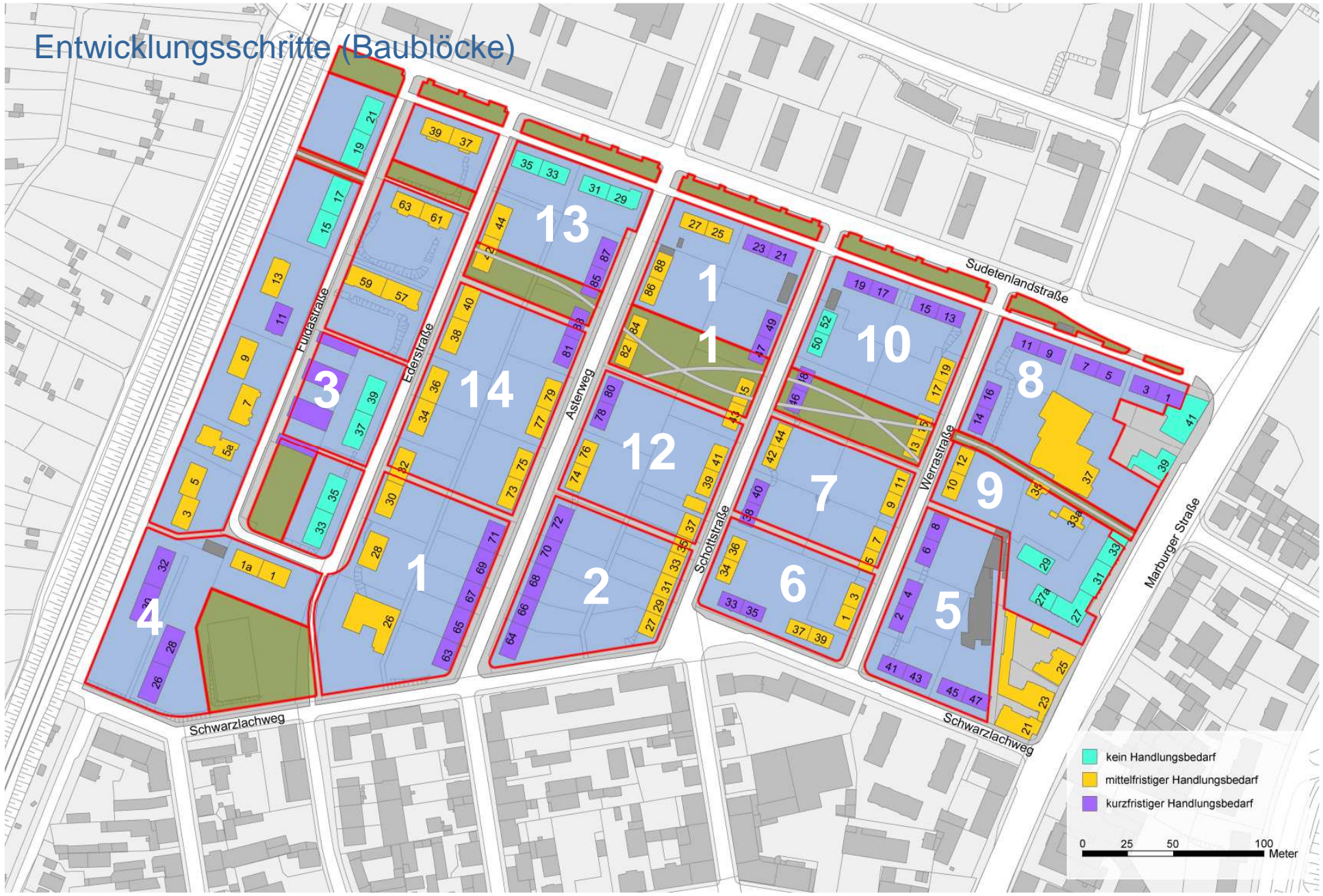
5. Energetische Sanierung von tragfähigen Beständen (Gebäudehülle/-technik), Überzeugung von Einzeleigentümern, Einführung effizienter Geräte (LED, Bewegungsmelder, Heizungspumpen, Warmwasserspeicher, ...)

Neuentwicklung

Chancen stbl. Neustrukturierung



Entwicklungsschritte (Baublöcke)



Entwicklungsstufe 1



Verbesserung der Sauberkeit im Quartier

Erneuerung Beleuchtung Hauseingänge

Erneuerung Haustür, Kellertür

Abdichtung Fenster/Türen

Aufwertung der Außenanlagen

Beteiligungssaktion zur Aufwertung der Außenanlagen

Ausbesserung von Fassadenrissen

Abdichtung Dacheindeckung

Beratung bei Nachbarschaftskonflikten

Entwicklungsstufe 1 (Baufelder 1 + 2)

Lage



Gebäudetypologie: Geschosswohnungsbau

Dortmund – Wir Projekt Tremonia



Essen – Mehrgenerationenwohnen Johannisgärten



Daten

Baufeldflächen ges.: 12.331,3 m²

Bebaute Fläche ges.: 4.093 m²

Wohnfläche ges.: 12.290,5 m²

Wohneinheiten:

B1: 129 (73 a 45 m² und 56 a 60 m²)

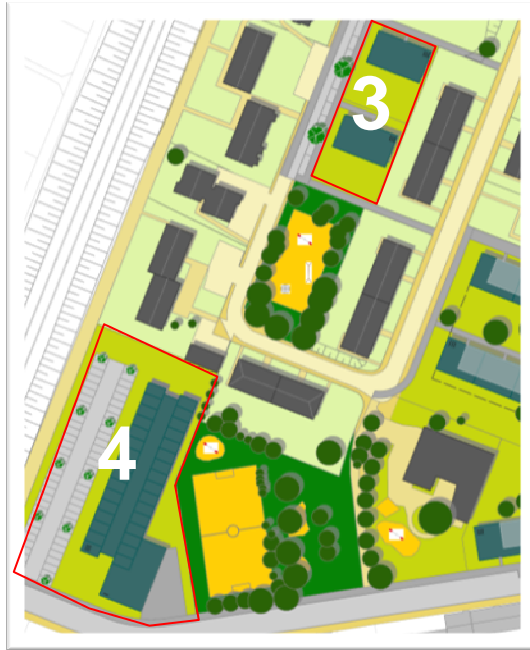
B2: 117 (72 a 45 m² und 45 a 60 m²)

Entwicklungsstufe 2



Entwicklungsstufe 2 (Baufelder 3 + 4)

Lage

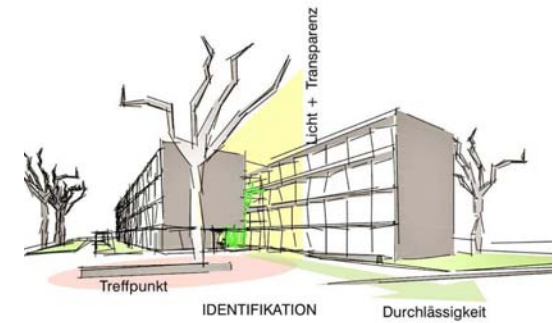
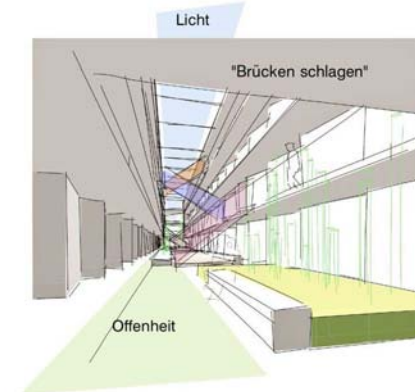


Gebäudetypologie: Geschosswohnungsbau

Singles / Studenten



Studentenwohnheim



Daten

Baufeldflächen ges.: ca. 6.000 m²

Bebaute Fläche ges.: 1.984 m²

Wohnfläche ges.: 4.839,7 m²

Wohneinheiten ges.:

B3: 117 (6 a 45 m² und 18 a 60 m²)

B4: 84 (84 a 24 m²)

Entwicklungsstufe 3

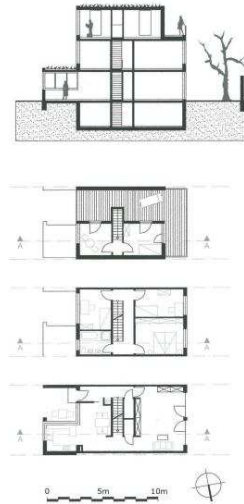


Entwicklungsstufe 3 (Baufelder 5, 6 + 7)

Lage



Gebäudetypologie: Familien



Seniorenrecht / barrierefrei



Daten

- Baufeldflächen ges.: 14.869,8 m²
- Bebaute Fläche ges.: 4.188 m²
- Wohnfläche ges.: 10.334,1 m²
- Wohneinheiten ges.: 129
- B5: 81 (27 a 60 m², 24 a 72 m², 30 a 85 m²)
- B6: 24 (16 a 120 m², 8 a 150 m²)
- B7: 24 (16 a 120 m², 8 a 150 m²)



Strategisches Vorgehen

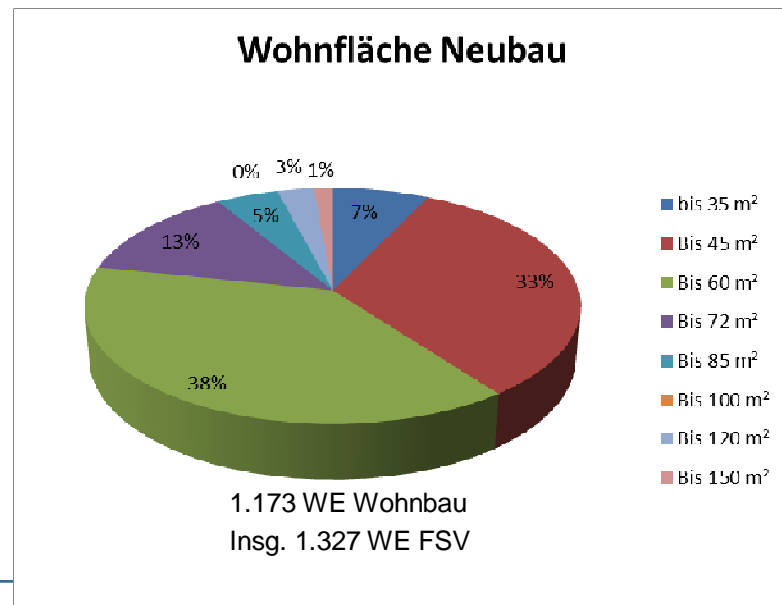
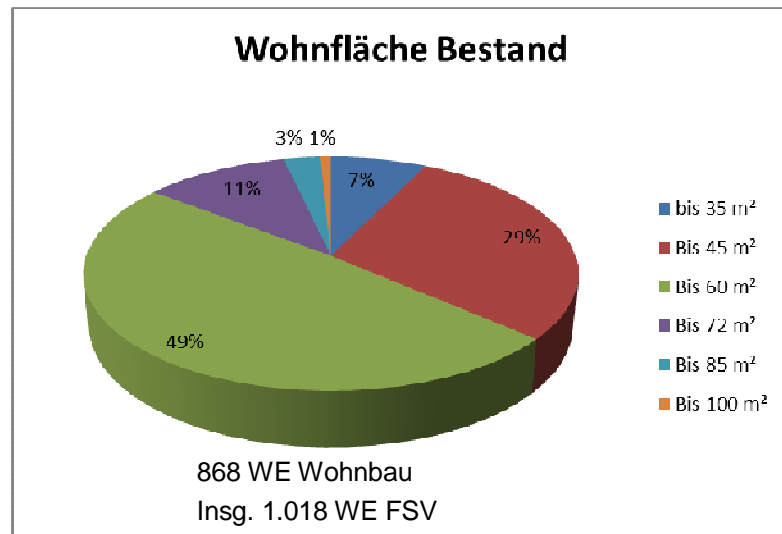
Berücksichtigung städtebaulicher Leitprinzipien bei den Neuentwicklung

1. Erhalt/Aufbau auf vorhandener Erschließungsstruktur
2. Ergänzung von Ost-West-Verbindungen in Form von Wohn- und Fußwegen
3. Neugliederung der Blockstruktur, Schaffung kleinteiliger Baublöcke
4. Differenzierung von privaten (gebäudebezogenen Freiräumen) und öffentlichen Freiräumen (Quartiersparks/Grünspange zwischen Lahn- und Wieseckau, Erhalt der Grünverbindung Sudetenlandstraße)
5. Ausbildung des Asterwegs als Rückgrat des Quartiers (Verbreiterung der Gebäudeabstände, Anlage von Stellplätzen, Anlage von markanten Straßenbäumen, Straßenbegleitende 3-4 geschossige Reihenbebauung)
6. Umsetzung Einbahnstraßensystem zur Gewinnung von Stellplätzen
7. Kompakte/Dichte Bebauungsstrukturen zur Bahntrasse und Marburger Straße (Bestand) zur Sudetenlandstraße (Neubau 3-4 Geschossig zur Lärmabschirmung)
8. Schrittweiser Abriss und Ersatzneubau anhand neugebildeter Blöcke, Abfolge an baulicher Dringlichkeit orientieren (Asterweg, Fuldastraße, Weserstraße)
9. Berücksichtigung der energetischen Einsparpotenziale bzw. einer vorabdefinierten Zielenergiebilanz des Quartiers

Entwicklungsperspektive 2040

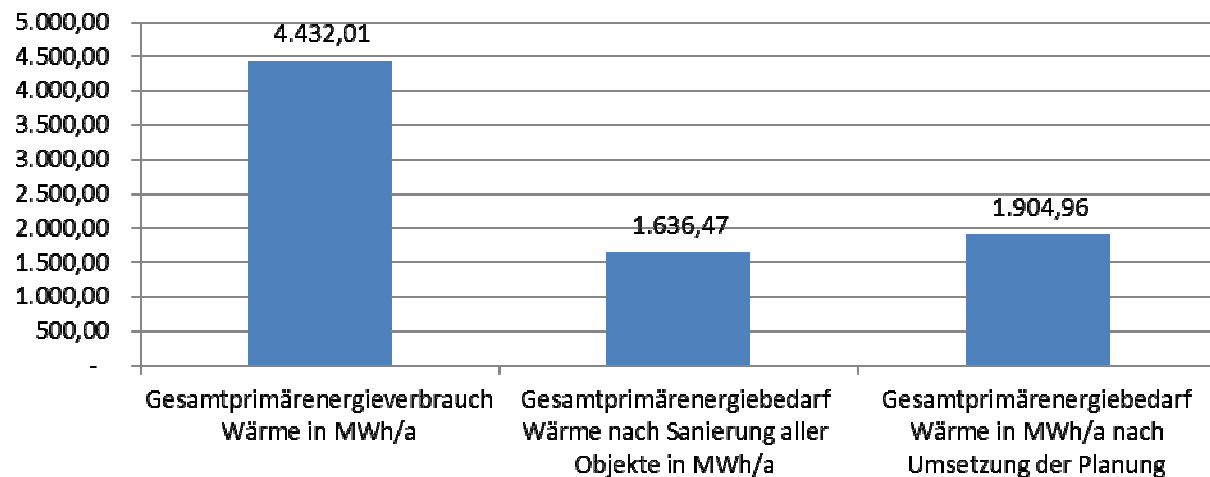


	Bestand in m ²	Bestand in %	Neubau in m ²	Neubau in %
Gesamtfläche	146.698,3	100	146.698,3	100
Bebaute Fläche	25.852,1	17,6	30.051	20,5
Erschließungsfläche (inkl. Fußwege)	26.176,5	17,8	28.110,4	19,2
davon Stellplätze/Garagen	5.000		5.228,70	
Grün-/Freifläche	93.669,7	63,8	84.915,4	57,9
davon privat	83.669,7		68.569,20	
davon öffentlich (inkl. Spielflächen)	8.000		16.346,20	
Sonstige Flächen	1.000	0,7		

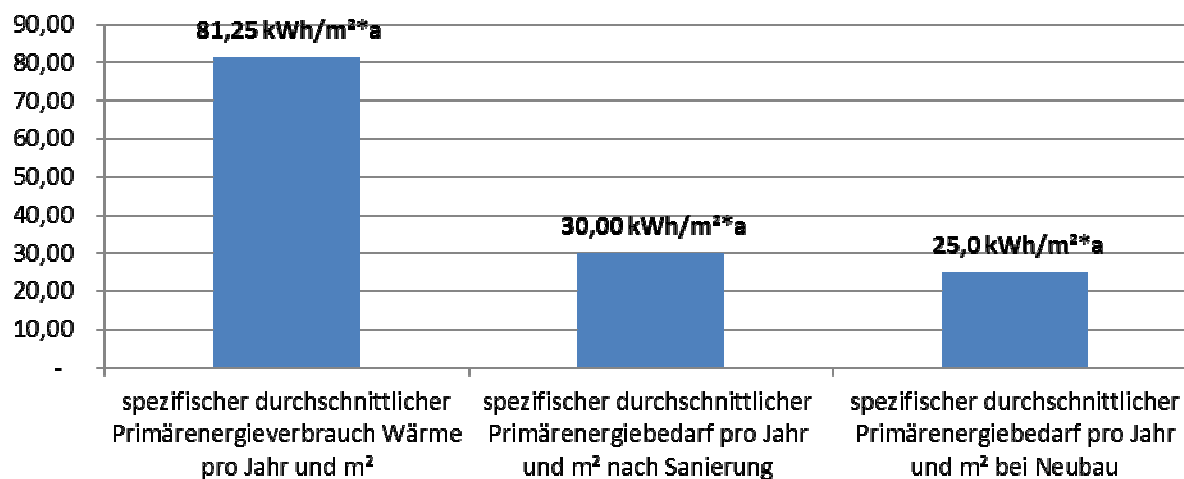


Energetische Bilanz

Primärenergieverbrauch vor und Primärenergiebedarf nach Sanierung



Primärenergieverbrauch vor und Primärenergiebedarf nach Sanierung



Fazit

Fazit

- Der Bestand ist gekennzeichnet durch eine sehr geringe Leerstandsquote (< 1%) und sehr niedrige Mieten (4,60 €/m²)
- Es existiert baulich und energetisch ein hoher Sanierungsbedarf
- Es zeichnen sich hohe Kosten für eine Bestandsanierung ab, bei weiterhin einfacher/schlechter Grundsubstanz (Unstimmiges Kosten-Nutzen-Verhältnis)
- Eine Neuentwicklung kann mit Blick auf den Finanzbedarf nur langfristig und schrittweise erfolgen
- Ziele der Bundesregierung sind aus energetischer Sicht erreichbar: eine Reduzierung des Primärenergieverbrauches um 20% bis 2020 (gegenüber 2008) und um 50% bis 2050 % ist machbar
- Sozialverträglichkeit muss in der Umsetzung beachtet werden, um Verdrängungseffekte zu vermeiden (Schlüsselfaktoren: Mietniveau und Fluktuationsrate)
- Schrittweise Neuentwicklung mit Nachverdichtung als Chance:
 - für soziale Durchmischung (durch unterschiedliche Wohnraumangebote)
 - für bezahlbare Mieten (durch unterschiedliche Mietniveaus)
 - für Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen (durch Ausrichtung der Rentabilität auf den Gesamtbestand, statt auf das Einzelobjekt)
 - moderne Grundrisse, zeitgemäße Wohnraumausstattung, Barrierefreiheit im Gebäude und im Quartier, private Gärten, Öffentliche Räume, Wegebeziehungen, ...



Vielen Dank!

steg NRW GmbH
Ostwall 09
44135 Dortmund
Fon: 0231/477788-0
www.steg-nrw.de

steg Hamburg mbH
Schulterblatt 26-36
20357 Hamburg
Fon: 040/431393-0
www.steg-hamburg.de