Objekt- bzw. Maßnahmebeschreibung

Sanierungsobjekt: Poststraße 5,7,9,11
Lange Gasse 1

Die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH verfügt über das unter Denkmalschutz stehende Grundstück im Stadtzentrum. Direkt gegenüber befindet sich die Hauptstelle der Stadtsparkasse Dessau. An das Grundstück grenzen weitere Flächen mit Wohnbauten der DWG. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen.
Der Standortvorteil sind kurze Wege zu den zentralen Einrichtungen im Stadtzentrum mit Einbindung in den Grün- und Erholungsbereich des Stadtparks.

Ziel der Baumaßnahme ist die Herstellung zeitgemäßen Wohnraumes. Dieser soll nachhaltig am Dessauer Wohnungsmarkt platziert werden und Raum für flexible, am Markt orientierte Ertragsmöglichkeiten gewährleisten.
Die fußläufige Grundversorgung der Bewohner kann auch mit den Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung sichergestellt werden. Haltestellen des ÖPNV und Arztpraxen können fußläufig erreicht werden.

Das Gebäude soll mit modernen Wohnräumen versehen werden, die den Anforderungen an seniorengerechtes Wohnen weitestgehend erfüllen, aber ebenso die jüngere Generation ansprechen.

Das Gebäude wurde 1955 monolithisch als viergeschossiger Mauerwerksbau errichtet. Fünf Hauseingänge mit separaten Treppenhäusern führen zu den einzelnen Wohnungen, die als Zweispänner angeordnet sind. Im Haus 5 und 11 befinden sich Dreispänner.

Die Wohngebäude sind im Winkel angeordnet, die meisten Wohnungen sind in Nord/Südrichtung ausgerichtet.
Das Grundstück gibt die Möglichkeit, hofseitig sowohl Balkone als auch Stellflächen und Müllstandorte sowie ausreichend Begrünung anzulegen.

Mit der Modernisierung des Gebäudes wird eine Senkung des jährlichen Energieverbrauchs und der Energiekosten erreicht. Außerdem gilt es Schadstoffemissionen zu minimieren und ein Optimum an Umweltverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit zu ermöglichen.

Schwerpunkt der Modernisierungsmaßnahmen ist die Umsetzung einer baulich und anlagentechnisch optimalen und wirtschaftlichen Lösung für das Objekt, wobei neben der Einhaltung von Normen und Richtlinien, die Umsetzbarkeit der zu erwartende Energieverbrauch und die damit verbundenen CO_2-Emissionen bewertet werden.

Zusätzlich wird der Anbau von Aufzügen in zwei Hauseingängen geplant, um der demografischen Entwicklung gerecht zu werden.

Geplante Maßnahmen:

Wärmedämmung der Fassade unter Beibehaltung der Strukturen und Gestaltungselemente nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung denkmalrechtlicher Auflagen.
Dämmung der obersten Geschossdecke.
Dämmung der Kellerdecke.
Anbau von Balkonen für jede Wohnung, mit Ausnahme von 4 Wohnungen im Eingang Nr.5.
Der Einbau von Aufzügen erfolgt in den Häusern Nr. 9 und 11.
Die Einbindung einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ist vorgesehen.
Erneuerung der Elektro-, und Sanitärinstallation.
Optimierung bzw. Erneuerung der vorhandenen Heizungsanlage.
Erneuerung der Dacheindeckung und Dachentwässerung.
Fliesenarbeiten in den Bädern und Küchen.
Tapezieren und malern aller Wohnungen sowie Anstrich des Treppenhauses.
Ausrüsten aller Wohnungen mit Rauchmeldern.
Erneuerung der Zimmer-, Wohnungs- und Haustüren, teilweise Fenstererneuerungen.

Eine Grundrissoptimierung soll die Marktfähigkeit und Marktpräsenz verbessern. In diesem Objekt sollen Bedürfnisse für Jung und Alt abgedeckt werden.

Die Projektentwicklung hat zum Inhalt seniorengerechte barrierefreie Lösungen zu finden, wo die Möglichkeit besteht die Mobilität im Alter zu erhalten.

Eine Grundrissoptimierung soll vermarktungsgerechte Wohnungsgrößen erzielen.

Die Durchführung der Gesamtmaßnahme ist innerhalb des Jahres 2014 geplant.

Bei der Vergabe von Aufträgen werden die Bestimmungen der Verdingungsverordnung von Bauleistungen (VOB) in der dann geltenden Fassung angewendet.
Das anzuwendende Vergabeverfahren - öffentliche Ausschreibung/ beschränkte Ausschreibung/ freihändige Vergabe - ist geregelt in § 3 VOB/ A 2009 und richtet sich unter anderem nach der Höhe der einzelnen Fachlose. Die diesbezüglichen Schwellenwertvorgaben werden beachtet.

Unterteilung der Maßnahme in Bauabschnitte

Bauabschnitt I = **Poststr. 7, 9, 11 + Außenanlagen**
Kosten: 2.180.000,00 €

Bauabschnitt II = **Poststr. 5, Lange Gasse 1**
Kosten: 1.303.800,00 €

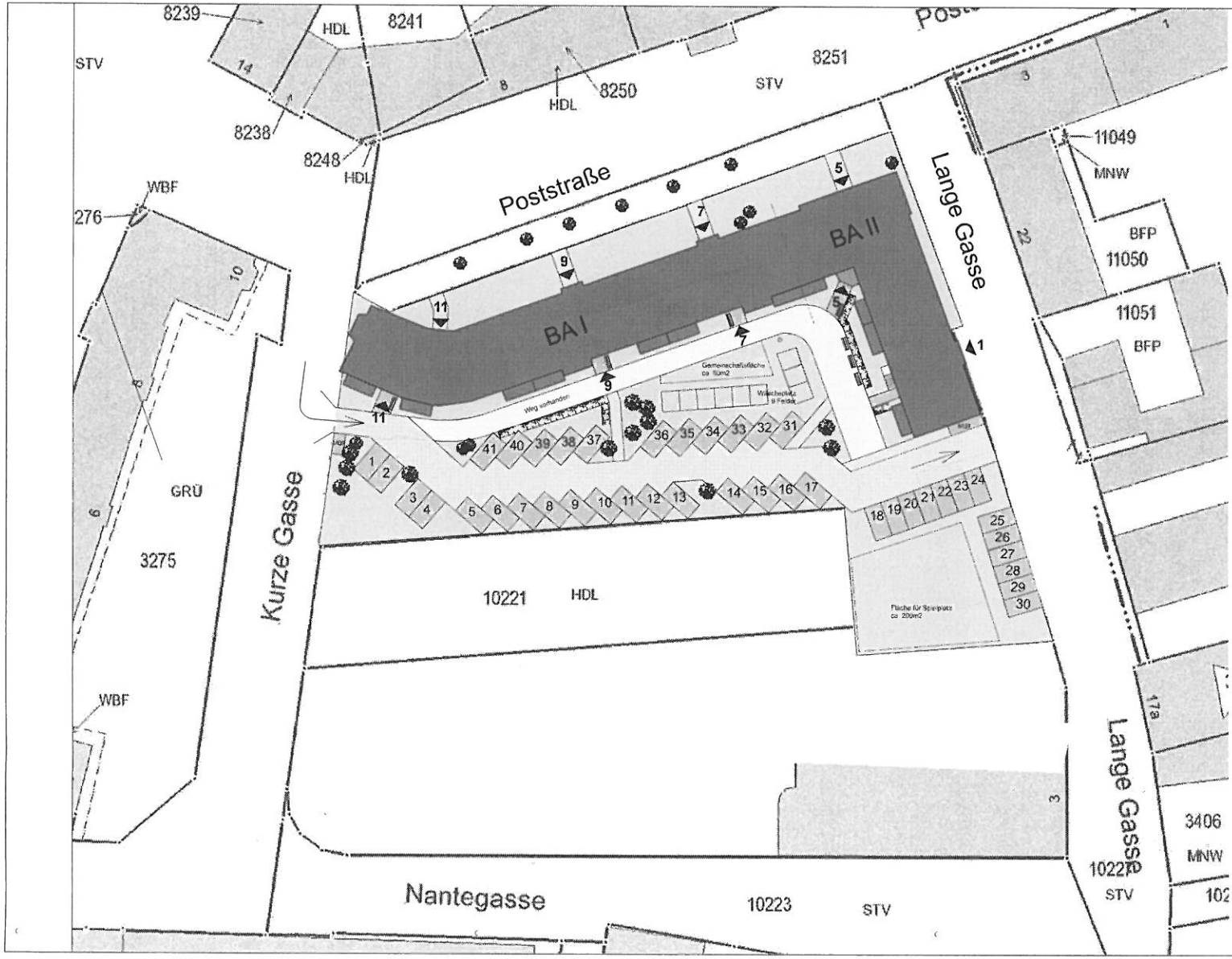
Um die Finanzierung der Baumaßnahme wirtschaftlich darstellen zu können, hat die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft Fördermittel über die Stadt Dessau-Roßlau beantragt.

Aus fördertechnischen Gründen muss die Bewilligung der beantragten Summe aus zwei verschiedenen Förderprogrammen erfolgen.

Gemäß der zur Verfügung stehenden Mittel der beiden Förderprogramme wurde das Gesamtprojekt in Bauabschnitte aufgeteilt. Diese klare Trennung, bereits ab Erstellung der Leistungsverzeichnisse, ist Grundvoraussetzung für die später erforderliche Nachweisführung der Mittelverwendung je Fördertopf.

Für den Bauabschnitt I sind Mittel aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vorgesehen, für den Bauabschnitt II sollen Mittel gemäß Richtlinie „Stadtumbau-Ost Stadtteil/Stadtquartier - Aufwertungs- und Abriss/Rückbaurichtlinien“ gewährt werden.

Die Ausführung beider Abschnitte zeitlich getrennt vorzunehmen ist nicht notwendig. Somit wird ein optimaler technologischer Ablauf der Gesamtmaßnahme gewährleistet.



SCHAUDER
dipl.-ing. architekt andreas schauder
am alten gut 11 . 06542 allstedt . ot liedersdorf
fon: 03 46 59/ 6 15 80 . fax: 03 46 59/ 6 15 81
mail@architekt-schauder.de . www.architekt-schauder.de

Bauvorhaben	Wohnungsmodernisierung Poststraße 7,9,11 BA I Lange Gasse 1, Poststraße 5 - BA II 06844 Dessau
Bauherr	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH Ferdinand-v.-Schill- Straße 8 06844 Dessau
Planungsphase	Entwurf
Planbezeichnung	Lageplan
Bauherr	Architekt

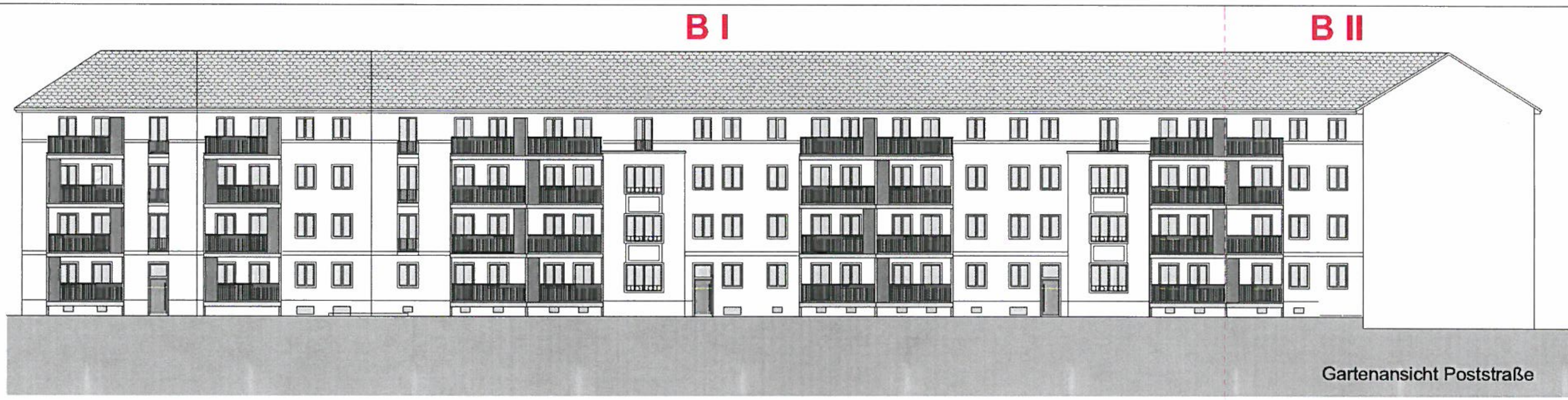
gez.	
Datum	13.08.2012
aktualisiert	
Maßstab	1:500
Blatt-Nr.	

Energetische Sanierung ... Poststraße, Lange Gasse ... 06844 Dessau- Roßlau

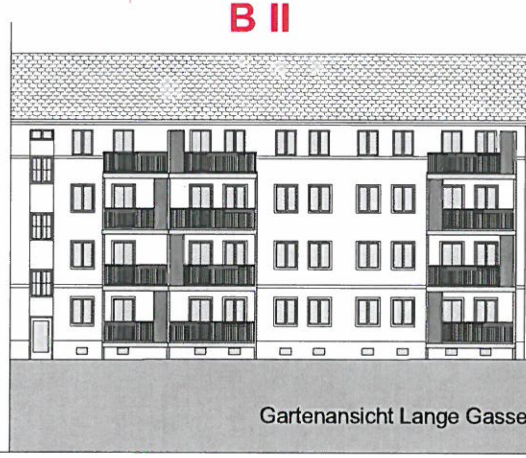
Ansichten

atelier SCHAUDER freie architekten

dipl.-ing. architekt andreas schauder
am alten gut 11 . 06542 allstedt . ot liedersdorf
fon: 03 46 59/ 6 15 80 . fax: 03 46 59/ 6 15 81
mail@architekt-schauder.de . www.architekt-schauder.de



Gartenansicht Poststraße



Gartenansicht Lange Gasse

SCHAUDER

	Wohnungsmodernisierung Poststraße 7,9,11 BA I Lange Gasse1, Poststraße 5 - BA II 06844 Dessau
	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH Ferdinand-v.-Schill- Straße 8 06844 Dessau
	Entwurf
	Ansichten

13.03.2012

1:100