

Gemeinde Schenefeld

Machbarkeitsstudie
für die Ortsmitte der
Gemeinde Schenefeld
mit Raumprogramm
Dorfgemeinschafts-
haus

Anlagenband 1
Grundlagen



Quelle Luftbild: © 2024 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

BIG STÄDTEBAU GMBH
TREUHÄNDISCHER
SANIERUNGSTRÄGER
DER GEMEINDE SCHENEFELD
DREHBAHN 7 20354 HAMBURG

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
SCHINKELPLATZ 5 10117 BERLIN

FREISCHLAD + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
SPREESTRASSE 3A 64295 DARMSTADT

**Machbarkeitsstudie für die Ortsmitte der Gemeinde Schenefeld
mit Raumprogramm Dorfgemeinschaftshaus
im Rahmen der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme
'Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge'**

Anlagenband 1 – Grundlagen

Impressum

Auftraggeber

BIG Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Gemeinde Schenefeld
Regionalbüro Hamburg

Drehbahn 7
203454 Hamburg

Katja Sprengel, Lina Mehlis

Tel.: 040 / 3410678-36
E-Mail: katja.sprengel@big-bau.de

Gemeinde Amt Schenefeld
Holstenstraße 42-48
25560 Schenefeld

Bürgermeister Johann Hansen, Bernd Tabel, Fachbereichsleitung Amt Schenefeld

Tel.: 04892 / 8089-21
E-Mail: info@amt-schenefeld.de

Auftragnehmer

Herwarth + Holz
Planung und Architektur
Schinkelplatz 5
10117 Berlin

Tel.: 030 / 61 654 78-0
E-Mail: kontakt@herwarth-holz.eu

Carl Herwarth v. Bittenfeld, Justus Gärtner, Jason Heller, Leonard Zappe, Alice Dornbusch
im Zusammenwirken mit:

Freischlad + Holz
Planung und Architektur
Spreestraße 3a
64295 Darmstadt

Tel.: 06151 / 130 988 0
E-Mail: office@freischlad-holz.de

Brigitte Holz, Laura Vargas

HOFFMANN LEICHTER
Ingenieurgesellschaft mbh
Freiheit 6
13597 Berlin

Tel.: 030 / 88727 67 0
E-Mail: info@hoffmann-leichter.de

Siegmar Gumz

Berlin / Darmstadt, Mai 2024

Die Machbarkeitsstudie für die Ortsmitte der Gemeinde Schenefeld mit Raumprogramm Dorfgemeinschaftshaus wird als Bestandteil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme 'Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge' durch das Städtebauförderungsprogramm 'Sozialer Zusammenhalt' gefördert.



Inhalt

1	Gegenüberstellung Soll-Raumprogramm / Raumprogramme Testentwürfe DGH....	4
2	Kostenannahme städtebauliche Neuordnung 2. Ebene	5
3	Ermittlung Kostenrahmen Dorfgemeinschaftshaus	6
4	Grundstücks- und Gebäudepässe	7

1 Gegenüberstellung Soll-Raumprogramm / Raumprogramme Testentwürfe DGH

Nr.	Funktionsbereich	Bedarf (soll)		Bedarf (ist) Alt. 01		Bedarf (ist) Alt. 02 A		Bedarf (ist) Alt. 02 B	
		Anzahl der Räume	NUF (m²)	Anzahl der Räume	NUF (m²)	Anzahl der Räume	NUF (m²)	Anzahl der Räume	NUF (m²)
1	Eingangsbereich								
1.1	Foyer	1	130	1	133	2	114	2	114
1.1.1	Foyer / Ausstellung	1	130	1	133	2	114	2	114
1.2	Nebenflächen: Sanitär, Lager etc.	6	95	8	85	6	122	6	122
1.2.1	Garderobe	1	25	3	25	1	34	1	34
1.2.2	Putzraum	1	10	1	8	1	9	1	9
1.2.3	Lager	1	10	1	2	1	23	1	23
1.2.4	Sanitär	3	50	3	50	3	56	3	56
	Summe NUF Eingangsbereich	7	225	9	218	8	235	8	235
2	Saal / Seminar Bereich								
2.1	Saal	3	235	3	238	3	229	3	229
2.1.1	Großer Saal (teilbar)	1	170	1	163	1	167	1	167
2.1.2	Bühne	1	40	1	49	1	31	1	31
2.1.3	Tisch- und Stuhllager	1	25	1	26	1	30	1	30
2.1	Proberaum	2	100	2	95	2	104	2	104
2.2.1	Proberaum	1	80	1	71	1	81	1	81
2.2.2	Lager	1	20	1	24	1	24	1	24
	Summe NUF Saal / Probe-, Seminarbereich	5	335	5	333	5	333	5	333
3	Gastronomiebereich								
3.1	Küche	3	60	3	63	3	94	3	54
3.1.1	Küche mit Bar	1	40	1	45	1	77	1	37
3.1.2	Lager	1	10	1	12	1	9	1	9
3.1.3	Kühlraum	1	10	1	6	1	9	1	9
3.2	Gastronomie extern (Räume vermietbar)			0	0	0	0	4	100
3.2.1	Cafe							1	60
3.2.2	Küche							1	20
3.2.3	Sanitär							2	20
	Summe NUF Gastronomie	3	60	3	63	3	94	7	154
4	Vereine / Jugend / Senioren / Verwaltung								
4.1	Treffs	2	80	2	73	2	82	2	82
4.1.1	Jugendtreff	1	40	1	41	1	42	1	42
4.1.2	Seniorentreff	1	40	1	32	1	40	1	40
4.2	Vereine	2	60	3	57	3	59	3	59
4.2.1	Vereinsräume (multicodiert)	2	60	3	57	3	59	3	59
4.3	Verwaltung	5	105	6	98	6	115	4	89
4.3.1	Sozialarbeit	1	20	1	13	1	21	1	21
4.3.2	Büro IT	1	20	1	14	1	19	1	19
4.3.3	Teeküche	1	10	1	5	1	9	1	9
4.3.4	Bürgermeisterin 'Beratung'	1	40	2	46	2	46	1	40
4.3.5	Dorfkümmerer	1	15	1	20	1	20		
4.4	Nebenflächen: Sanitär, Lager etc.	2	30	5	22	9	43	7	28
4.4.1	Lager / Abstellraum	1	10	1	2	3	6	3	6
4.4.2	Sanitär (Damen - Herren)	1	20	4	20	6	37	4	22
	Summe NUF Jugend / Verein / Verwaltung	11	275	16	250	20	300	16	259
	Summe NUF gesamt		895		864		962		981
	Summe TF gesamt	*/**	53		32		45		45
	Summe VF gesamt	*/***	178		134		182		163
	Summe KGF gesamt	*/****	249		160		189		189
	Summe BGF gesamt	*/*****	1375		1190		1378		1378
	Verhältnis NUF gesamt / BGF gesamt		0,65		0,73		0,70		0,71
* nach Baukosten Gebäude Neubau BKI Kostenplanung, Stand 1. Quartal 2020, Gemeindezentren, mittlerer Standard, Seite 851									

2 – Kostenannahme städtebauliche Neuordnung Ortsmitte Schenefeld

Zelle	KG n. DIN 276	Bezeichnung	Kennwerte € / qm*		Fläche	Anteil % BWK	Kosten brutto	Quellenangaben / Bemerkungen
	1	2	3		4	5	6	7
1	100	Grundstück						Erwerb Holstenstraße 24, 27, 29 und 36 bereits durch die Gemeinde Schenefeld erfolgt
	120	Grundstücksnebenkosten						
		Erwerb Am Markt 1						
		Erwerb Holstenstraße 25						
		Erwerb Holstenstraße 27						
		Erwerb Holstenstraße 29						
		Erwerb Holstenstraße 36						
		Erwerb Holstenstraße 34					Erwerb ggf. förderfähig im GVFG	
	100	Summe KG 100					-	

Zelle	KG n. DIN 276	Bezeichnung	Kennwerte € / cbm		Brutto- Rauminhalt	Anteil % BWK	Kosten brutto	Quellenangaben / Bemerkungen
	1	2	3		4	5	6	7
2	200	Herrichten und Erschließen						Boden-, Schadstoff-, Kampfmitteluntersuchungen etc. nicht berücksichtigt
	212	Abbruch						
		Am Markt 1		113	4.790		541.270	
		Holstenstraße 25		113	5.658		639.354	
		Holstenstraße 27		113	2.887		326.231	
		Holstenstraße 34		113	2.821		318.773	
		Holstenstraße 36		113	2.130		240.690	
	214	Herrichten der Geländeoberfläche						
		Herrichten der Geländeoberfläche		6	10.264		61.584	Spalte 3 in €/qm, Spalte 4 Fläche in qm
	200	Summe KG 200					2.127.902	

Zelle	KG n. DIN 276	Bezeichnung	Kennwerte € / qm		Fläche	Anteil % BWK	Kosten brutto	Quellenangaben / Bemerkungen
	1	2	3		4	5	6	7
3	300	Bauwerk DGH - Baukonstruktion KG 300		2.240		70%	3.080.000	Sanierung 'Lüttes Rathuus' enthalten
4	400	Bauwerk DGH - Techn. Anlage KG 400		960		30%	1.320.000	
	300 - 400	Summe KG 300 - 400		3.200	1.375	100%	4.400.000	Summe KG 300 - 400 Kosten in EUR/qm BGF
5	500	Außenanlagen						Berechnung für verrohrten Abschnitt des Meiereibachs zwischen Straße Am Park und Auslaufbauwerk Kirchenwiese mit begleitender Wegeverbindung
		Herstellung Dorfplatz	Platzflächen	451	2.010		906.510	
			Grünflächen	197	420		82.740	
		Renaturierung und Herstellung Wegeverbindung Meiereibach	Renaturierung	174	603		104.922	
			Wegebau	278	600		166.800	
		Verlagerung und Herstellung ZOB	Verkehrsflächen	350	1.800		630.000	
			Grünflächen	197	360		70.920	
			Wartehaus + WC				200.000	
		Aufwertung Platzfläche Am Markt		250	1.270		317.500	
		Herstellung Parkplatz Holstenstr. 36 (ZOB)		189	700		132.300	
	500	Summe KG 500					2.611.692	
	200 - 500	Zwischensumme Baukosten (KG 200 - 500)					9.139.594	Summe KG 200 - 500
6	600	Ausstattung und Kunstwerke						
	610	Allgemeine Ausstattung						
	630	Informationstechnische Ausstattung						
	640	Künstlerische Ausstattung und Gestaltung						
	690	Sonstige Ausstattung						
	600	Summe KG 600					132.000	pauschal Annahme 3% der Bauwerkskosten**
7	700	Baunebenkosten						Bezug Summe KG 200 - 500
	710	Bauherrenaufgaben						ohne Projektsteuerung nach AHO
	720	Vorbereitung der Objektplanung						
	730	Architekten- und Ingenieurleistungen					20%	1.827.919
	740	Gutachten und Beratung					6%	548.376
	750	Künstlerische Leitung						
	760	(Zwischen-) Finanzierungskosten						
	770	Allgemeine Baunebenkosten					1%	91.396
	780	Sonstige Baunebenkosten						
	700	Summe KG 700					27%	2.467.690
	Kosten gesamt (KG 100 - 700)						11.739.284	

* Ermittlung auf Grundlage der Durchschnittswerte vergleichbarer Objekte nach BKI 4. Quartal 2023 inkl. Einberechnung der Preissteigerungsindizes / Hinweis: Bezugszeitraum liegt in Hochpreisphase
** Nach eigenen Erfahrungswerten

3 Ermittlung Kostenrahmen Dorfgemeinschaftshaus

Nr.	Vergleichsobjekte	NUF (m²)	BGF (m²)	NUF / BGF	Baukosten € brutto / BGF m²	Baukosten * € brutto / BGF m²
9100-0072	Kirche, Gemeindesaal, Pfarrhaus**	786	1.227	0,64	1.802	2.597
6400-0105	Bürgerhaus als Versammlungsstätte**	756	1.021	0,74	2.638	3.801
6400-0053	Dorfgemeinschaftshaus ***	724	1.040	0,70	2.410	3.473
9100-0164	Sport und Gemeinschaftshaus - Effizienthaus***	1.142	1.685	0,68	2.034	2.931
Mittelwert Vergleichsobjekte		852	1.243	0,69	2.221	3.200

2. Dorfgemeinschaftshaus (Bedarf soll)

	Dorfgemeinschaftshaus Bedarf (Soll)	NUF (m²)	BGF ***** (m²)	NUF / BGF	Baukosten * € brutto / BGF m² *****	Gesamtbaukosten * € brutto, BGF
Soll	Dorfgemeinschaftshaus	895	1.375	0,65	3.200	4.400.000

3. Dorfgemeinschaftshaus Testentwürfe

	Alternativen	NUF (m²)	BGF (m²)	NUF / BGF	Baukosten * € brutto / BGF m² *****	Gesamtbaukosten * € brutto / BGF m²
Ist	Alt. 01	864	1.190	0,73	3.200	3.808.000
Ist	Alt. 02	1.053	1.440	0,73	3.200	4.608.000
Mittelwert Alternativen		959	1.315	0,73	3.200	4.208.000

* Preisanpassung von 44,1% gemäß Baupreisindex Stand 1.Quartal 2020 (117,2) / 4. Quartal 2023 (161,3)

** nach BKI, KG 300 + 400 Brutto, Stand 1. Quartal 2020, Bundesdurchschnitt, Gemeindezentren, mittlerer Standard

*** nach BKI, KG 300 + 400 Brutto, Stand 1. Quartal 2020, Bundesdurchschnitt, Gemeindezentren, hoher Standard

**** Baukosten Euro Brutto / qm BGF nach Durchschnittswert Vergleichswertobjekte

***** BGF Dorfgemeinschaftshaus nach Verhältnis NUF / BGF (153,6 %) umgerechnet, aus Baukosten Gebäude Neubau BKI Kostenplanung, Stand 1. Quartal 2020, Gemeindezentren, mittlerer Standard, Seite 851

4 Grundstücks- und Gebäudepässe

Für die Analyse und Bewertung der Bebauung wurden für jedes bebaute Grundstück im Planungsgebiet 'Neue Ortsmitte' individuelle Grundstückspässe erarbeitet. Die Grundstückspässe beinhalten zentrale Informationen zu Grundstück, Gebäude und dem potenziellen Handlungsbedarf für eine baulich-gestalterische, funktionale sowie klimatisch-energetische Aufwertung.

Für die nachfolgenden Grundstücke wurden Grundstückspässe erarbeitet:

- Am Markt 1
- Holstenstraße 25
- Holstenstraße 27
- Holstenstraße 29
- Holstenstraße 34
- Holstenstraße 36

Grundstück Am Markt 1

Eigentümerkategorie: Privat / Natürliche Person

Gemarkung / Flur / Flurstück: Schenefeld / Flur 4 / Flurstück 77/10



Abbildung 1: Lageplan, Maßstab 1:1.000 (Eigene Darstellung / Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster)

1. Grundstück

1.1 Grundstücksgröße (gemäß dem amtlichen Liegenschaftskataster)

2.362 m²

1.2 Grundstückszusammensetzung

Grundstück identisch mit Flurstück

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Planungsrecht GRZ:	0,6	Bestand GRZ:	0,36 (überbaut 861 m ²)
Planungsrecht GFZ:	1,2	Bestand GFZ:	0,53

2. Freiflächen

2.1 Überwiegende Nutzung der Freiflächen

Stellplatzfläche / Grünfläche	Anzahl Stellplätze (ca.):	17
-------------------------------	---------------------------	----

2.2 Versiegelungsgrad Freiflächen / Zustand der unbebauten Flächen / Baumbestand

mittel (>25 % / <75%)	gestaltet / gepflegt	mit Baumbestand
-----------------------	----------------------	-----------------

3. Bebauung¹

3.1 Art der Bebauung

Haupt- und Nebengebäude

3.2 Maße

BGF:	1.247 m ²		
Fassadenlänge:	24,9 m	Fassadenhöhe:	6,7 m
		Gebäudetiefe:	19,0 m

¹ Alle Erhebungen zur Bebauung beziehen sich nur auf das Hauptgebäude bzw. die straßenzugewandte Bebauung (Erste Reihe)

3.3 Anzahl der Geschosse / Dachausbau					
Geschosszahl:		II	Dachausbau:		teilweise ausgebaut
3.4 Baualtersklasse / Architekturstil					
Baualtersklasse:		1918-1957	Architekturstil:		nicht beurteilbar
3.5 Denkmalschutz					
Baudenkmal:		nein			
3.6 Gebäudetyp / Bauweise					
Gebäudetyp:		Wohn- und Geschäftshaus	Bauweise:		offene Bauweise
3.7 Nutzung / Barrierefreiheit					
Vorrangige Nutzung EG:		Gastronomie			
Vorrangige Nutzung OG:		Wohnen			
Nutzungsverträglichkeit:		Nutzungsverträglichkeit gegeben			
Barrierefreiheit EG:		Zugänglichkeit gegeben			
Nutzungsdefizite:		Leerstand rückwärtiger Gebäudeteil / Leerstand Gewerbeinheit Vorderhaus (EG) links			
3.8 Dach					
Dachform:		Satteldach	Dachaufbauten:		keine
Materialität:		Teerpappe	Farbgestaltung:		dunkelgrau
Traufe:		mit Überstand			
3.9 Fassade					
Sockelausbildung:		Nicht vorhanden			
		Materialität:	/	Farbgestaltung:	/
Erdgeschoss:		Materialität:	Backstein	Farbgestaltung:	orange
Obergeschoss(e):		Materialität:	Backstein	Farbgestaltung:	orange
Besonderheiten:		Mauerwerk mit schmuckhaften Zierverbänden im Bereich des Gesims zwischen EG und OG sowie unterhalb der Traufe / Fensterstürze z.T. als gemauerte Segmentbögen ausgeführt			
3.10 Baulicher Zustand					
Sanierungsbedarf:		Dach (Feuchteschäden) / Fenster OG / insgesamt überdurchschnittlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau			
Gestaltungsdefizite:		Werbeanlagen und Kabelführung an Fassade / Zigarettenautomat / Dunstabzug / Fenster und Türen unpassend und nicht an Öffnungen im Mauerwerk angepasst (Segmentbögen)			
3.11 Energetischer Zustand					
Energetische Sanierung:		unsaniert			
3.12 Ortsbild					
Ortsbildrelevanz:		Besondere Ortsbildsrelevanz			
Wirkung auf Ortsbild:		Ortsbildprägend mit Einschränkungen (siehe 3.10)			
Straßenraumprägende Elemente:		Vorplatz mit Stellplätzen, Pflanzkübel, Tisch- und Sitzbänke			

1. Zusammenfassung / Handlungsbedarf

Kategorie		Wertung hoher Handlungsbedarf		Wertung geringer Handlungsbedarf		Σ
4.1 Substanz / Gestalt						
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf	Wirkung auf Ortsbild	Ortsbild beeinträchtigend	-2	nicht ortsbildprägend	0	+1
				ortsbildprägend mit Einschränkungen	+1	
				ortsbildprägend	+2	
	Sanierungsbedarf	hoher Sanierungsbedarf	-2	kein Sanierungsbedarf	+2	-2
		geringer Sanierungsbedarf	-1			
	Gestaltungsdefizite	zahlreich vorhanden	-1	teilweise vorhanden	0	-1
				nicht vorhanden	+1	
	Freiflächen / Außenanlagen	keine / geringe Gestaltqualität	-1	mittel / nicht beurteilbar	0	-1
				gestaltet / gepflegt	+1	
Summe:						-3
4.2 Nutzung / Barrierefreiheit						
Nutzungsstruktureller Handlungsbedarf	Grundstückausnutzung	geringe Ausnutzung (GFZ < 0,6)	-1	mittlere Ausnutzung (GFZ ≥ 0,6 / < 0,8)	0	-1
				hohe Ausnutzung (GFZ ≥ 0,8)	+1	
	Nutzungsverträglichkeit	nicht gegeben (Konfliktpotenzial)	-2	gegeben (kein Konfliktpotenzial)	+2	+2
	Nutzungsdefizite	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	-1
		teilweise vorhanden	-1			
	Zugänglichkeit EG	nicht barrierefrei	-1	barrierefrei	+1	+1
	Summe:					
4.3 Klimaanpassung / Klimaschutz						
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf	Versiegelungsgrad	hoch	-2	mittel / nicht beurteilbar	0	0
				gering	+2	
	Baumbestand	nein	-1	ja	+1	+1
	Energetische Sanierung	unsaniert	-1	teilsaniert	0	-1
				saniert / Neubau	+1	
Summe:						0
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf						-3
Nutzungsstruktureller Handlungsbedarf						+1
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf						0
Summe Handlungsbedarf						mittel bis hoch (-2)
Einschätzung des Handlungsbedarfs						



Abbildung 3: Luftbild (Quelle Luftbild: LVermGeo SH ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)



Abbildung 4: Abwicklung der Fassade



Abbildung 5: Fassade Hauptgebäude

Grundstück Holstenstraße 25

Eigentümerkategorie: Juristische Person (Gemeinde Schenefeld)

Gemarkung / Flur / Flurstück: Schenefeld / Flur 4 / Flurstück 72/1

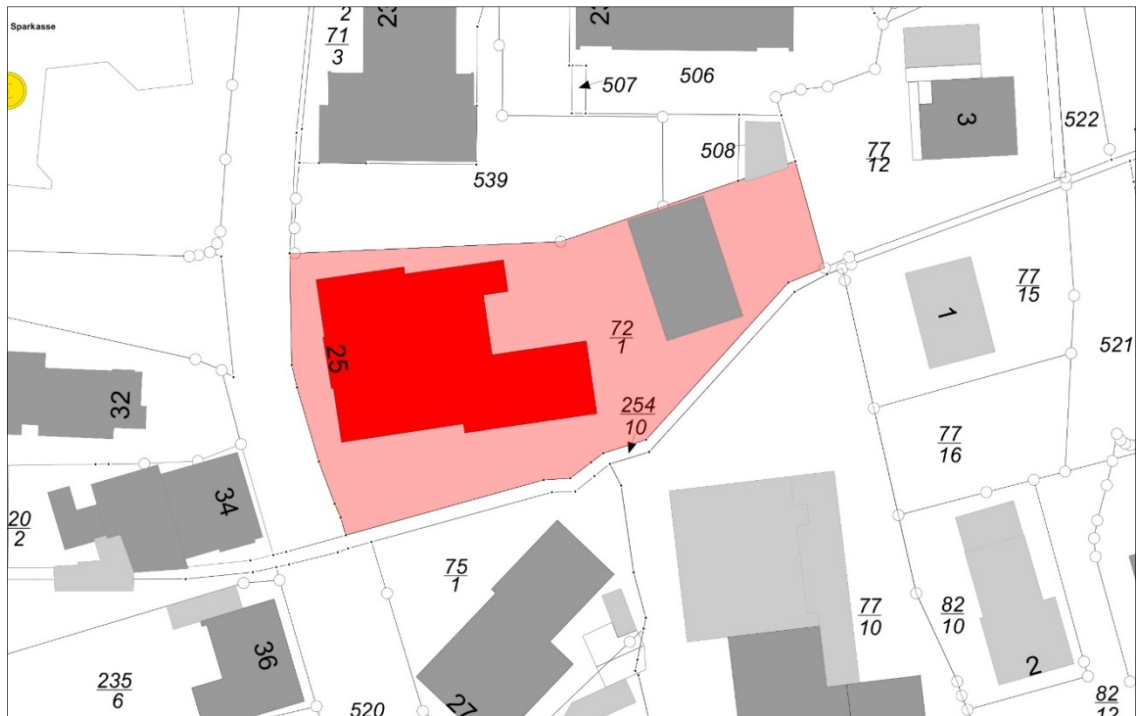


Abbildung 1: Lageplan, Maßstab 1:1.000 (Eigene Darstellung / Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster)

2. Grundstück

2.1 Grundstücksgröße (gemäß dem amtlichen Liegenschaftskataster)

2.044 m²

2.2 Grundstückszusammensetzung

Grundstück identisch mit Flurstück

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Planungsrecht GRZ:	0,6	Bestand GRZ:	0,39 (überbaut 798 m ²)
Planungsrecht GFZ:	1,2	Bestand GFZ:	0,44

3. Freiflächen

3.1 Überwiegende Nutzung der Freiflächen

Erschließungs-/ Lagerfläche	Anzahl Stellplätze (ca.):	6
-----------------------------	---------------------------	---

3.2 Versiegelungsgrad Freiflächen / Zustand der unbebauten Flächen / Baumbestand

Hoch (> 75%)	gestaltet / gepflegt	ja
--------------	----------------------	----

4. Bebauung²

4.1 Art der Bebauung

Haupt- und Nebengebäude

4.2 Maße

BGF:	899 m ²		
Fassadenlänge:	22,2 m	Fassadenhöhe:	8,0 m
		Gebäudetiefe:	34,7 m

² Alle Erhebungen zur Bebauung beziehen sich nur auf das Hauptgebäude bzw. die straßenzugewandte Bebauung (Erste Reihe)

3.3 Anzahl der Geschosse / Dachausbau					
Geschosszahl:		II	Dachausbau:	teilweise ausgebaut	
3.4 Baualtersklasse / Architekturstil					
Baualtersklasse:		vor 1918	Architekturstil:	nicht beurteilbar	
3.5 Denkmalschutz					
Baudenkmal:		nein			
3.6 Gebäudetyp / Bauweise					
Gebäudetyp:		Wohn- und Geschäftshaus	Bauweise:	offene Bauweise	
3.7 Nutzung / Barrierefreiheit					
Vorrangige Nutzung EG:		Einzelhandel			
Vorrangige Nutzung OG:		Wohnen			
Nutzungsverträglichkeit:		Nutzungsverträglichkeit gegeben			
Barrierefreiheit EG:		Zugänglichkeit nicht gegeben			
Nutzungsdefizite:		Leerstand Hauptgewerbeinheit an Gebäudevorderseite / Leerstand Wohneinheiten Obergeschoss			
3.8 Dach					
Dachform:		Satteldach	Dachaufbauten:	Zwerchhaus	
Materialität:		Betonpfannen	Farbgestaltung:	dunkelgrau	
Traufe:		mit Überstand			
3.9 Fassade					
Sockelausbildung:		vorhanden			
	Materialität:	Putz	Farbgestaltung:	rosa	
Erdgeschoss:		Materialität:	Putz	Farbgestaltung:	weiß
Obergeschoss(e):		Materialität:	Putz	Farbgestaltung:	weiß
Besonderheiten:		Fassadenränder EG und Fassadenränder Zwerchhaus mit pilasterartig sowie farblich akzentuiert (rosa-rot) / Fenster- und Türeinfassungen im EG farblich akzentuiert (rosa-rot) / zurückgesetzter Eingangsbereich (unterhalb des Zwerchhauses) / vorgelagerte Terrasse (etwa 1 Meter Niveauunterschied zu öffentlichen Straßenraum)			
3.10 Baulicher Zustand					
Sanierungsbedarf:		Fenster Dachgeschoss (teilweise Feuchteschäden) / Dach Anbau (Feuchteschäden) / Rissbildung westliche Außenwand (Heizungsraum) / Treppenstufen Terrasse / Keller (Feuchteschäden / Schimmelbildung) / insgesamt erheblicher Reperatur und Instandhaltungsrückstau			
Gestaltungsdefizite:		Schmutz / Bohrlöcher an Fassade / ungleichmäßiger Anstrich / obsoleete Werbeanlagen / Lampe an Fassade (Ausleger) / Terrasse			
3.11 Energetischer Zustand					
Energetische Sanierung:		unsaniert			
3.12 Ortsbild					
Ortsbildrelevanz:		Besondere Ortsbildsrelevanz / baukultureller Wert			
Wirkung auf Ortsbild:		Ortsbild beeinträchtigend			
Straßenraumprägende Elemente:		/			

5. Zusammenfassung / Handlungsbedarf

Kategorie		Wertung hoher Handlungsbedarf		Wertung geringer Handlungsbedarf		Σ
4.1 Substanz / Gestalt						
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf	Wirkung auf Ortsbild	Ortsbild beeinträchtigend	-2	nicht ortsbildprägend	0	-2
				ortsbildprägend mit Einschränkungen	+1	
				ortsbildprägend	+2	
	Sanierungsbedarf	hoher Sanierungsbedarf	-2	kein Sanierungsbedarf	+2	-2
		geringer Sanierungsbedarf	-1			
	Gestaltungsdefizite	zahlreich vorhanden	-1	teilweise vorhanden	0	-1
				nicht vorhanden	+1	
	Freiflächen / Außenanlagen	keine / geringe Gestaltqualität	-1	mittel / nicht beurteilbar	0	-1
				gestaltet / gepflegt	+1	
Summe:					-6	
4.2 Nutzung / Barrierefreiheit						
Nutzungsstruktureller Handlungsbedarf	Grundstückausnutzung	geringe Ausnutzung (GFZ < 0,6)	-1	mittlere Ausnutzung (GFZ ≥ 0,6 / < 0,8)	0	-1
				hohe Ausnutzung (GFZ ≥ 0,8)	+1	
	Nutzungsverträglichkeit	nicht gegeben (Konfliktpotenzial)	-2	gegeben (kein Konfliktpotenzial)	+2	+2
	Nutzungsdefizite	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	-1
		teilweise vorhanden	-1			
	Zugänglichkeit EG	nicht barrierefrei	-1	barrierefrei	+1	-1
	Summe:					-1
4.3 Klimaanpassung / Klimaschutz						
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf	Versiegelungsgrad	hoch	-2	mittel / nicht beurteilbar	0	-2
				gering	+2	
	Baumbestand	nein	-1	ja	+1	+1
	Energetische Sanierung	unsaniert	-1	teilsaniert	0	-1
				saniert / Neubau	+1	
Summe:					-2	
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf						-6
Nutzungsstruktureller Handlungsbedarf						-1
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf						-2
Summe Handlungsbedarf						Hoch bis sehr hoch (-9)
Einschätzung des Handlungsbedarfs						



Abbildung 3: Luftbild (Quelle Luftbild: LVermGeo SH ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)



Abbildung 4: Abwicklung der Fassade



Abbildung 5: Fassadendetail

Grundstück Holstenstraße 27

Eigentümerkategorie: Juristische Person (Gemeinde Schenefeld)

Gemarkung / Flur / Flurstück: Schenefeld / Flur 4 / Flurstück 75/1



Abbildung 1: Lageplan, Maßstab 1:1.000 (Eigene Darstellung / Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster)

1. Grundstück

1.1 Grundstücksgröße (gemäß dem amtlichen Liegenschaftskataster)

903 m²

1.2 Grundstückszusammensetzung

Grundstück identisch mit Flurstück

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Planungsrecht GRZ:	0,6	Bestand GRZ:	0,41 (überbaut 369 m ²)
Planungsrecht GFZ:	1,2	Bestand GFZ:	0,83

2. Freiflächen

2.1 Überwiegende Nutzung der Freiflächen

Stellplatzfläche / Grünfläche	Anzahl Stellplätze (ca.):	6
-------------------------------	---------------------------	---

2.2 Versiegelungsgrad Freiflächen / Zustand der unbebauten Flächen / Baumbestand

mittel (>25 % / <75%)	gestaltet / gepflegt	mit Baumbestand
-----------------------	----------------------	-----------------

3. Bebauung³

3.1 Art der Bebauung

Haupt- und Nebengebäude

3.2 Maße

BGF:	753 m ²		
Fassadenlänge:	14,0 m	Fassadenhöhe:	8,0 m
		Gebäudetiefe:	28,3 m

³ Alle Erhebungen zur Bebauung beziehen sich nur auf das Hauptgebäude bzw. die straßenzugewandte Bebauung (Erste Reihe)

3.3 Anzahl der Geschosse / Dachausbau					
Geschlosszahl:		II	Dachausbau:		ausgebaut
3.4 Baualtersklasse / Architekturstil					
Baualtersklasse:		vor 1918		Architekturstil:	nicht beurteilbar
3.5 Denkmalschutz					
Baudenkmal:		nein			
3.6 Gebäudetyp / Bauweise					
Gebäudetyp:		Wohn- und Geschäftshaus		Bauweise:	offene Bauweise
3.7 Nutzung / Barrierefreiheit					
Vorrangige Nutzung EG:		Einzelhandel			
Vorrangige Nutzung OG:		Wohnen			
Nutzungsverträglichkeit:		Nutzungsverträglichkeit gegeben			
Barrierefreiheit EG:		Zugänglichkeit gegeben			
Nutzungsdefizite:		/			
3.8 Dach					
Dachform:		Satteldach		Dachaufbauten:	Dachgauben
Materialität:		Betonpfannen		Farbgestaltung:	dunkelgrau
Traufe:		mit Überstand			
3.9 Fassade					
Sockelausbildung:		ja			
	Materialität:	Putz	Farbgestaltung:	weiß / grau	
Erdgeschoss:	Materialität:	Putz	Farbgestaltung:	weiß	
Obergeschoss(e):	Materialität:	Backstein	Farbgestaltung:	orange / braun	
Besonderheiten:	Eingangsbereich zurückgesetzt mit Schaufensterfront (EG) / sandfarbene glasierte Keramikfliesen unterhalb der Schaufensterfront und geflieste Säulen im Eingangsbereich / Mauerwerkstruktur unter Putz erkennbar (EG / links) / zwei weiße Gesimsbänder zwischen EG und OG / weiße Fassadenränder im OG / weiße Fenstereinfassungen im OG mit Zierstuckelementen oberhalb des Fenstersturzes / Zierkonsolen unterhalb der Traufe				
3.10 Baulicher Zustand					
Sanierungsbedarf:		Pfützenbildung / Feuchtigkeit im Keller			
Gestaltungsdefizite:		Schmutz an der Fassade / abblättrender Putz / abblättrende Farbe / Mauerwerk z.T. großflächig überstrichen / (obsolete) Werbeanlagen / Kabelführung an Fassade / Lampen an Fassade (Ausleger) / Dachgaube und Fenster in Dachgaube unpassend			
3.11 Energetischer Zustand					
Energetische Sanierung:		unsaniert			
3.12 Ortsbild					
Ortsbildrelevanz:		Besondere Ortsbildsrelevanz			
Wirkung auf Ortsbild:		ortsbildprägend mit Einschränkungen (siehe 3.10)			
Straßenraumprägende Elemente:		Warenauslagen vor Eingangsbereich (Blumen / Pflanzen / Dekoration) / Sonnenschirme / Werbeaufsteller / Baumpflanzungen (öffentlicher Straßenraum)			

6. Zusammenfassung / Handlungsbedarf

Kategorie		Wertung hoher Handlungsbedarf		Wertung geringer Handlungsbedarf		Σ
4.1 Substanz / Gestalt						
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf	Wirkung auf Ortsbild	Ortsbild beeinträchtigend	-2	nicht ortsbildprägend	0	+1
				ortsbildprägend mit Einschränkungen	+1	
				ortsbildprägend	+2	
	Sanierungsbedarf	hoher Sanierungsbedarf	-2	kein Sanierungsbedarf	+2	-2
		geringer Sanierungsbedarf	-1			
	Gestaltungsdefizite	zahlreich vorhanden	-1	teilweise vorhanden	0	-1
				nicht vorhanden	+1	
	Freiflächen / Außenanlagen	keine / geringe Gestaltqualität	-1	mittel / nicht beurteilbar	0	0
				gestaltet / gepflegt	+1	
Summe:					-2	
4.2 Nutzung / Barrierefreiheit						
Nutzungsstruktureller Handlungsbedarf	Grundstückausnutzung	geringe Ausnutzung (GFZ < 0,6)	-1	mittlere Ausnutzung (GFZ ≥ 0,6 / < 0,8)	0	+1
				hohe Ausnutzung (GFZ ≥ 0,8)	+1	
	Nutzungsverträglichkeit	nicht gegeben (Konfliktpotenzial)	-2	gegeben (kein Konfliktpotenzial)	+2	+2
	Nutzungsdefizite	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	+2
		teilweise vorhanden	-1			
	Zugänglichkeit EG	nicht barrierefrei	-1	barrierefrei	+1	+1
	Summe:					6
4.3 Klimaanpassung / Klimaschutz						
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf	Versiegelungsgrad	hoch	-2	mittel / nicht beurteilbar	0	0
				gering	+2	
	Baumbestand	nein	-1	ja	+1	+1
	Energetische Sanierung	unsaniert	-1	teilsaniert	0	-1
				saniert / Neubau	+1	
Summe:					0	
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf						-2
Nutzungsstruktureller Handlungsbedarf						6
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf						0
Summe Handlungsbedarf						mittel (+4)
Einschätzung des Handlungsbedarfs						
</						



Abbildung 3: Luftbild (Quelle Luftbild: LVermGeo SH ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)



Abbildung 4: Abwicklung der Fassade



Abbildung 5: Detailsicht Fassade Hauptgebäude

Grundstück Holstenstraße 29

Eigentümerkategorie: Juristische Person (Gemeinde Schenefeld)

Gemarkung / Flur / Flurstück: Schenefeld / Flur 4 / Flurstück 78/1



Abbildung 1: Lageplan, Maßstab 1:1.000 (Eigene Darstellung / Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster)

1. Grundstück

1.1 Grundstücksgröße (gemäß dem amtlichen Liegenschaftskataster)

344 m²

1.2 Grundstückszusammensetzung

Grundstück identisch mit Flurstück

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Planungsrecht GRZ:	0,6	Bestand GRZ:	0,45 (überbaut 155 m ²)
Planungsrecht GFZ:	1,2	Bestand GFZ:	0,74

2. Freiflächen

2.1 Überwiegende Nutzung der Freiflächen

Erschließungsfläche / Grünfläche	Anzahl Stellplätze (ca.):	1
----------------------------------	---------------------------	---

2.2 Versiegelungsgrad Freiflächen / Zustand der unbebauten Flächen / Baumbestand

hoch (>75%)	gestaltet / gepflegt	ohne Baumbestand
-------------	----------------------	------------------

3. Bebauung⁴

3.1 Art der Bebauung

Haupt- und Nebengebäude

3.2 Maße

BGF:	256 m ²		
Fassadenlänge:	12,8 m	Fassadenhöhe:	8,0 m
		Gebäudetiefe:	9,5 m

⁴ Alle Erhebungen zur Bebauung beziehen sich nur auf das Hauptgebäude bzw. die straßenzugewandte Bebauung (Erste Reihe)

3.3 Anzahl der Geschosse / Dachausbau			
Geschosszahl:	I	Dachausbau:	ausgebaut
3.4 Baualtersklasse / Architekturstil			
Baualtersklasse:	vor 1918	Architekturstil:	nicht beurteilbar
3.5 Denkmalschutz			
Baudenkmal:	nein		
3.6 Gebäudetyp / Bauweise			
Gebäudetyp:	Wohn- und Geschäftshaus	Bauweise:	offene Bauweise
3.7 Nutzung / Barrierefreiheit			
Vorrangige Nutzung EG:	Gemeindeverwaltung		
Vorrangige Nutzung OG:	Wohnen		
Nutzungsverträglichkeit:	Nutzungsverträglichkeit gegeben		
Barrierefreiheit EG:	Zugänglichkeit gegeben		
Nutzungsdefizite:	/		
3.8 Dach			
Dachform:	Satteldach	Dachaufbauten:	Zwerchhaus
Materialität:	Dachziegel	Farbgestaltung:	orange
Traufe:	ohne Überstand		
3.9 Fassade			
Sockelausbildung:	ja		
	Materialität:	Backstein	Farbgestaltung: orange / braun
Erdgeschoss:	Materialität:	Backstein	Farbgestaltung: orange
Obergeschoss(e):	Materialität:	/	Farbgestaltung: /
Besonderheiten:	Ränder des Zwerchhauses pilasterartig akzentuiert / kreisförmiges Fenster im Zwerchhausgiebel mit Sprossenkreuz und Ornamentierung / Metallvordach oberhalb des Eingangs / Markisen oberhalb der Fenster im EG		
3.10 Baulicher Zustand			
Sanierungsbedarf:	Feuchte im Kellerraum, Wärmeschutz		
Gestaltungsdefizite:	Vordach / Markisen / Kabelführung an Fassade / unpassende Kunststofftüren und Kunststofffenster		
3.11 Energetischer Zustand			
Energetische Sanierung:	teilsaniert		
3.12 Ortsbild			
Ortsbildrelevanz:	Besondere Ortsbildsrelevanz		
Wirkung auf Ortsbild:	ortsbildprägend		
Straßenraumprägende Elemente:	Sitzbank / Baum- und Strauchpflanzungen / Straßenlaterne (öffentlicher Straßenraum)		

7. Zusammenfassung / Handlungsbedarf

Kategorie		Wertung hoher Handlungsbedarf		Wertung geringer Handlungsbedarf		Σ
4.1 Substanz / Gestalt						
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf	Wirkung auf Ortsbild	Ortsbild beeinträchtigend	-2	nicht ortsbildprägend	0	+1
				ortsbildprägend mit Einschränkungen	+1	
				ortsbildprägend	+2	
	Sanierungsbedarf	hoher Sanierungsbedarf	-2	kein Sanierungsbedarf	+2	+1
		geringer Sanierungsbedarf	-1			
	Gestaltungsdefizite	zahlreich vorhanden	-1	teilweise vorhanden	0	0
				nicht vorhanden	+1	
	Freiflächen / Außenanlagen	keine / geringe Gestaltqualität	-1	mittel / nicht beurteilbar	0	0
gestaltet / gepflegt				+1		
Summe:					+2	
4.2 Nutzung / Barrierefreiheit						
Nutzungsstruktureller Handlungsbedarf	Grundstückausnutzung	geringe Ausnutzung (GFZ < 0,6)	-1	mittlere Ausnutzung (GFZ ≥ 0,6 / < 0,8)	0	0
				hohe Ausnutzung (GFZ ≥ 0,8)	+1	
	Nutzungsverträglichkeit	nicht gegeben (Konfliktpotenzial)	-2	gegeben (kein Konfliktpotenzial)	+2	+2
	Nutzungsdefizite	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	+2
		teilweise vorhanden	-1			
	Zugänglichkeit EG	nicht barrierefrei	-1	barrierefrei	+1	+1
Summe:					+5	
4.3 Klimaanpassung / Klimaschutz						
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf	Versiegelungsgrad	hoch	-2	mittel / nicht beurteilbar	0	-2
				gering	+2	
	Baumbestand	nein	-1	ja	+1	-1
	Energetische Sanierung	unsaniert	-1	teilsaniert	0	0
				saniert / Neubau	+1	
Summe:					-3	
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf						+2
Nutzungsstruktureller Handlungsbedarf						+5
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf						-3
Summe Handlungsbedarf						mittel (+4)
Einschätzung des Handlungsbedarfs						
</						



Abbildung 3: Luftbild (Quelle Luftbild: LVermGeo SH ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)



Abbildung 4: Abwicklung der Fassade



Abbildung 5: Detailansicht Fassade Hauptgebäude

Grundstück Holstenstraße 34

Eigentümerkategorie: Privat / Natürliche Person

Gemarkung / Flur / Flurstück: Schenefeld / Flur 4 / Flurstück 20/2



Abbildung 1: Lageplan, Maßstab 1:1.000 (Eigene Darstellung / Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster)

1. Grundstück

1.1 Grundstücksgröße (gemäß dem amtlichen Liegenschaftskataster)

495 m²

1.2 Grundstückszusammensetzung

Grundstück identisch mit Flurstück

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Planungsrecht GRZ:	0,6	Bestand GRZ:	0,64 (überbaut 318 m ²)
Planungsrecht GFZ:	1,2	Bestand GFZ:	1,13

2. Freiflächen

2.1 Überwiegende Nutzung der Freiflächen

Erschließungsfläche / Grünfläche	Anzahl Stellplätze (ca.):	1
----------------------------------	---------------------------	---

2.2 Versiegelungsgrad Freiflächen / Zustand der unbebauten Flächen / Baumbestand

gering (<25%)	nicht beurteilbar	mit Baumbestand
---------------	-------------------	-----------------

3. Bebauung⁵

3.1 Art der Bebauung

Haupt- und Nebengebäude

3.2 Maße

BGF:	559 m ²		
Fassadenlänge:	11,8 m	Fassadenhöhe:	9,0 m
		Gebäudetiefe:	9,5 m

⁵ Alle Erhebungen zur Bebauung beziehen sich nur auf das Hauptgebäude bzw. die straßenzugewandte Bebauung (Erste Reihe)

3.3 Anzahl der Geschosse / Dachausbau					
Geschosszahl:		II	Dachausbau:	nicht ausgebaut	
3.4 Baualtersklasse / Architekturstil					
Baualtersklasse:		vor 1918	Architekturstil:	nicht beurteilbar	
3.5 Denkmalschutz					
Baudenkmal:		nein			
3.6 Gebäudetyp / Bauweise					
Gebäudetyp:		Wohn- und Geschäftshaus	Bauweise:	offene Bauweise	
3.7 Nutzung / Barrierefreiheit					
Vorrangige Nutzung EG:		Leerstand			
Vorrangige Nutzung OG:		Leerstand			
Nutzungsverträglichkeit:		Nutzungsverträglichkeit gegeben			
Barrierefreiheit EG:		Zugänglichkeit nicht gegeben			
Nutzungsdefizite:		vollständiger Leerstand			
3.8 Dach					
Dachform:		Satteldach	Dachaufbauten:	keine	
Materialität:		nicht beurteilbar	Farbgestaltung:	dunkelgrau	
Traufe:		ohne Überstand			
3.9 Fassade					
Sockelausbildung:		nein			
		Materialität:	/	Farbgestaltung:	/
Erdgeschoss:		Materialität:	Putz	Farbgestaltung:	weiß
Obergeschoss(e):		Materialität:	Putz	Farbgestaltung:	weiß
Besonderheiten:		Eingangsbereich zurückgesetzt auf erhöhtem Niveau (Zugang über vier Treppenstufen z.T. in Natursteinoptik) / Schaufensterfronten in gesamter Erdgeschosszone / Vordach oberhalb der Erdgeschosszone / Balkon (OG) oberhalb des Eingangsbereichs			
3.10 Baulicher Zustand					
Sanierungsbedarf:		Dach / Vordach / Fassade: Erdgeschosszone (Schaufenster) Übergang zwischen EG und OG sowie Rissbildung im OG / Bakontür / ggf. Balkon			
Gestaltungsdefizite:		Starke Verschmutzung der Fassade / abblätternde Farbe (insbesondere an Vordach und Traufe / Schaufensterfront und Eingangstür / (obsolete) Werbeanlagen / Kabelführung an Fassade / mit Holzleisten befestigte Folienverkleidung des Fassadenabschnitts zwischen EG und OG / starker Pflanzenbewuchs an rechter Gebäudeseite (OG / Dach) sowie entlang des Gehwegs			
3.11 Energetischer Zustand					
Energetische Sanierung:		unsaniert			
3.12 Ortsbild					
Ortsbildrelevanz:		Keine besondere Ortsbildsrelevanz			
Wirkung auf Ortsbild:		Ortsbild beeinträchtigend (siehe 3.10)			
Straßenraumprägende Elemente:		/			

8. Zusammenfassung / Handlungsbedarf

Kategorie		Wertung hoher Handlungsbedarf		Wertung geringer Handlungsbedarf		Σ
4.1 Substanz / Gestalt						
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf	Wirkung auf Ortsbild	Ortsbild beeinträchtigend	-2	nicht ortsbildprägend	0	-2
				ortsbildprägend mit Einschränkungen	+1	
				ortsbildprägend	+2	
	Sanierungsbedarf	hoher Sanierungsbedarf	-2	kein Sanierungsbedarf	+2	-2
		geringer Sanierungsbedarf	-1			
	Gestaltungsdefizite	zahlreich vorhanden	-1	teilweise vorhanden	0	-1
				nicht vorhanden	+1	
	Freiflächen / Außenanlagen	keine / geringe Gestaltqualität	-1	mittel / nicht beurteilbar	0	0
gestaltet / gepflegt				+1		
Summe:					-5	
4.2 Nutzung / Barrierefreiheit						
Nutzungsstruktureller Handlungsbedarf	Grundstückausnutzung	geringe Ausnutzung (GFZ < 0,6)	-1	mittlere Ausnutzung (GFZ ≥ 0,6 / < 0,8)	0	+1
				hohe Ausnutzung (GFZ ≥ 0,8)	+1	
	Nutzungsverträglichkeit	nicht gegeben (Konfliktpotenzial)	-2	gegeben (kein Konfliktpotenzial)	+2	+2
	Nutzungsdefizite	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	-2
		teilweise vorhanden	-1			
	Zugänglichkeit EG	nicht barrierefrei	-1	barrierefrei	+1	-1
Summe:					0	
4.3 Klimaanpassung / Klimaschutz						
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf	Versiegelungsgrad	hoch	-2	mittel / nicht beurteilbar	0	0
				gering	+2	
	Baumbestand	nein	-1	ja	+1	+1
	Energetische Sanierung	unsaniert	-1	teilsaniert	0	-1
				saniert / Neubau	+1	
Summe:					0	
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf						-5
Nutzungsstruktureller Handlungsbedarf						0
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf						0
Summe Handlungsbedarf						hoch (-5)
Einschätzung des Handlungsbedarfs						



Abbildung 3: Luftbild (Quelle Luftbild: LVermGeo SH ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)



Abbildung 4: Abwicklung der Fassade



Abbildung 5: Detailsicht Fassade Hauptgebäude

Grundstück Holstenstraße 36

Eigentümerkategorie: Juristische Person (Gemeinde Schenefeld)

Gemarkung / Flur / Flurstück: Schenefeld / Flur 4 / Flurstück 235/6



Abbildung 1: Lageplan, Maßstab 1:1.000 (Eigene Darstellung / Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster)

1. Grundstück

1.1 Grundstücksgröße (gemäß dem amtlichen Liegenschaftskataster)

845 m²

1.2 Grundstückszusammensetzung

Grundstück identisch mit Flurstück

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Planungsrecht GRZ:	0,6	Bestand GRZ:	0,23 (überbaut 195 m ²)
Planungsrecht GFZ:	1,2	Bestand GFZ:	0,57

2. Freiflächen

2.1 Überwiegende Nutzung der Freiflächen

Stellplatzfläche / Grünfläche	Anzahl Stellplätze (ca.):	5
-------------------------------	---------------------------	---

2.2 Versiegelungsgrad Freiflächen / Zustand der unbebauten Flächen / Baumbestand

gering (<25%)	nicht beurteilbar	mit Baumbestand
---------------	-------------------	-----------------

3. Bebauung⁶

3.1 Art der Bebauung

Haupt- und Nebengebäude

3.2 Maße

BGF:	485 m ²		
Fassadenlänge:	14,3 m	Fassadenhöhe:	8,0 m
		Gebäudetiefe:	9,5 m

⁶ Alle Erhebungen zur Bebauung beziehen sich nur auf das Hauptgebäude bzw. die straßenzugewandte Bebauung (Erste Reihe)

3.3 Anzahl der Geschosse / Dachausbau					
Geschosszahl:		II	Dachausbau:		nicht ausgebaut
3.4 Baualtersklasse / Architekturstil					
Baualtersklasse:		vor 1918	Architekturstil:		nicht beurteilbar
3.5 Denkmalschutz					
Baudenkmal:		nein			
3.6 Gebäudetyp / Bauweise					
Gebäudetyp:		Wohn- und Geschäftshaus	Bauweise:		offene Bauweise
3.7 Nutzung / Barrierefreiheit					
Vorrangige Nutzung EG:		Leerstand			
Vorrangige Nutzung OG:		Leerstand			
Nutzungsverträglichkeit:		Nutzungsverträglichkeit gegeben			
Barrierefreiheit EG:		Zugänglichkeit nicht gegeben			
Nutzungsdefizite:		vollständiger Leerstand			
3.8 Dach					
Dachform:		Satteldach	Dachaufbauten:		Zwerchhaus
Materialität:		Eternit	Farbgestaltung:		dunkelgrau
Traufe:		mit Überstand			
3.9 Fassade					
Sockelausbildung:		nein			
		Materialität:	Zementfliesen	Farbgestaltung:	grau
Erdgeschoss:		Materialität:	Zementfliesen	Farbgestaltung:	weiß-grau
Obergeschoss(e):		Materialität:	Putz	Farbgestaltung:	weiß-grau
Besonderheiten:		Fensterstürze im OG als Segmentbögen / graue Fenstereinrahmnungen im OG / Gesims zwischen EG und OG / Sockel und Fassade EG aus profilierten Zementfliesen / pilasterartige Akzentierung der Fassaden- und Zwerchhausränder mit schmuckhafter Ornamentierung / Eingangsbereich zurückgesetzt auf erhöhtem Niveau (Zugang über fünf Treppenstufen) / Abstufung über gesamte Fassadenbreite zwischen Gebäude und Straßenraumniveau / Schaufensterfronten (EG) / Markisen oberhalb der Schaufensterfronten / Zierkonsolen aus Holz im Bereich des Zwerchhausgiebels / Sprossenfenster im Zwerchhausgiebel			
3.10 Baulicher Zustand					
Sanierungsbedarf:		Rissbildungen an der Fassade, Dach			
Gestaltungsdefizite:		Verschmutzung der Fassade / Rolladenkästen an Fenstern (OG) / Schaufensterfront und Eingangstüren / Bohrlöcher an der Fassade / Markisen stark verschmutzt / Postkästen im Eingangsbereich			
3.11 Energetischer Zustand					
Energetische Sanierung:		unsaniert			
3.12 Ortsbild					
Ortsbildrelevanz:		Besondere Ortsbildsrelevanz			
Wirkung auf Ortsbild:		Ortsbild beeinträchtigend (siehe 3.10)			
Straßenraumprägende Elemente:		/			

9. Zusammenfassung / Handlungsbedarf

Kategorie		Wertung hoher Handlungsbedarf		Wertung geringer Handlungsbedarf		Σ
4.1 Substanz / Gestalt						
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf	Wirkung auf Ortsbild	Ortsbild beeinträchtigend	-2	nicht ortsbildprägend	0	1
				ortsbildprägend mit Einschränkungen	+1	
				ortsbildprägend	+2	
	Sanierungsbedarf	hoher Sanierungsbedarf	-2	kein Sanierungsbedarf	+2	-2
		geringer Sanierungsbedarf	-1			
	Gestaltungsdefizite	zahlreich vorhanden	-1	teilweise vorhanden	0	-1
				nicht vorhanden	+1	
	Freiflächen / Außenanlagen	keine / geringe Gestaltqualität	-1	nicht beurteilbar	0	-1
				gestaltet / gepflegt	+1	
	Summe:					-3
4.2 Nutzung / Barrierefreiheit						
Nutzungsstruktureller Handlungsbedarf	Grundstückausnutzung	geringe Ausnutzung (GFZ < 0,6)	-1	mittlere Ausnutzung (GFZ ≥ 0,6 / < 0,8)	0	-1
				hohe Ausnutzung (GFZ ≥ 0,8)	+1	
	Nutzungsverträglichkeit	nicht gegeben (Konfliktpotenzial)	-2	gegeben (kein Konfliktpotenzial)	+2	+2
	Nutzungsdefizite	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	-2
		teilweise vorhanden	-1			
	Zugänglichkeit EG	nicht barrierefrei	-1	barrierefrei	+1	-1
	Summe:					-2
4.3 Klimaanpassung / Klimaschutz						
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf	Versiegelungsgrad	hoch	-2	mittel / nicht beurteilbar	0	+2
				gering	+2	
	Baumbestand	nein	-1	ja	+1	+1
	Energetische Sanierung	unsaniert	-1	teilsaniert	0	-1
				saniert / Neubau	+1	
	Summe:					+2
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf						-3
Nutzungsstruktureller Handlungsbedarf						-2
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf						+2
Summe Handlungsbedarf						hoch (-3)
Einschätzung des Handlungsbedarfs						
</						



Abbildung 3: Luftbild (Quelle Luftbild: LVermGeo SH ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)



Abbildung 4: Abwicklung der Fassade



Abbildung 5: Ausschnitt Fassade Hauptgebäude