

AGW-Tagung 24.03.2011

Rundfahrt - Allbau-Projekte

- **Essen-Steele, Laurentiusweg** – Umnutzung eines Kirchengrundstückes
- **Essen-Innenstadt, Grüne Mitte Essen** – Revitalisierung einer Brachfläche
- **Essen-Kupferdreh, Dilldorfer Höhe** – Recycling einer Konversionsfläche



Laurentiusweg - Umnutzung eines Kirchgrundstückes

Überblick

- Bau von 6 Mehrfamilienhäusern auf ehemaligem Kirchgrundstück
- Staffelgeschoss-Wohnungen mit 75 m² Dachterrasse
- Alle Wohnungen und Tiefgarage über Aufzüge barrierefrei zu erreichen
- Baubeginn im Januar 2010
- Richtfest am 7.7.2010
- Erste Fertigstellungen zu Ostern 2011
- Gesamtinvestition: ca. 8,0 Mio. €



Laurentiusweg - Quartiersentwicklung durch Abriss und Neubau

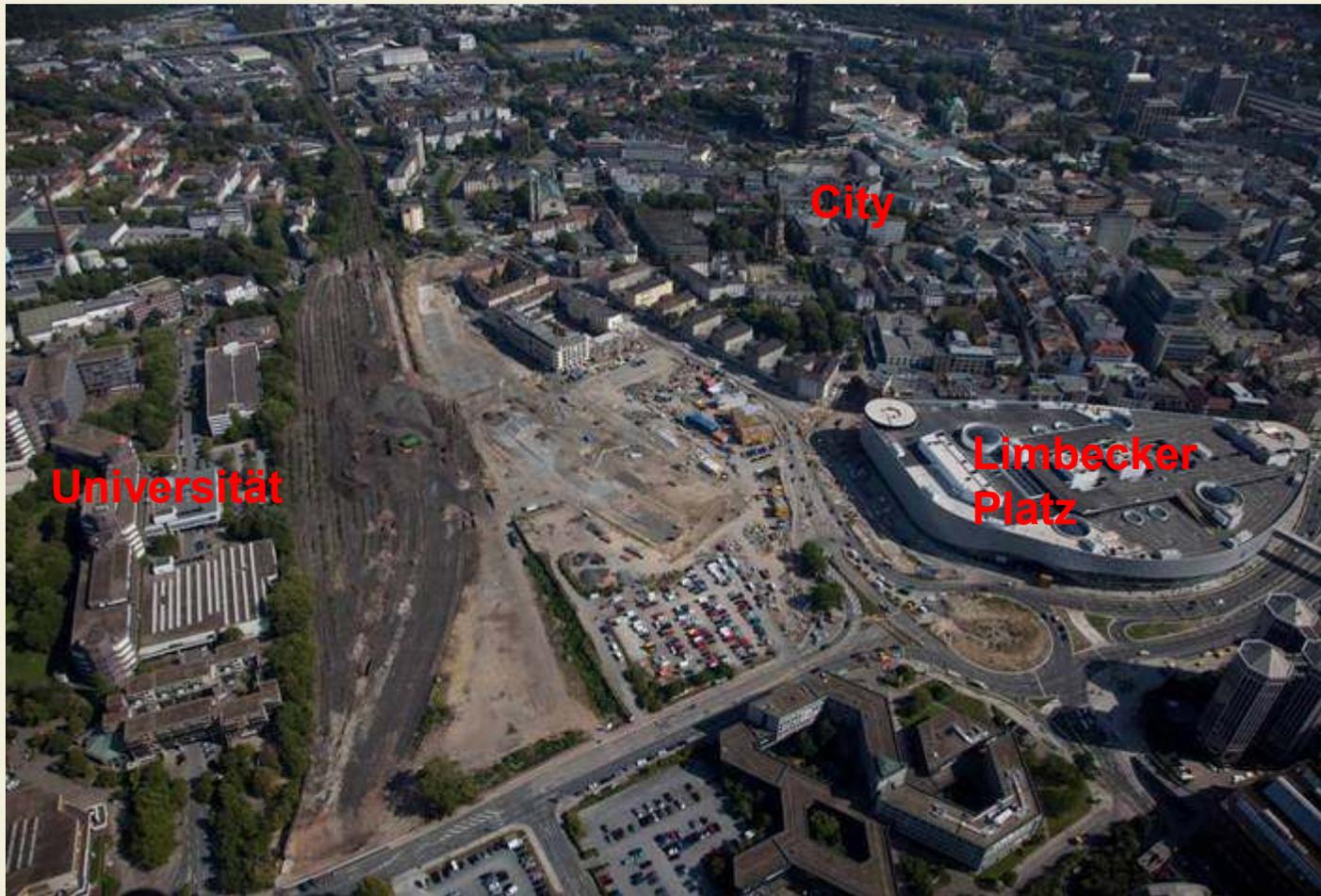
Datenblatt

- Anzahl Wohneinheiten 32
- Wohnungsgrößen 81 bis 155 m²
- Kaltmiete 8,50 €/m² WFL
- Anzahl TG-Plätze 50 (Schlüssel 1,5)
- KfW-Standard Effizienzhaus 55
- Finanzierungsmodell frei finanziert
- Wohnungsschlüssel 37% 2-Raum, 37% 3-Raum, 13% 4-Raum
- WDVS und Fenster 20 cm, Dreifachverglasung
- Heizung Verbesserte Brennwerttechnik + Solarthermie (15/100% Deckungsrate von Heiz-/Warmwasserbedarf)
- Lüftung Kontrollierte dezentrale Wohnraumlüftung mit WRG je WE
- Kosten
 - Brutto KG 300, 400, 500 mit TG **1.980 €/m² WFL**
 - Gesamtkosten über alles (einschl. Grundstück, Erschließung, BNK) mit TG **2.440 €/m² WFL**

Grüne Mitte Essen – Revitalisierung einer Brachfläche

Lage

- Aus der Vogelperspektive (aus Richtung Westen)



Grüne Mitte Essen – Revitalisierung einer Brachfläche

Planung

- Verbindung zwischen Universität und Innenstadt
- Polystrukturelle Mischnutzung aus Wohnbau- Büro- und Gewerbeflächen sowie Erweiterungsflächen für die Universität
- Große Wasserfläche und Grünzug im Zentrum des Quartiers, Fertigstellung und Eröffnung im Juli 2010
- Bis zu 400 Wohneinheiten, Wohnbaufläche bis zu 4 ha, 45% Anteil der ausgewiesenen Bauflächen
- Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen von bis zu 200m² im Innenbereich
- Gewerbe, Büro etc. an den Außenbereichen
- Studentenwohnen in Vorplanung
- Beginn des Radweges "Rheinische Bahn" vom Campus Essen bis zum Campus Duisburg
- Gesamtinvestition Allbau: 19,5 Mio. €



Universitätsviertel
grünemitte Essen
Leben. Mitten in der Stadt.

Grüne Mitte Essen – Revitalisierung einer Brachfläche

Planung

- Lageplan des Universitätsviertels



Universitätsviertel
grünemitte Essen
Leben. Mitten in der Stadt.

Grüne Mitte Essen – Revitalisierung einer Brachfläche

Allbau-Projekt

- Entwürfe für Wohnungsbau der Allbau AG im Universitätsviertel (Koschany & Zimmer Architekten, Essen)



Grüne Mitte Essen – Revitalisierung einer Brachfläche

Allbau-Projekt Datenblatt

- Anzahl Wohneinheiten 77
- Wohnungsgrößen 60 bis 140 m²
- Kaltmiete 8,50 €/m² WFL
- Anzahl TG-Plätze 91 (Schlüssel 1,2)
- KfW-Standard Effizienzhaus 70
- Finanzierungsmodell frei finanziert
- Wohnungsschlüssel 27% 2-Raum, 45% 3-Raum, 23% 4-Raum
- WDVS 18 cm
- Heizung Fernwärme
- Lüftung kontrollierte, feuchtigkeitsgesteuerte Wohnraumlüftung
- Kosten
 - Brutto KG 300, 400, 500 mit TG **1.800 ²/m² WFL**
 - Gesamtkosten über alles (einschl. Grundstück, Erschließung, BNK) mit TG **2.475 €/m² WFL**

Grüne Mitte Essen – Revitalisierung einer Brachfläche

Kostendiskussion zu qualitätssteigernden Maßnahmen

- Belag TRH /Schleuse UG Beschichtung / Betonwerkstein
- Türen Schleusen manuell / automatisch
- Müllräume Anzahl verdoppelt je Aufgang
- Wasch- u. Trockenräume UG
- Videoüberwachung TG u. Müllräume
- Beschallung TG
- Trennwände Gärten
- Aufzugsanlagen Durchlader
- Bäder mit Wanne und Dusche
- Rollläden Schlafräume
- Sonnenschutz manuell / motorisch
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Netzwerkverkabelung (Whg.)
- Überkopfduschkopf in der Dusche
- Flatscreen mit Kamera im TRH

Dilldorfer Höhe – Quartiersentwicklung auf einer Konversionsfläche

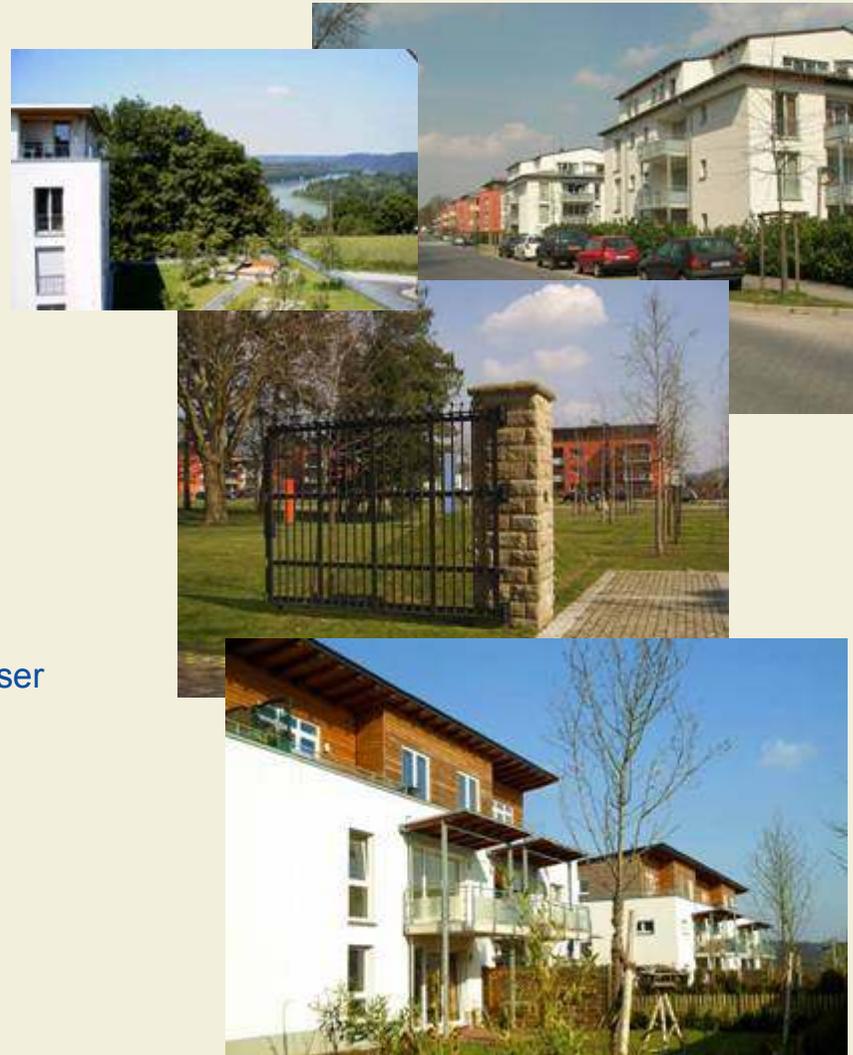
Lage



Dilldorfer Höhe – Quartiersentwicklung auf einer Konversionsfläche

Gesamtüberblick

- Umnutzung eines ehemaligen Kasernenstandortes
- Fläche ca. 170.000 m²
- Unmittelbare Nähe zum Baldeneysee
- Start der Planung Mitte der 90er Jahre
- Mischung aus MFH und EFH, Miete und Kauf
- Bisher sind insgesamt ca. 400 WE entstanden
- Großer Spielpark im Zentrum des Quartiers
- Parken Tiefgarage, Garagen, Stellplätze
- KfW-Standard Alle Häuser nach EnEV oder besser
- WDVS 12 – 14 cm an allen Häusern
- Heizung bisher Gasbrennwertthermen
- Lüftung bisher natürliche Lüftung
- Investitionsvolumen von ca. 75 Mio. €



Dilldorfer Höhe – Quartiersentwicklung auf einer Konversionsfläche

Klimaschutzsiedlung - Geschosswohnungsbau



Dilldorfer Höhe – Quartiersentwicklung auf einer Konversionsfläche

Klimaschutzsiedlung - Reihenhäuser



Dilldorfer Höhe – Quartiersentwicklung auf einer Konversionsfläche

Klimaschutzsiedlung - Datenblatt

- Anzahl Wohneinheiten 35, davon 10 EFH
- Wohnungsgrößen MFH: 61 bis 115 m², EFH: 140 m²
- Kaltmiete MFH: 8,90 €/m² WFL; EFH: 9,30€/m² WFL
- Anzahl TG-Plätze 32 + 10 Garagen (Schlüssel 1,2)
- KfW-Standard Passivhaus und Effizienzhaus 55
- Finanzierungsmodell frei finanziert
- Wohnungsschlüssel MFH 44% 2-Raum, 28% 3-Raum, 28% 4-Raum
- WDVS 30 cm
- Heizung MFH: Erdwärmepumpe, EFH. Gasbrennwert, plus Solar und PV
- Lüftung kontrollierte Wohnraumlüftung mit WRW, eine Anlage pro Wohnung
- Kosten
 - Brutto KG 300, 400, 500 (Mischpreis Passivhaus/KfW 55) MFH: **1.970 €/m² WFL**; EFH: **1.525 €/m² WFL**
 - Gesamtkosten über alles (einschl. Grundstück, Erschließung, BNK) **2.570 €/m² WFL**
- Gesamtinvestition ca. 9,2 Mio. €

Dilldorfer Höhe – Quartiersentwicklung auf einer Konversionsfläche

Klimaschutzsiedlung – Varianten MFH mit Passivhaus-Standard

	Variante A (ca. 1,5 Ltr.)	Variante B (ca. 2-3 Ltr.)	Variante C (ca. 2-3 Ltr.)
Dämmstandard		(reduzierte Dämmung)	
Außenwand	30 cm	20 cm	20 cm
Bodenplatte	26 cm	20 cm	20 cm
Wände Keller	16 cm	12 cm	12 cm
Dach	35 cm	30 cm	30 cm
Anlagentechnik			
Heizung	Sole-Wasser WP (JAZ 3,5) Zuluft + Teil-Fußbodenheizung	Sole-Wasser WP (JAZ 3,5) Fußbodenheizung	Holzpelletkessel Fußbodenheizung
Warmwasser	Sole-Wasser WP (JAZ 2,5) <u>Ohne</u> Solarkollektoren	Sole-Wasser WP (JAZ 2,5) Solarkollektoren ca. 20 m ²	Holzpelletkessel <u>Ohne</u> Solarkollektoren
Lüftung	Zu- und Abluftanlage mit WRG 80%	Zu- und Abluftanlage mit WRG 80%	Zu- und Abluftanlage mit WRG 80%
Beachte: Zulässige Höchstwerte zum Referenzgebäude nach EnEV 2009 werden eingehalten! Qp ≤ 55%, HT ≤ 70%			
Zulässiger Höchstwert "Klimaschutzsiedlung NRW", mögliche Förderung nach "ProgresNRW"			
Kompensation möglich durch	PV-Anlage 4,0 kWp	PV-Anlage 2,5 kWp	keine