

B-Plan 11-125

Wohnanlage Ilsestraße



Kalender Oasen in der Großstadt

Zwischen „Kommittee der Sozialpolitik“ und Landschaftspark Wartenberg

Über Stock und über Stein im Fonngruhl

The first card, 'Zwischen „Kommittee der Sozialpolitik“ und Landschaftspark Wartenberg', features a green header and a photo of a residential building. The second card, 'Über Stock und über Stein im Fonngruhl', has a dark green header and a photo of a courtyard. Both cards include a map of the Lichtenberg district with a red circle indicating the project location and a small photograph of the site.

- 6 der 12 vorgestellten Höfe sind im Eigentum der HOWOGE
- diese Hofgestaltungen wurden durch die HOWOGE geplant und realisiert
- Zitat aus Grußwort Hr. Nünthel

Vogelbrüt vor den Zimmerefenster

Denkmal geschützt (wo)wohnt an Nibelungenkiez

The third card, 'Vogelbrüt vor den Zimmerefenster', has a dark header and a photo of a building facade. The fourth card, 'Denkmal geschützt (wo)wohnt an Nibelungenkiez', has a green header and a photo of a courtyard. Both cards include a map of the Lichtenberg district with a red circle indicating the project location and a small photograph of the site.

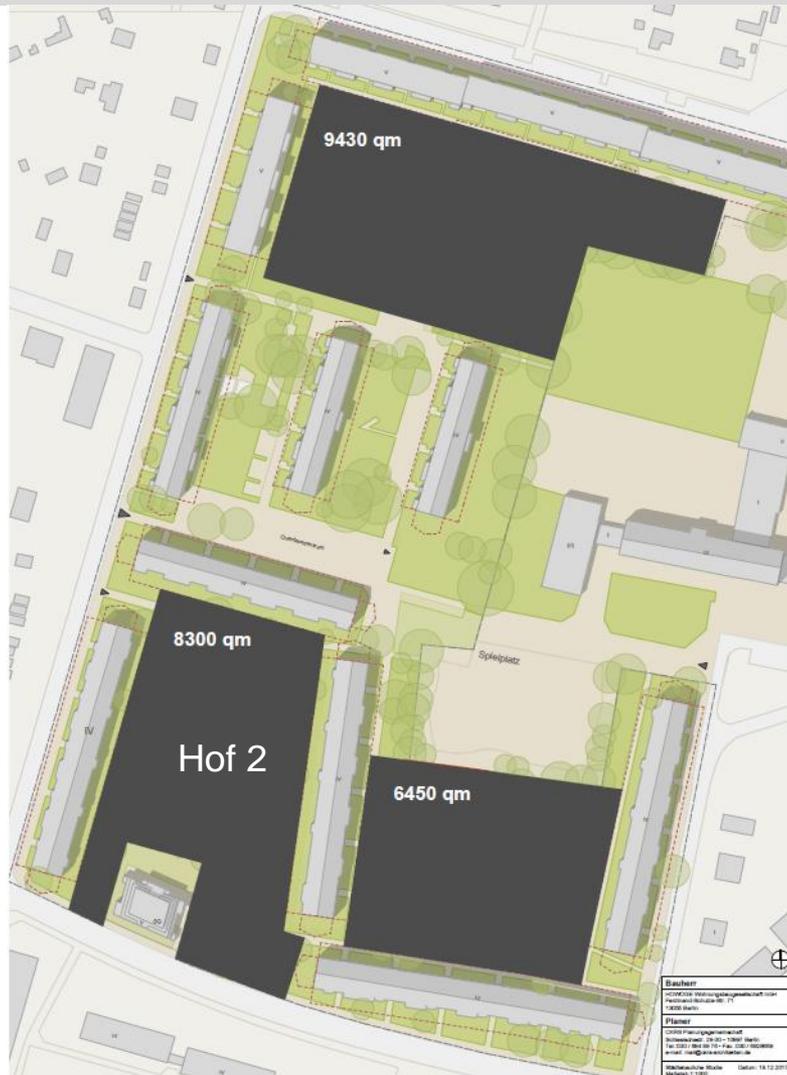
„Und doch können mitunter nicht alle Höfe in Lichtenberg in ihrer Ausprägung erhalten werden.“

Der Sonnenhof – Ein neues Lebensgefühl für Lichtenberg

In den Wohnungen der Offiziere

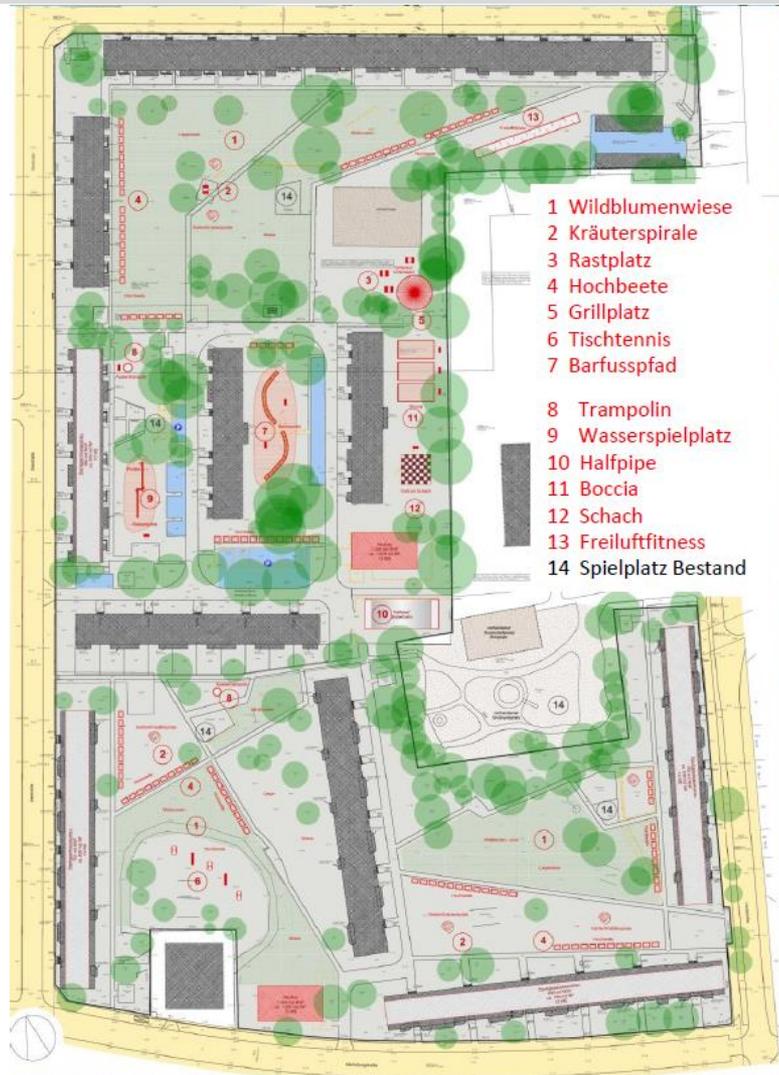
The fifth card, 'Der Sonnenhof – Ein neues Lebensgefühl für Lichtenberg', has an orange header and a photo of a residential building. The sixth card, 'In den Wohnungen der Offiziere', has a green header and a photo of a courtyard. Both cards include a map of the Lichtenberg district with a red circle indicating the project location and a small photograph of the site.

Grundstück Ilsestr. Bodenwert



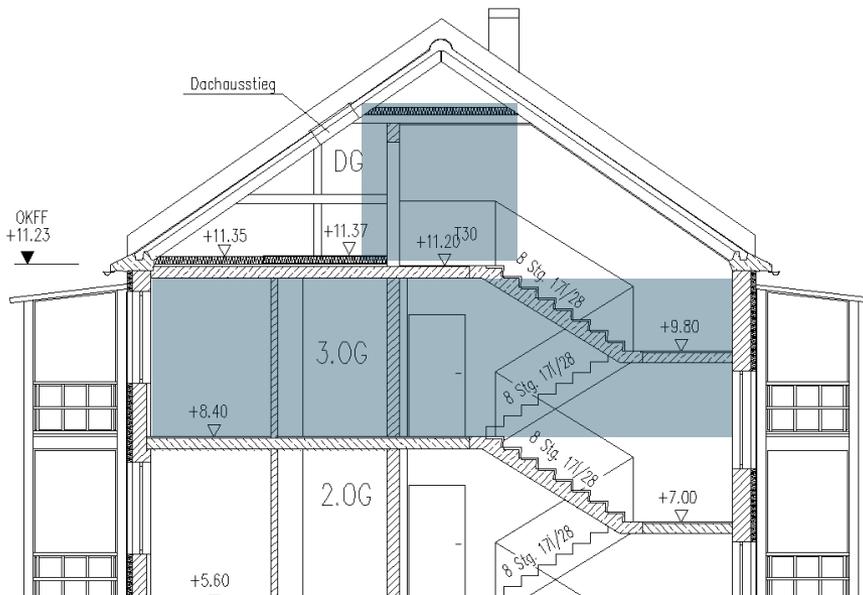
- Fläche der Höfe 24.180 m²
- Bodenwert Wohnbauland GFZ 1,0
500 €/m² (Stand 01.01.2017)
- Bodenwert gesamt ca. **12 Mio. €**
- Bodenwert Hof 2 ca. **4,15 Mio. €**
- als landeseigene Gesellschaft ist die HOWOGE zum wirtschaftlichen Umgang mit ihrem Vermögen verpflichtet
- die Nutzung von eigenem „Bauland“ ist eine Möglichkeit des wirtschaftlichen Umgangs
- wird das eigene „Bauland“ nicht genutzt muss zur Sicherstellung des Angebots an Neubauwohnungen an anderer Stelle zugekauft werden

Karlshorster Wiesenpark Kostenschätzung



- Herstellungskosten ca. **800.000 € brutto**,
- Bewirtschaftungskosten (Wartungs- und Pflegearbeiten) ca. 30.000 brutto pro Jahr
- sehr hohe Anlagendichte mit Notwendigkeit Wege, technische und bauliche Anlagen errichten und unterhalten zu müssen
- Aufwand und Größe provoziert und bedarf einer hohen Nutzungsdichte mit der sich daraus ergebenden Frequenz in den Höfen

Prüfung DG Ausbau



- sehr geringe Dachneigung und Dachkonstruktion aus Betonsparren , dadurch nur wenig Fläche (ca. 40%) für Wohnen nutzbar - zu wenig Wohnungen realisierbar
- hohe Anforderungen aus Brandschutz, zwei bauliche Rettungswege notwendig, nicht alle Aufgänge führen bis zum Dachraum – hohe Baukosten
- oberste Decke muss aufwändig verstärkt werden um Tragfähigkeit und Schallschutz zu gewährleisten – hohe Baukosten
- Investitionskosten > 3.000 €/m² Wohnfläche sind mit einer sozialverträglichen Miete nicht abzubilden

Aufzugeinbau im Bestand



- Einbau Aufzug ist zwingend notwendig
- nur Dachgeschoß wäre barrierefrei erreichbar - alle anderen Etagen mit Haltestelle Aufzug auf halber Treppe – keine barrierefreie Erschließung
- Alternative Verkleinerung einer Wohnung pro Etage – durch Vollvermietung nicht realisierbar
- Herstellungskosten sehr hoch
- Betriebskosten für alle Mieter (auch EG)
- Aufzüge dieser Bauart sind bei der HOWOGE nur in einem Ankaufobjekt vorhanden

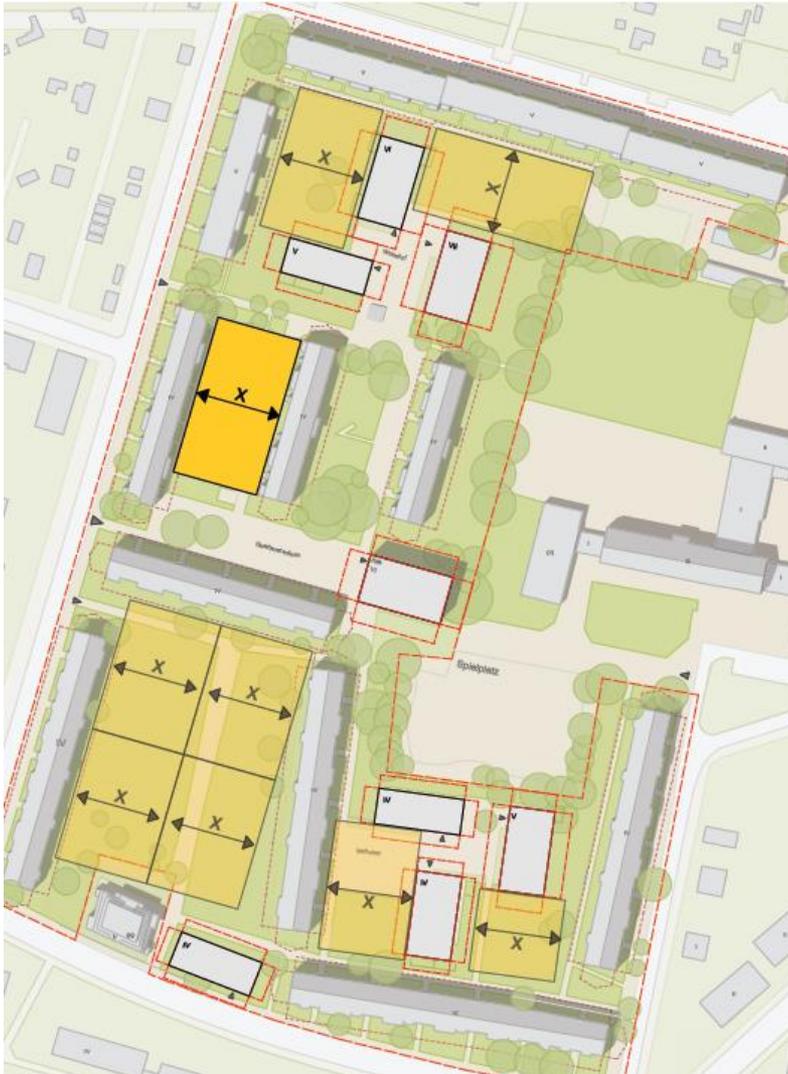
Aufzugeinbau im Bestand

Kosten

- Baukostenansatz 15.000 € pro Haltestelle
- bei 5 Geschossen = 75.000 €
- Modernisierungsumlage 6% = 4.500 € pro Jahr
- Umlage bei 10 Mietparteien = **450 € pro Jahr**
- Umlage bei Beispielwohnung 60 m² = 0,63 €/m² Wohnfläche pro Monat
- Betriebskosten Aufzug ca. 0,21 €/m² Monat für alle Mieter (auch EG)
- Beispielwohnung 60 m² = **151,20 € pro Jahr**
- **Gesamtkosten Beispielwohnung 60 m² = ca. 600,00 € pro Jahr**

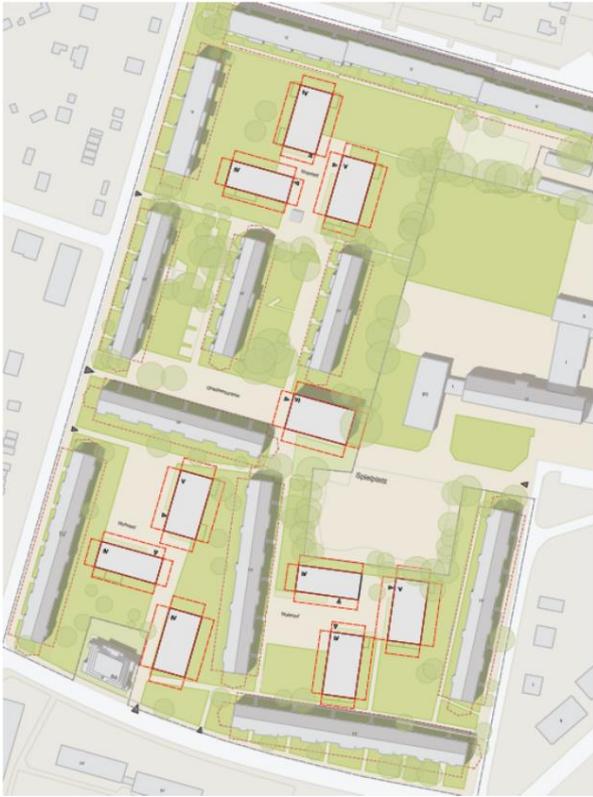
Angebot HOWOGE

Darstellung Abstände



- Darstellung der Abstände im Vergleich Bestand und Neubau
- $X = \text{ca. } 37\text{m}$ = Abstand der bestehenden Zeilenbauten Ilsestr. 40-48 zu Ilsestr. 38-38 c
- der Abstand X wurde als nicht zu unterschreitender Abstand zum Erhalt der Qualität der Wohnungen im Bestand als „Qualitätsmerkmal“ angesetzt und für alle Varianten beibehalten
- geltendes Abstandsflächen-Recht definiert deutlich geringer, mögliche Abstände

Varianten A – C - HOWOGE zum Runden Tisch „Ilse-Höfe“

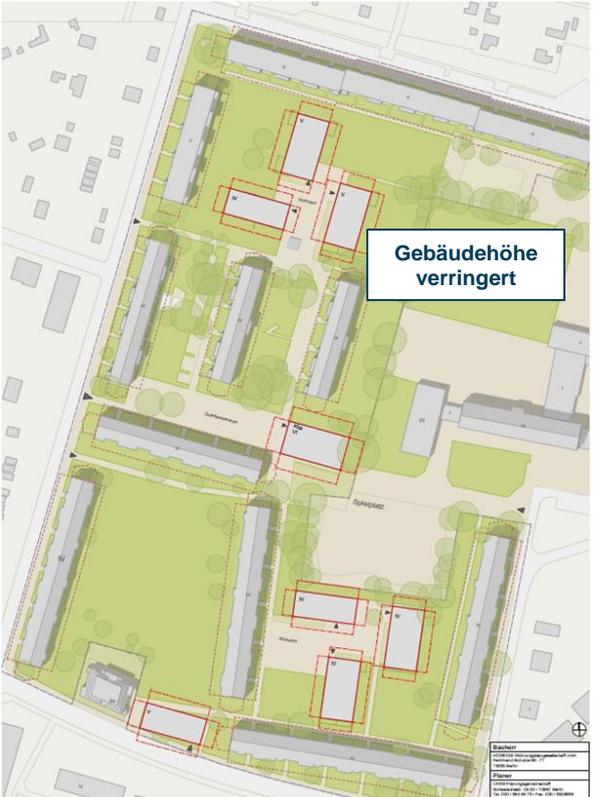


Variante A



Variante B

Verzicht auf Bebauung
eines Hofes

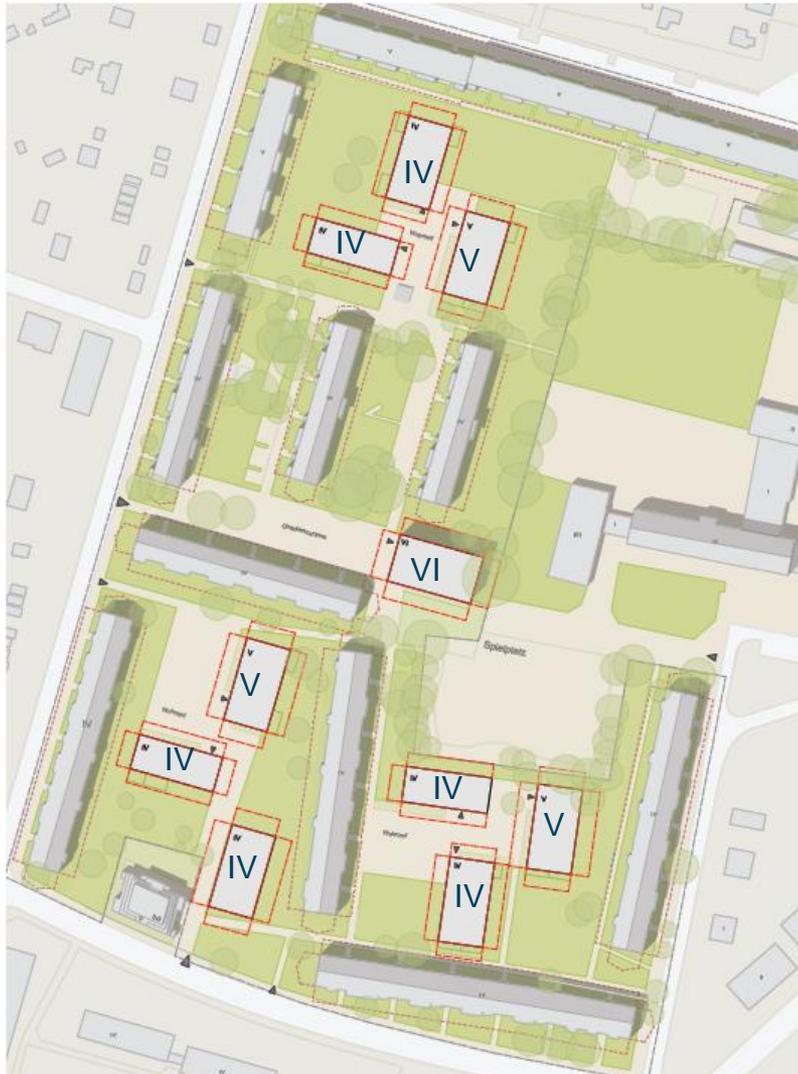


Variante C

Verringerung Gebäudehöhen

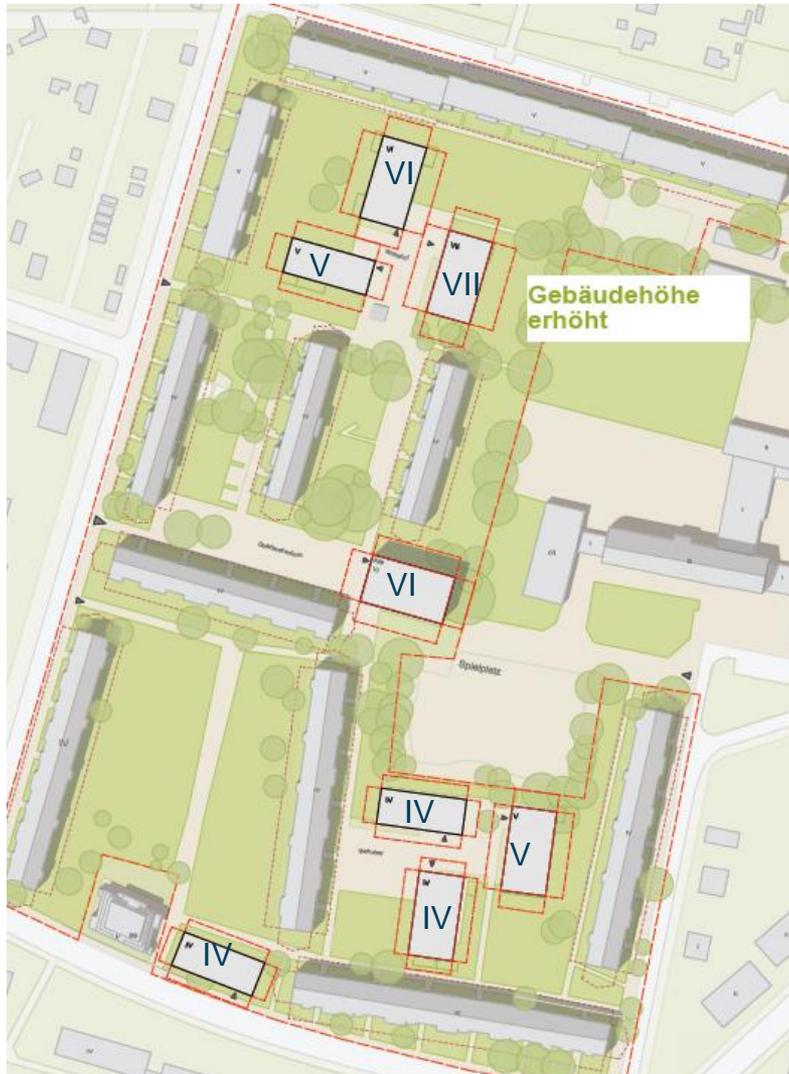
Variante A - HOWOGE

Generalplanerverfahren aus dem 1. Runden Tisch



- Bebauung von 3 Höfen
- Realisierung von **237** barrierearmen kompakten Neubauwohnungen
- Förderung für 50% der Wohnungen für Miete 6,50 €/m²
- 50% freifinanzierte Wohnungen für Miete unter 10,00 €/m²
- Neubau Kita mit 50 Plätzen

Variante B - HOWOGE aus dem 3. Runden Tisch



- Verzicht auf Bebauung eines Hofes (Verzicht auf 2 Gebäude mit **23** Wohnungen)
- Hof 2 bietet Raum zur Verwirklichung von Anwohnerideen
- Realisierung von **214** barrierearmen kompakten Neubauwohnungen
- Förderung für 50% der Wohnungen für Miete 6,50 €/m²
- 50% freifinanzierte Wohnungen für Miete unter 10,00 €/m²
- Neubau Kita mit 50 Plätzen
- **83** neue PKW-Stellplätze

Variante C - HOWOGE

5. Runder Tisch



- Verzicht auf Bebauung eines Hofes (Verzicht auf 2 Gebäude mit **50** Wohnungen)
- Hof 2 mit ca. 7.000 m² Fläche bietet Raum zur Verwirklichung von Anwohnerideen
- Realisierung von **187** barrierearmen kompakten Neubauwohnungen
- Förderung für 50% der Wohnungen für Miete 6,50 €/m²
- 50% freifinanzierte Wohnungen für Miete unter 10,00 €/m²
- Neubau Kita mit 50 Plätzen
- **83** neue PKW-Stellplätze

Angebot HOWOGE

5. Runder Tisch Kennzahlenvergleich

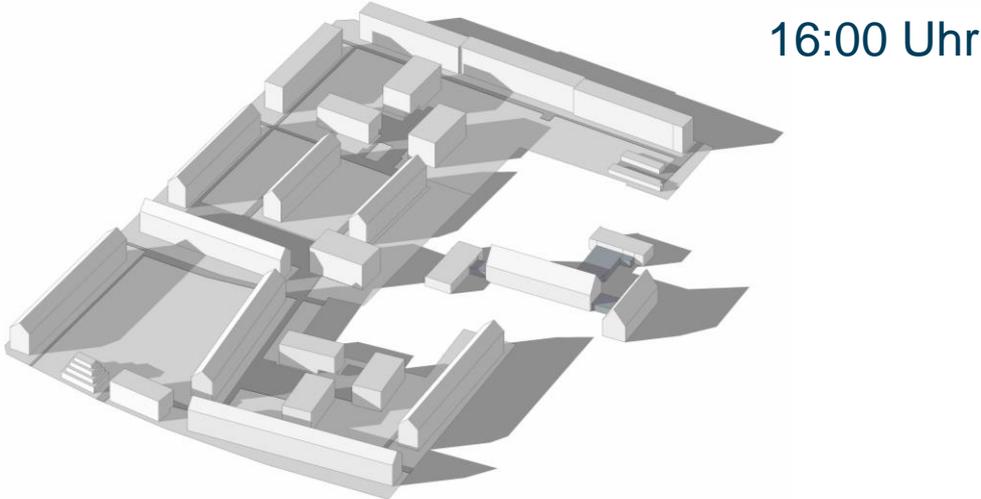
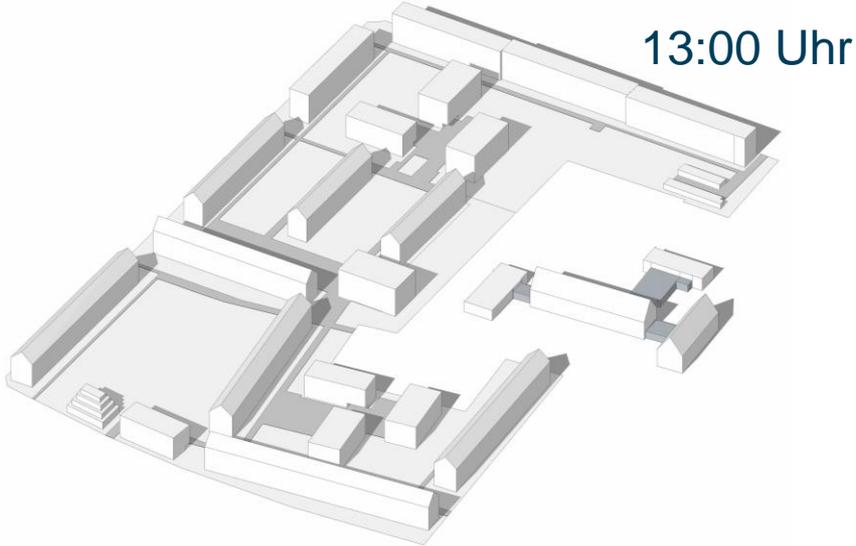
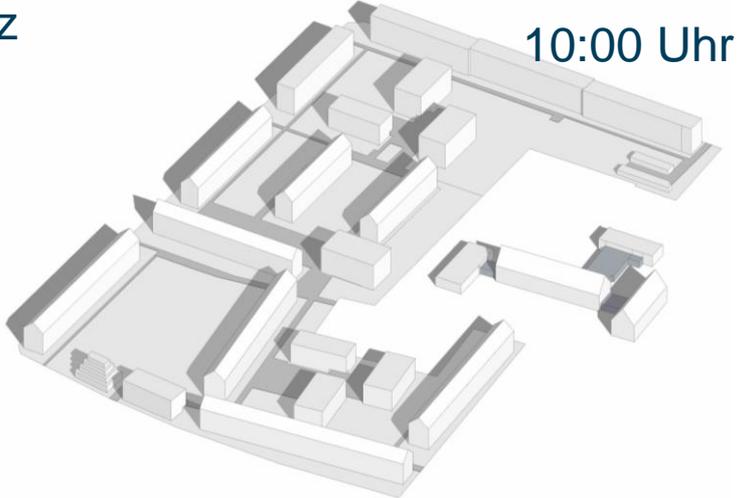
	Bestand	Generalplaner- entwurf HOWOGE (Variante A)	Variante B (3. Runder Tisch)	Variante C (5. Runder Tisch)	
				Variante	Gesamt
Wohnungsanzahl	545	237	214	187	732
GRZ	0,18	0,27	0,25	0,25	0,25
GFZ	0,77	1,10	1,07	0,94	0,94
zusätzliche Einwohner (nach Berliner Modell)	1.090	382	342	300	1.764
Kitaplätze (nach Berliner Modell)		17	15	14	14
Grundschulplätze (nach Berliner Modell)		21	18	16	16
Private Grünfläche/ Einwohner in m ²	41	25	29	30	30

Empfehlung Landschaftsprogramm zur Versorgung von Wohnraum mit wohnungsnahem grünem Außenraum : **6 m²/Einwohner**

Angebot HOWOGE

Besonnungsstudie Angebot 5. Runder Tisch

März

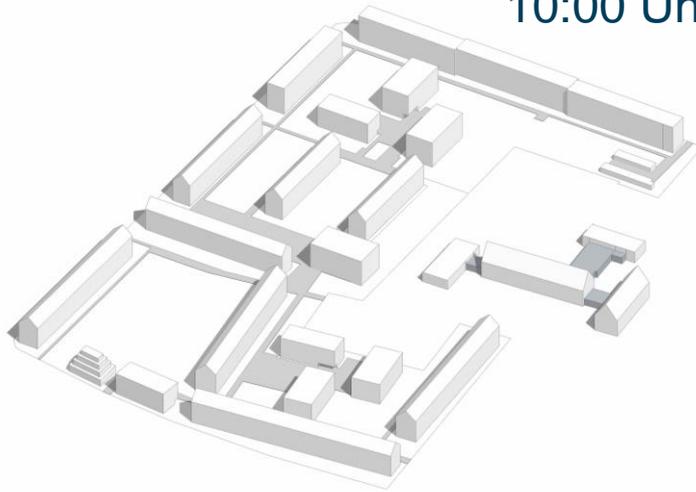


Angebot HOWOGE

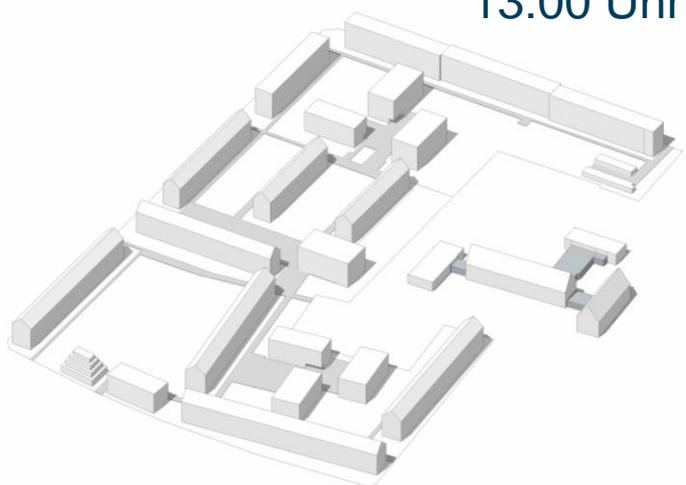
Besonnungsstudie Angebot 5. Runder Tisch

Juni

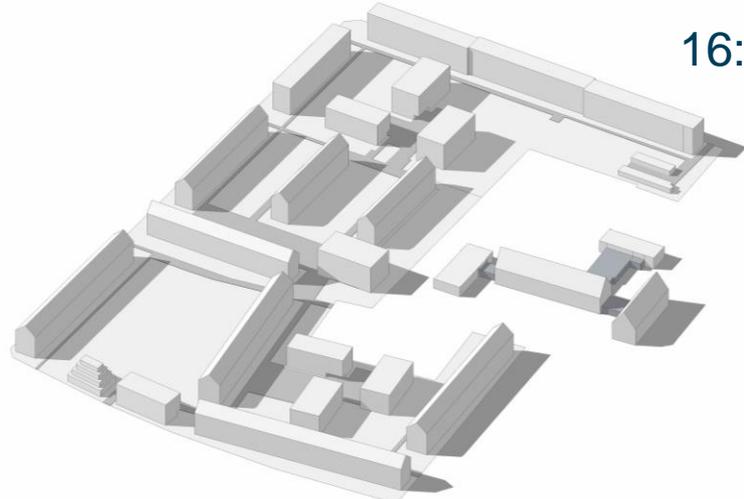
10:00 Uhr



13:00 Uhr



16:00 Uhr

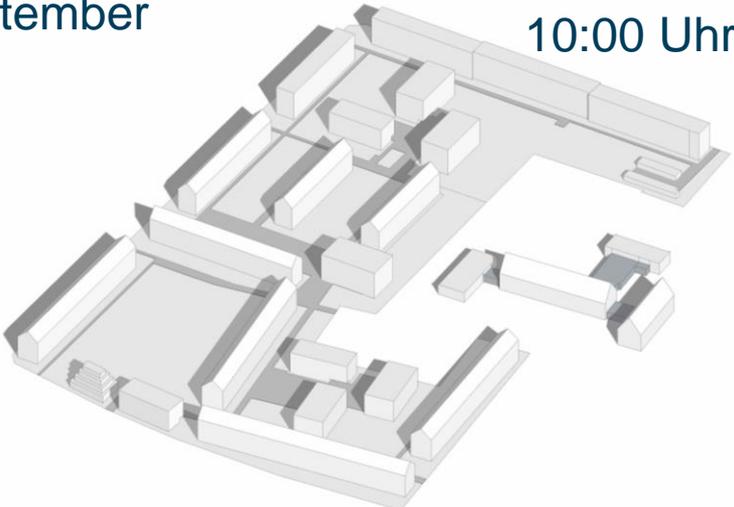


Angebot HOWOGE

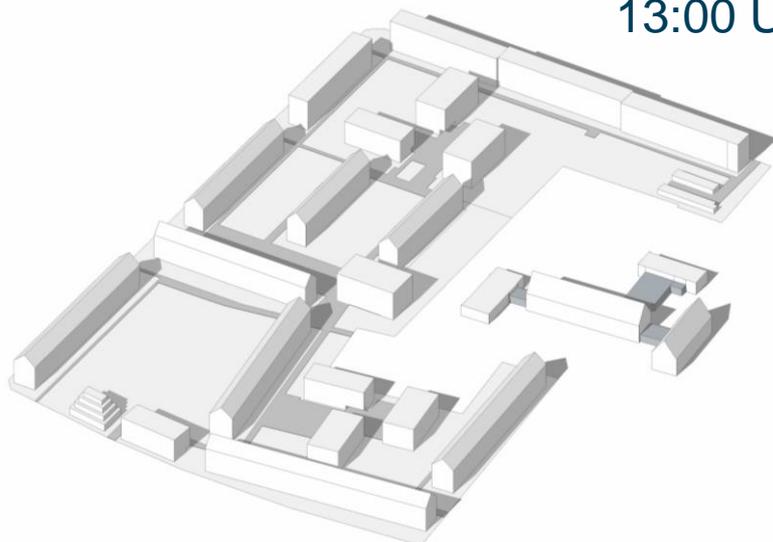
Besonnungsstudie Angebot 5. Runder Tisch

September

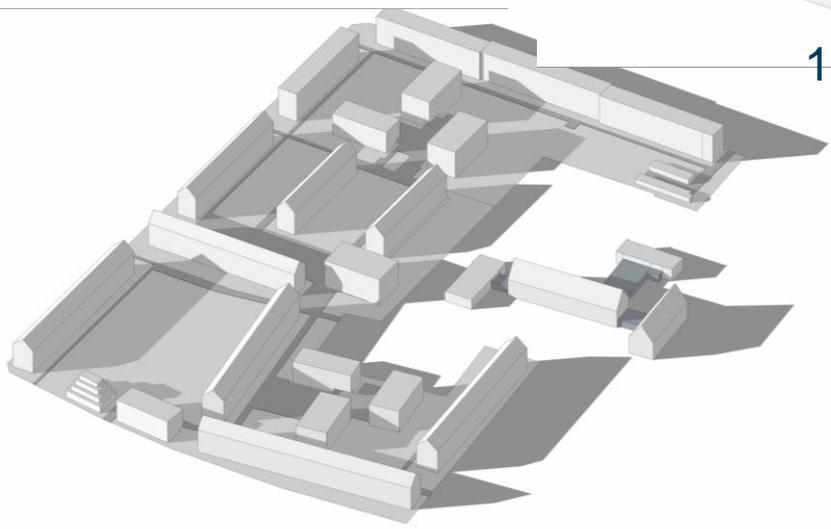
10:00 Uhr



13:00 Uhr



16:00 Uhr

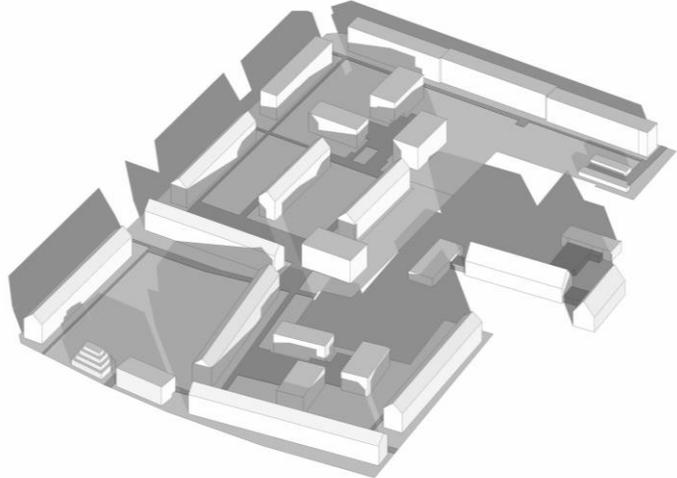


Angebot HOWOGE

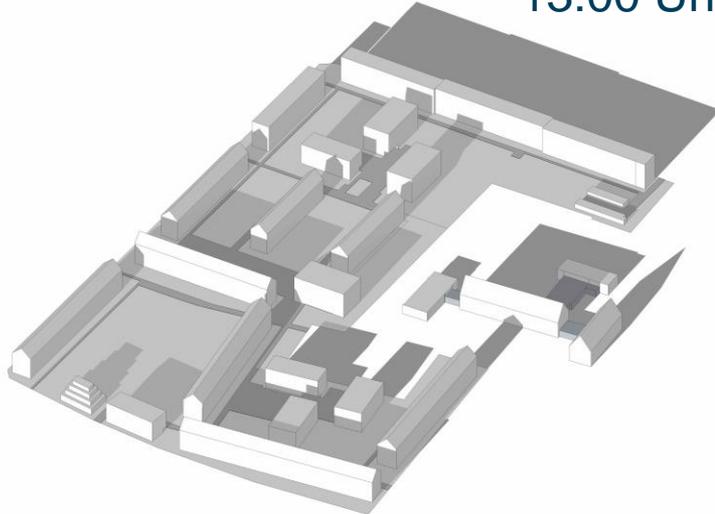
Besonnungsstudie Angebot 5. Runder Tisch

Dezember

10:00 Uhr



13:00 Uhr



16:00 Uhr

Sonnenuntergang
21. Dez. 15:54 Uhr

Mehr als gewohnt

Konzept Wiesenpark Kostenermittlung

Wohnbebauung Ilsestrasse Berlin



Kostenermittlung gem. DIN 276, 2008

Objekt

Wohnbebauung Ilsestraße Berlin, Wiesenpark

Bauherr

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Entwurfsverfasser

chora blau Landschaftsarchitektur
Hanomagstraße 2, 30449 Hannover

Grundlage der Planung

Bürgerinitiative "Rettet den Ilse-Kiez"
Präsentation zum Runden Tisch vom 08.11.2017

Grundlage der Massenermittlung

Lageplan "Karlsruher Wiesenpark"
vom 08.11.2017

Datum

15.12.2017, Index A

Fläche Bearbeitungsgebiet

ca. 23.500 qm private Freianlagen

Anmerkungen

Die überschlägig ermittelten Kosten basieren auf Kosten vergleichbarer Projekte und wurden weder mit dem Planverfasser abgestimmt noch auf Umsetzbarkeit geprüft.

KARLSHORSTER WIESENPAK

Pos.	Menge	Einheit	Leistung	EP	Summe
1	10.500,00	qm	Wildblumenwiese, inkl. Ansaat, vegetations-technischen Arbeiten	20,00 €	210.000,00 €
2	6,00	St	Kräuterspirale, inkl. Trockenmauer, Pflanz- und Bodenarbeiten	2.000,00 €	12.000,00 €
3	4,00	St	Rastplatz, inkl. Bank-Sitz-Kombination, Abfallbehälter, bef. Fläche, Boden- und Entwässerungsarbeiten	2.500,00 €	10.000,00 €
4	124,00	St	Hochbeet, inkl. Pflanz- und Bodenarbeiten	1.500,00 €	186.000,00 €
5	1,00	St	Grillplatz, inkl. Grill, Überdachung, Abfallbehälter, bef. Fläche, Boden- und Entwässerungsarbeiten	20.000,00 €	20.000,00 €
6	3,00	St	Tischtennisplatz, inkl. Tischtennisplatte, Bank, Abfallbehälter, bef. Fläche	5.500,00 €	16.500,00 €
7	60,00	qm	Barfusspfad, inkl. Banke, Ansaat, vegetations-technischen Arbeiten, Boden- und Entwässerungsarbeiten	200,00 €	12.000,00 €
8	2,00	St	Trampolinspielplatz, inkl. Trampolin, Fallschutzbelag, Bank, bef. Fläche, Boden- und Entwässerungsarbeiten	15.000,00 €	30.000,00 €
9	1,00	St	Wasserspielspielplatz, inkl. Wasserelemente, Matschanlage, Zuleitungen, Frostschutzmaßnahmen, Bank, bef. Fläche	40.000,00 €	40.000,00 €
10	1,00	St	Halfpipe, inkl. Sicherungsarbeiten, Beschichtung, auf vorh. bef. Flächen	20.000,00 €	20.000,00 €
11	3,00	St	Bocciaplatz, inkl. Bank, bef. Fläche, Ansaat, vegetations-technischen Arbeiten, Boden- und Entwässerungsarbeiten	15.000,00 €	45.000,00 €
12	1,00	St	Schachfeld, inkl. Bank, bef. Fläche, Spielfiguren, Ansaat, vegetations-technischen Arbeiten, Boden- und Entwässerungsarbeiten	17.500,00 €	17.500,00 €

Kostenermittlung, Stand: 15.12.2017

1/2

Wohnbebauung Ilsestrasse Berlin



13		1,00	St	Freiluftfitnessparcours, inkl. Geräte, bef. Fläche, vegetations-technischen Arbeiten, Boden- und Entwässerungsarbeiten	30.000,00 €	30.000,00 €
14		1,00	psch	allg. Nebenleistungen, wie Baustelleneinrichtung, Lagerlogistik, Wasseranschlüsse etc.	10.000,00 €	10.000,00 €
15		1,00	psch	Jährliche Wartungs- und Pflegearbeiten, inkl. Entwicklungspflege, Reinigungs- und Kontrollgänge	25.000,00 €	25.000,00 €

				Gesamtkosten netto		684.000,00 €
				MwSt. 19%		129.960,00 €
				Gesamtkosten brutto		813.960,00 €

aufgestellt Hannover, den 15.12.2017

Dipl.-Ing. (FH) Björn Bodem

Kostenermittlung, Stand: 15.12.2017

2/2