

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 117/FB4/2017



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	16.10.2017	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	06.11.2017	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Fördergebiet Stadtzentrum - Förderung der Baumaßnahme Eckartstraße 21 - 23

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, die Baumaßnahmen an der äußeren Hülle des Wohnhauses Eckartstraße 21 - 23 und die Herstellung der zugehörigen Außenanlagen im Fördergebiet Stadtzentrum über das Programm aktive Stadt- und Ortsteilzentren in Höhe von maximal 478.000 Euro zu fördern.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Das Grundstück Eckartstraße 21 - 23 befindet sich im Fördergebiet Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Stadtzentrum“ (Anlage 1).

Das viergeschossige Wohnhaus, welches in den achtziger Jahren errichtet wurde, soll komplett saniert werden. Wohnungen werden zusammengelegt. Der Eingang Nr. 23 wird einen innenliegenden Aufzug und damit einen barrierefreien Zugang für 8 Wohneinheiten (WE) erhalten. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist als Anlage 2 beigefügt. Weiterhin werden die Außenanlagen in Anlehnung an das Freiflächenkonzept für das Quartier Rollenstraße zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost aus dem Jahre 2002 (Anlage 3) neu gestaltet.

Auszug aus dem Freiflächenkonzept: *Ziel der Umgestaltung der innerstädtischen Quartiere ist neben der Errichtung von Stellplätzen, einen hohen Wohnwert und eine hohe Lebensqualität für Alle zu schaffen. Die Innenhöfe sollen durch Spielplätze, Mietergärten, Sitzgelegenheiten etc. verschönert werden. Das Wohnumfeld aufgewertet, die Wohnlagen für Familien mit Kindern gestärkt und gesichert werden. Die „grünen Oasen“ sollen als gemütliche Nachbarschaftstreffs bzw. als Treffpunkte für Jung und Alt erhalten und gestaltet werden.*

Laut dem beigefügten Lageplan (Anlage 4) sollten ursprünglich 26 Stellplätze für Pkw hergestellt werden. Unter Berücksichtigung des o. g. Freiflächenkonzeptes wurde sich auf die Herstellung von 17 Stellplätzen (Stellplatz 3 bis 19) geeinigt. Damit erhält trotzdem jede WE einen Stellplatz im Innenhof. Sollten bauordnungsrechtlich mehr Stellplätze geschaffen werden müssen, ist für die weiteren Stellplätze ein Ablösebetrag zu entrichten.

Als Anlage 5 ist die Ost- und Westansicht des Gebäudes beigefügt. Die farbliche Gestaltung ist noch offen.

finanzielle Auswirkungen	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
--------------------------	--	-------------------------------

Die Ausgaben werden durch die EWV mbH vorfinanziert.

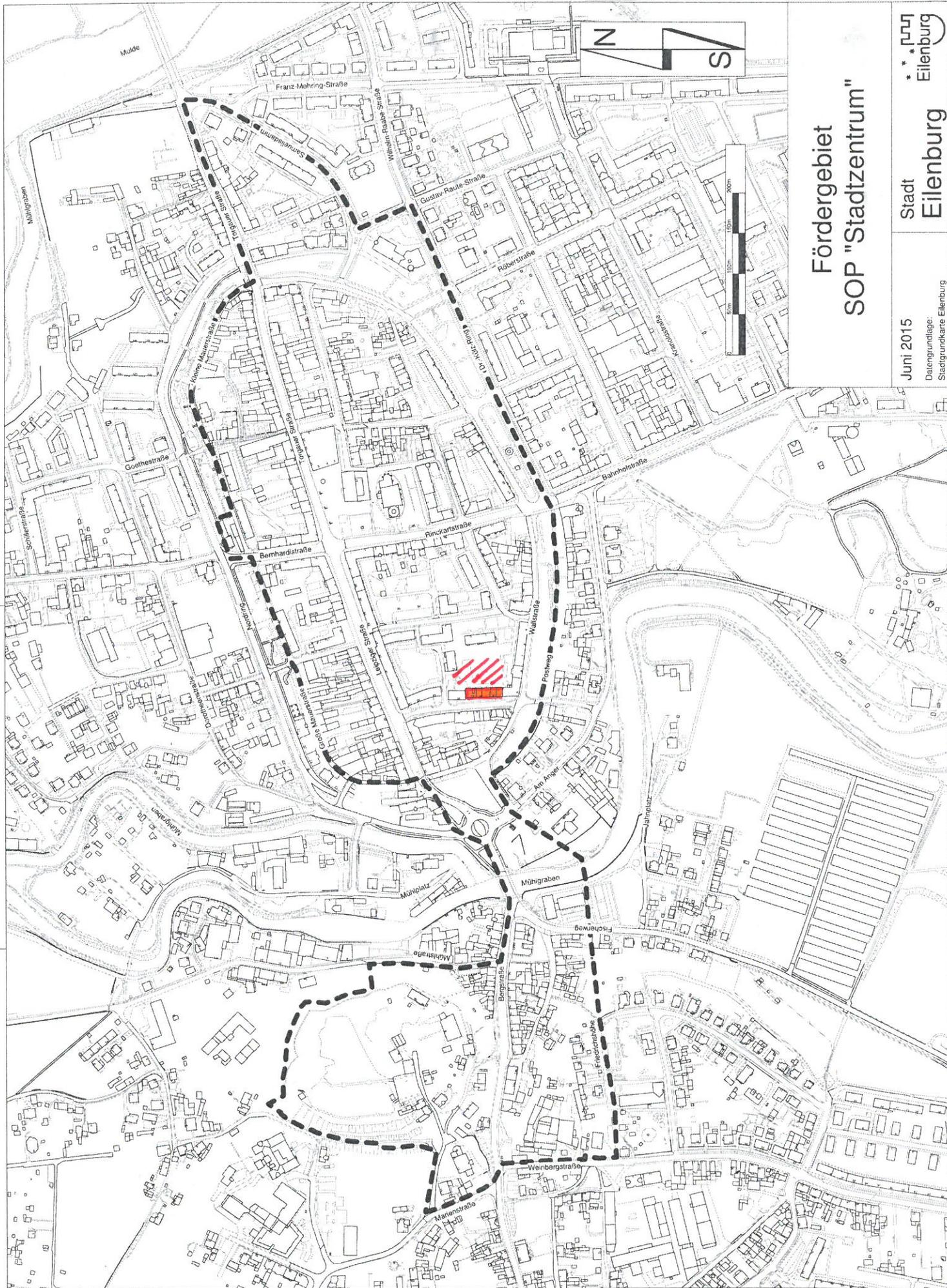
Die Gesamtausgaben betragen laut Kostenschätzung 2.351.837,46 €.

Förderfähig sind nur Ausgaben für die Sanierung der äußeren Hülle und die Herstellung der Außenanlagen. Diese betragen 1.193.814,26 €. Den förderfähigen Ausgaben sind Mieteinnahmen (Wohnungen und Stellplätze) unter Verwendung eines Berechnungsformulars der Sächsischen Aufbaubank gegenzurechnen. Es ergibt sich ein Förderbetrag in Höhe von 477.525,70 €.

An der Förderung beteiligen sich mit je einem Drittel Bund, Land und Stadt.

Genügend Mittel sind im Produkt Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2017 eingestellt. Eine Auszahlung der Fördermittel (in noch zu vereinbarenden Abschlägen) erfolgt ab 2018. Fördermittel stehen 2018 und 2019 in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	



Fördergebiet SOP "Stadtzentrum"



Stadt
Eilenburg

Juni 2015

Datengrundlage:
Stadtgrundkarte Eilenburg

BfB Büro für Bauplanung GmbH

Rosmarinstraße 38
 04758 Oschatz
 Telefon: 0 34 35/ 92 06 88
 Telefax: 0 34 35/ 92 09 43
 E-Mail: info@bauplanung-gmbh.de
 Internet: www.bauplanung-gmbh.de

Bauvorhaben : Umbau und Sanierung eines Wohngebäudes, Eckartstraße 21-23, 04838 Eilenburg
 Bauherr : Eilenburger Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH
 Maxim-Gorki-Platz 1, 04838 Eilenburg

MAßNAHMEBESCHREIBUNG

mit Erläuterung des Leistungsumfanges

1.1 Lage des Baugrundstückes:

Landkreis : Nordsachsen
 Gemeinde : Stadt Eilenburg
 Straße : Eckartstraße 21-23
 Gemarkung : Eilenburg
 Flurstück : 19/15; 19/10; 19/27; 19/28; 19/31; 19/9; 19/37; 19/11; 20/1; 20/2;

1.2 Gebäudeparameter

- Außenabmessungen : LxB = ca. 45,00 m x 10,50 m
 - Dachform : flach geneigtes Satteldach
 - Dachneigung : ~ 5°
 - Traufhöhe : ca. 12,40...12,50 m
 - Firsthöhe : ca. 12,70 ... 12,75 m
 - Anzahl Geschosse : 5 Vollgeschosse (KG, EG und 1. – 3.OG)

1.3 Allgemeine Objekt- und Nutzungsangaben

Die EWV plant für das Wohngebäude in der Eckartstraße 21-23 eine umfassende Sanierung, welche die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle, den Umbau und die Sanierung sämtlicher Wohneinheiten und die Neugestaltung der Außenanlagen beinhaltet.

Um der aktuellen und prognostizierten Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen mit moderner Ausstattung nachzukommen, sind vom Bauherrn folgende Baumaßnahmen geplant:

1. Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle nach ENEV 2016
2. Innenbereich Gebäude - Umbau und Sanierung zu 16 Wohneinheiten
3. Neugestaltung der Außenanlagen mit Grün-, Verkehrs- und Parkflächen

1.4 Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle nach ENEV 2016

Das Gebäude wurde 1983/84 als einschaliger Mauerwerksbau mit Holzfenstern und einem flachgeneigten Satteldach errichtet. An den beiden Giebelseiten (Nord- und Südseite) schließt jeweils ein weiteres Gebäude vollflächig an. Seit Errichtung des Gebäudes wurden keine Maßnahmen zur energetischen Optimierung der Gebäudehülle durchgeführt.

Die geplante Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle beinhaltet:

- neue Öffnungselemente
- neues WDVS
- Innendämmung Kellerdecke
- neu gedämmte Dachebene
- neue Heizungsanlage

1.5 Innenbereich Gebäude - Umbau und Sanierung zu 16 Wohneinheiten

Im Bestand hat das Gebäude 28 Wohneinheiten. Gebäudetrakt Nr. 23 ist ein Dreispänner und Gebäudetrakte Nr. 21 und Nr. 22 sind Zweispänner.

Die Wohneinheiten im Erdgeschoss werden über Gas mit Heizung und Warmwasser versorgt. Die Wohneinheiten im 1. bis 3. OG haben Kohleheizung (Öfen). Das Kellergeschoss ist unbeheizt.

Geplante Umbau- und Sanierungsmaßnahmen:

- Im Gebäudetrakt Nr. 21 und Nr. 22 werden in jeder Etage die vorhanden zwei Wohnungen zu einer großen Wohnung zusammengelegt.
- Umbau des Gebäudetrakts Nr. 23 vom Dreispänner zum Zweispänner mit altersgerechten 2 Raum oder 2,5 Raum-Wohnungen
- nach Fertigstellung hat das Gebäude 16 Wohneinheiten
- Gebäudetrakt Nr. 23 erhält einen innenliegenden Aufzug mit barrierefreiem Zugang
- jede Wohneinheit erhält einen Balkon auf der Ostseite
- Vollständige Erneuerung der Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen
- Erneuerung der Innentüren, Bodenbeläge, Fliesen, Malerarbeiten, etc.

1.6 Außenanlagen

1.6.1 Entwässerung:

Die komplette Entwässerungsanlage für Niederschlagswasser muss innerhalb des östlichen Grundstücksbereiches in wesentlichen Teilen erneuert werden.

Die Entwässerungsanlage auf der Ostseite für Abwasser und Niederschlagswasser bleibt erhalten und wird nur im Bereich der Grundstücksanschlussleitung erneuert.

1.6.2 Wegebau:

Die vorhandenen Außenbefestigungen werden zum großen Teil in Beton- Verbundpflaster und Bitumenbefestigung erneuert. Hierbei werden die erforderlichen Stellplätze für PKW markiert. Notwendige Einbauten, wie ein Unterstand für Kinderwagen, Fahrradständer, Mülltonnenbereich, Grillplatz, Spielplatz, etc. werden ebenfalls neu errichtet.

1.6.3 Grünflächen:

Auf der Westseite des Gebäudes zur Eckartstraße sind nur kleine Eingriffe in die Grünfläche geplant.

Auf der Ostseite des Gebäudes werden mit der neuen Zuwegung auch die Grünflächen und der Baumbestand in großem Umfang geändert und neu bepflanzt.

1.7 Erschließung Gebäude

Das Gebäude ist voll erschlossen, Hausanschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Strom, und Gas sind vorhanden. Der Elektroanschluss muss entsprechend neuen Erfordernissen verstärkt werden.

1.8 Verkehrstechnische Erschließung

Die derzeitige Zufahrt von der Eckartstraße wird weiterhin als Hauptzufahrt für die Mieter beibehalten und neu ausgebaut.

Für Lieferfahrzeuge, Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Notrettungsdienste wird eine Umfahrt von der Eckartstraße mit Ausfahrt auf die Wallstraße hergestellt (siehe Lage- und Höhenplan).

Oschatz, 22.06.2017



.....
Dipl.-Ing. A. Fleischer

LAGEPLAN 1 | 500



ROLLENSTRASSE

- Das Quartier in der Innenstadt von Eilenburg soll als Wohngebiet mit gewerblichen Nutzungen (Büros, Geschäfte) weiter vertiegt und entwickelt werden
- Bestehende Potentiale sind die gute Lage in der Innenstadt, der Bezug zur Natur in 100m Entfernung sowie die denkmalpflegerisch wertvolle Bausubstanz der 50-iger Jahre
- Die Rollenstraße ist die Achse des Quartiers und von ihr aus erfolgt die Haupterschließung der 4 Höfe
- Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität des Gebietes sind der Gebäuderaufriß in geringem Umfang, die Sanierung der Gebäude (einschließlich Grundrißverbesserungen und Anbau von Balkonen) und die Wohnumgestaltung der 4 Höfe.
- Die Umgestaltung des Straßenraumes Leipziger Straße/Rollenstraße kann erst nach Verlegung der B 87 erfolgen, damit können die Anliezern aus dem Quartier verlagert werden.

Eckart

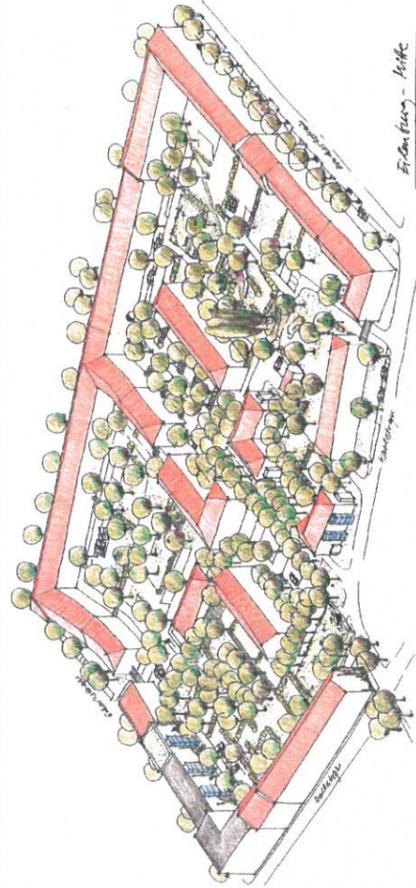
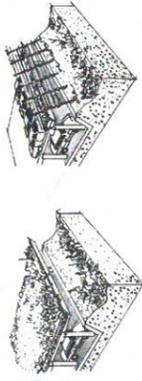
Bestand 2002
Wohnungen 320 WE
Leerstand: 103 WE
Gewerbliche Einheiten 24 (davon 2 leerstehend)

Platz

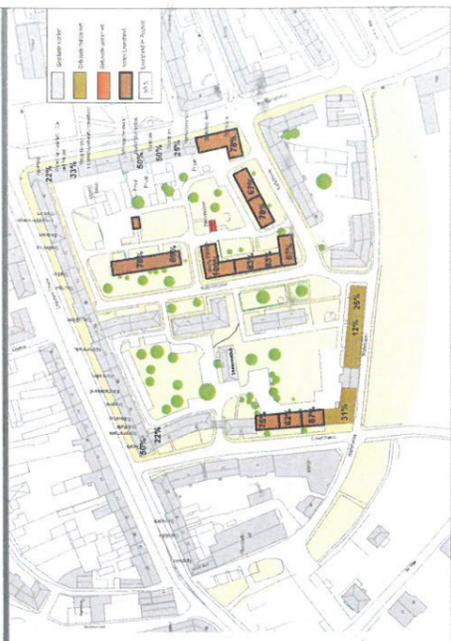
Abrüst. -12 WE
Umnutzung -10 WE
Grundrisänderung +6 WE
Wohnungen 292 WE
Gewerbliche Einheiten 28



PARKHÜGEL VARIANTEN



ISOMETRIE



IST-ZUSTAND



Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg
T 03423 / 652 124
F 03423 / 652 197
www.eilenburg.de

Architektin Claudia Wopke
Kantstraße 28
04275 Leipzig
T 0341 / 30 27 657
F 0341 / 30 14 800

Layoff/Gesamtarbeit 06/2002

PHASE 1



PHASE 2

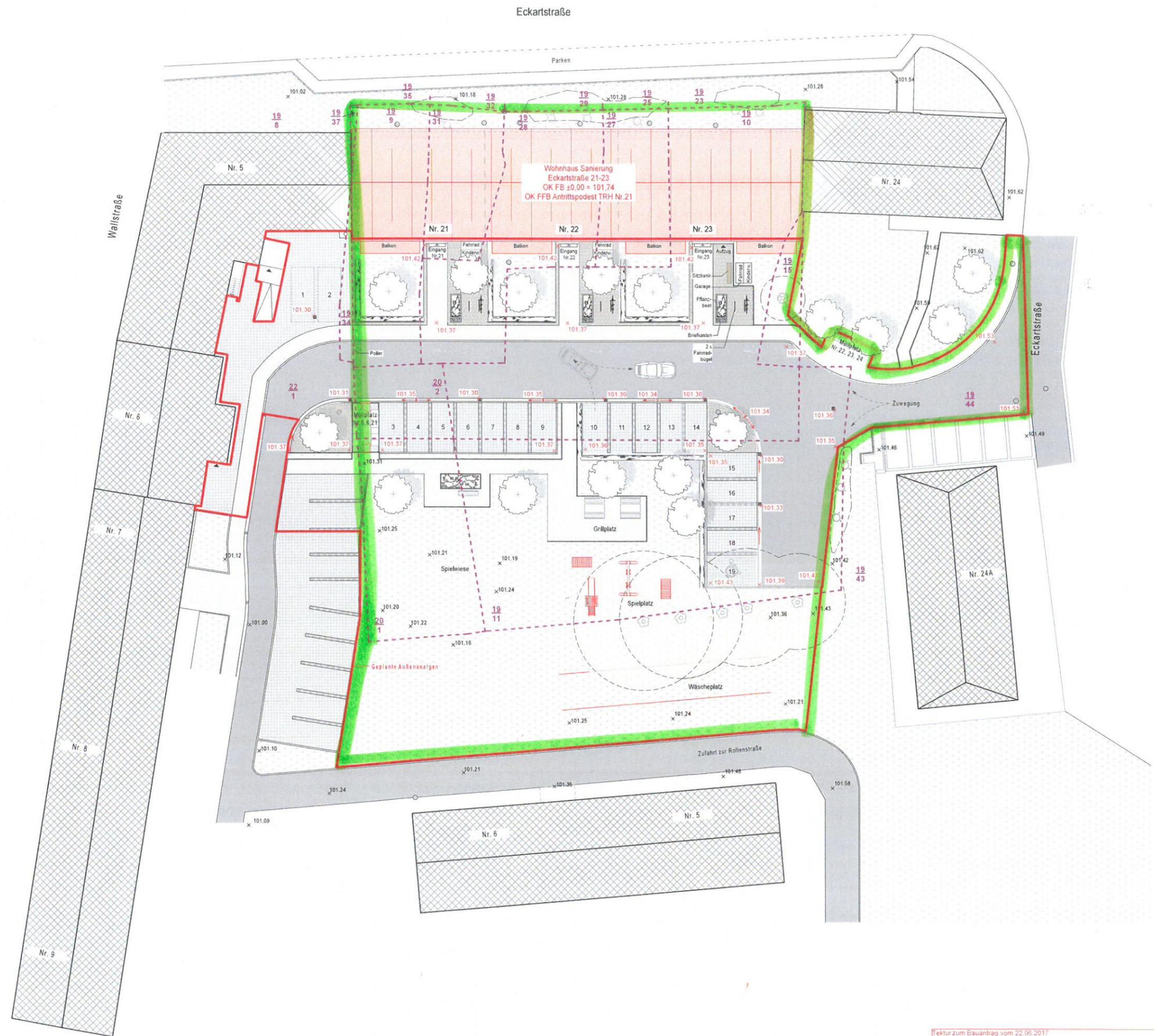


PHASE 3



PHASE 4





OK FB ±0,00 = 101,74

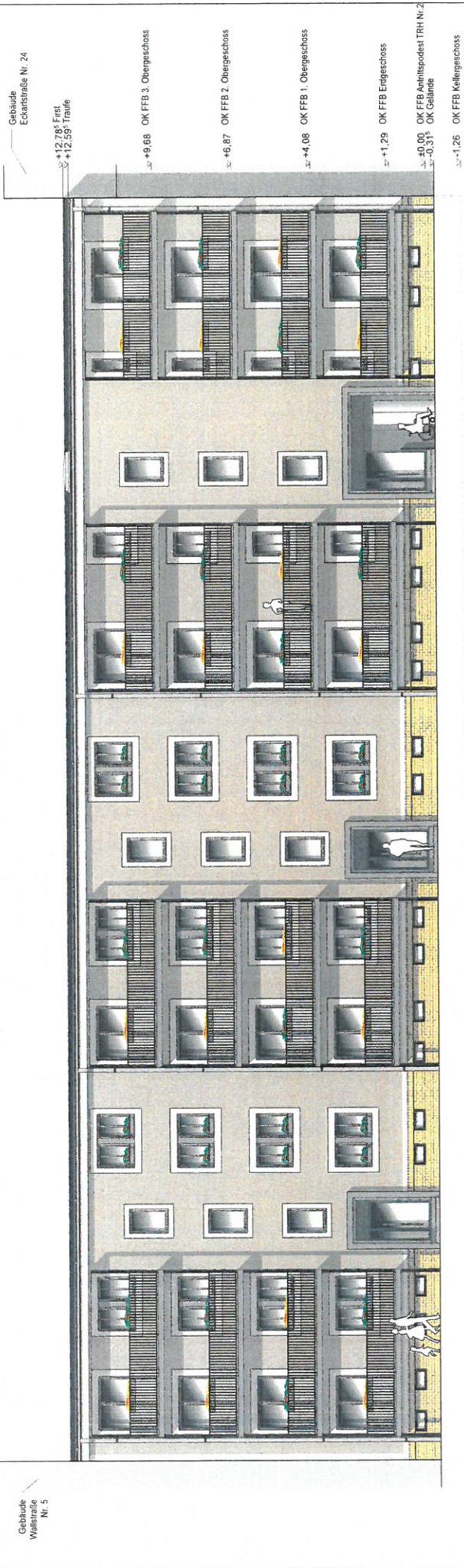
Legende

- Vorhandene bauliche Anlagen
- Geplante bauliche Anlagen
- Geplante Außenanlagen
- Grundstücksgrenze
- Baum Bestand
- Baum Neu
- Hecke Neu
- Buschwerk Bestand
- Pflasterbelag Parkplatz
- Pflasterbelag Gehweg
- Pflasterbelag
- Asphaltstraße
- Grünfläche
- neue Höhen
- vorhandene Höhen

Förderbereich

Tekur zum Bauantrag vom 22.06.2017
 Aktenzeichen: 2017-9070-15
 Die Parkplätze 20-26 im südlichen Teil des Planungsgrundstücks entfallen

BfB Büro für Bauplanung GmbH
 ROSMARINSTRASSE 38, 04758 OSCHATZ, TEL. 03435/920688
 BAUHERR: **EWV mbH**
 Maxim-Gorki-Platz 1
 04838 Eilenburg
 PROJEKT: Eckartstraße 21 - 23
 04838 Eilenburg
 PLAN: **Lage- und Höhenplan** 1:200
 - Genehmigungsplanung -
 DATUM: 13.10.2017 PROJ.-NR.: 16-22 PLAN-NR.: GP 02.1 BEARBEITER: Christian Schmidt



Nr. 23

Nr. 22

Nr. 21

OK FB ±0,00 = 101,74

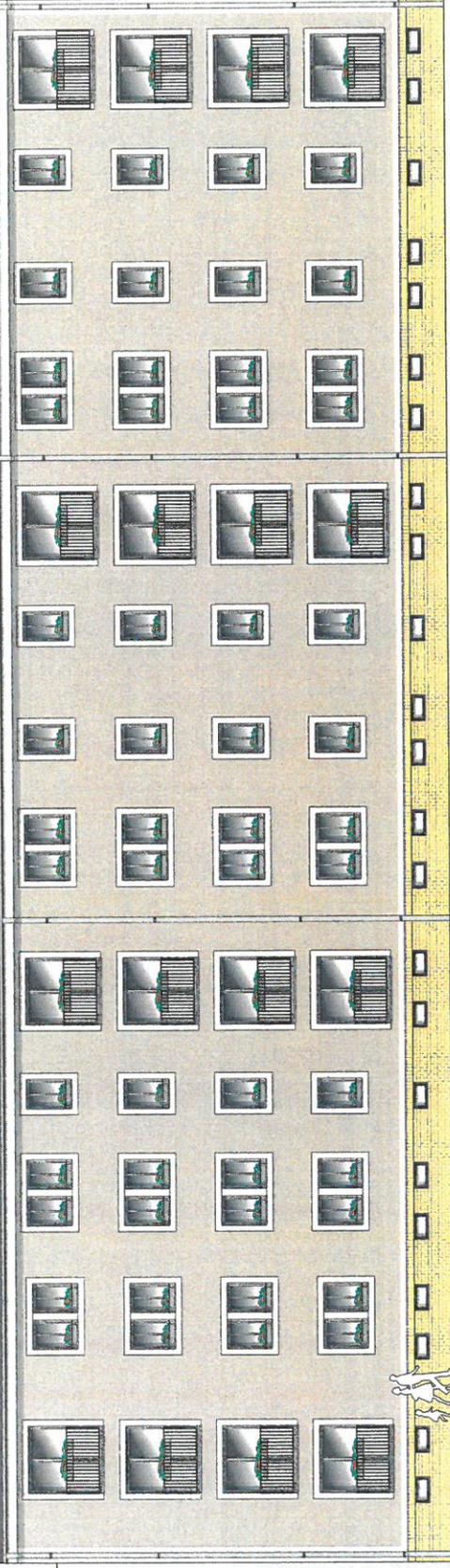
BfB Büro für Bauplanung GmbH
 ROSMARINSTRASSE 38, 04758 OSCHATZ, TEL. 03435/920668
 BAUHERR: EWV mbH
 Maxim-Gorki-Platz 1
 04838 Eilenburg
 PROJEKT: Eckartstraße 21 - 23
 04838 Eilenburg
 PLAN: Ostansicht 1:100
 - Genehmigungsplanung -
 DATUM: 22.09.2017
 PROJ.-NR.: 10-22
 PLAN-NR.: Gr. 04
 BEARBETER: Christian Schmidt

133,1m x 89,4m

Gebäude
Eckarstraße
Nr. 24

Gebäude
Wallstraße Nr. 5

↘ +12,785' First
↘ +12,559' Traufe



↘ +9,62 OK FFB 3. Obergeschoss

↘ +6,87 OK FFB 2. Obergeschoss

↘ +4,08 OK FFB 1. Obergeschoss

↘ +1,29 OK FFB Erdgeschoss

↘ ±0,00 OK FFB Antrittspodest TRH Nr. 2

↘ -0,49 OK Gelände

↘ -1,25 OK FFB Kellergeschoss

OK FB ±0,00 = 101,74

BfB Büro für Bauplanung GmbH
ROSMARINSTRASSE 38, 04758 OSCHATZ, TEL. 03439/20688

BAUHERR: EWV mbH
Maxim-Gorki-Platz 1
04838 Eilenburg

PROJEKT: Eckarstraße 21 - 23
04838 Eilenburg

PLAN: Westansicht 1;100
- Genehmigungsplanung -

DATUM: 22.06.2017
PROJ.-NR.: 16-22
PLAN.-NR.: GP-05
BEARBEITER: Christian Schmidt

1:50 von 1:50,00