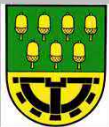


UMNUTZUNG UNTERKUNFT HEILIGENTHAL

Hauptstraße 22 / Heiligenthal



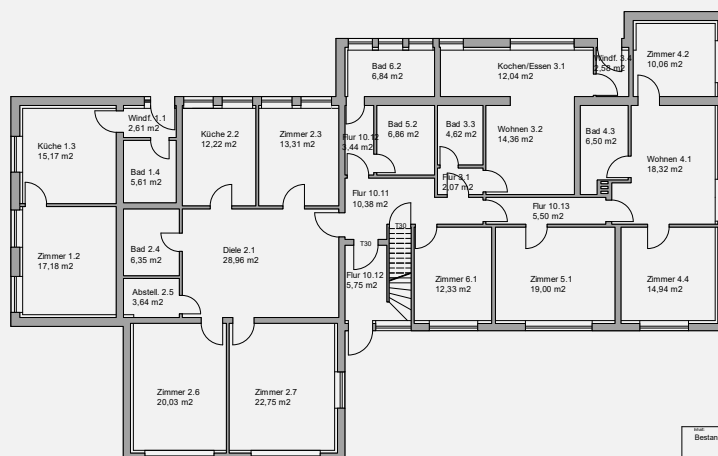
Der Zustand der ehemaligen Gaststätte, nach der Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete, ist stark heruntergekommen und sanierungsbedürftig.

Die Grundsubstanz ist jedoch massiv und in weitgehend gutem Zustand, das Gebäude an sich hat eine ortsbildprägende Stellung.

Nach Fortschreibung der Planung und weiterer Untersuchung des Gebäudes haben sich Veränderungen ggü. der ersten Nutzungsidee ergeben, die ich Ihnen im Folgenden vorstellen möchte.

SITUATION & AUFGABE





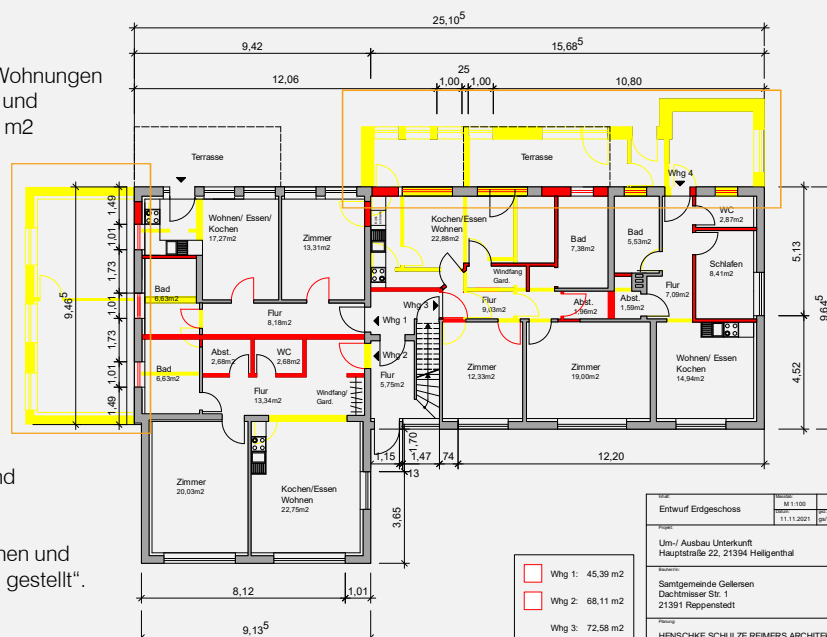
BESTANDSPLAN ERDGESCHOSS

Titel	Bestand Erdgeschoss	M 1:100	DN A3
Projekt	Um-/ Ausbau Unterkunft Hauptstraße 22, 21394 Heiligenenthal	10/01-2020	gsh
Kommune	Samtgemeinde Gellersen Dachmisser Str. 1 21391 Reppenstedt		
Architekt	HENSCHKE SCHULZE REIMERS ARCHITEKTEN Papenstraße 6 21335 Lüneburg Fon 04131-2213402 info@hsr-architekten.de		HSR

Im Erdgeschoss entstehen 4 Wohnungen
mit 40 und 45 m² Wohnfläche und
2 Wohnungen mit 68 und 72,5 m²

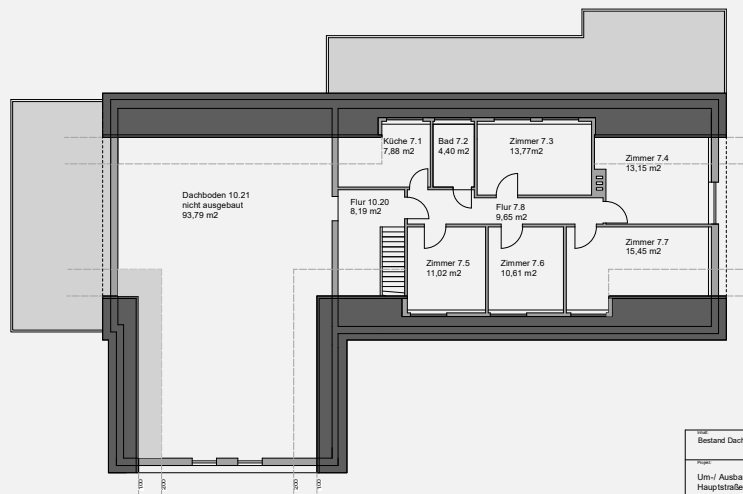
Um die Wohnungen im EG
besser belichten zu können und
die Grundrisse zu optimieren
werden die beiden Anbauten
aus dem Jahr 1968 abgebrochen und
der historische Baukörper „frei gestellt“.

ENTWURFSPLANUNG ERDGESCHOSS



- Whg 1: 45,39 m²
- Whg 2: 68,11 m²
- Whg 3: 72,58 m²
- Whg 4: 40,43 m²
- EG gesamt: 226,51 m²

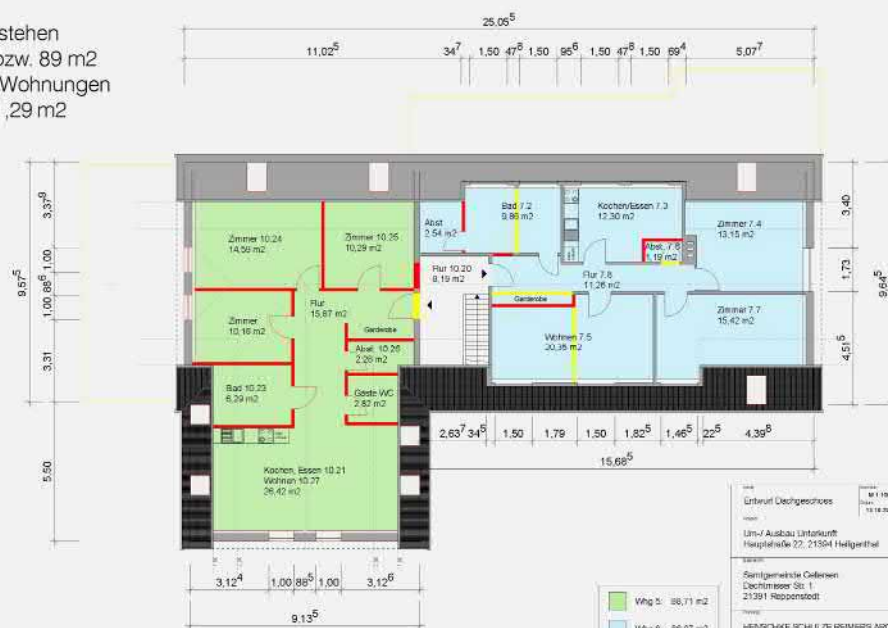
Titel	Entwurf Erdgeschoss	M 1:100	DN A3
Projekt	Um-/ Ausbau Unterkunft Hauptstraße 22, 21394 Heiligenenthal	11.11.2021	gsh
Kommune	Samtgemeinde Gellersen Dachmisser Str. 1 21391 Reppenstedt		
Architekt	HENSCHKE SCHULZE REIMERS ARCHITEKTEN Papenstraße 6 21335 Lüneburg Fon 04131-2213402 info@hsr-architekten.de		HSR



BESTANDSPLAN DACHGESCHOSS

Titel	Bestand Dachgeschoss	Maßstab	M 1:100	DWG. Nr.	
Projekt	Umf./ Ausbau Unterkunft Hauptstraße 22, 21394 Helligenthal	Datum	08.01.2020	Blatt	1
Kunde	Samtgemeinde Gellersen Dachmieser Str. 1 21391 Reppenstedt	Architekt	HENSCHKE SCHULZE REIMERS ARCHITEKTEN Papenstraße 6 21335 Lüneburg Fon 04131-2213402 info@hsr-architekten.de	Logo	HSR HENSCHKE SCHULZE REIMERS ARCHITEKTEN

Im Dachgeschoss entstehen
2 Wohnungen mit 86 bzw. 89 m²
Die Wohnfläche der 6 Wohnungen
beträgt insgesamt 401,29 m²



ENTWURF DACHGESCHOSS

Titel	Entwurf Dachgeschoss	Maßstab	M 1:100	DWG. Nr.	A1
Projekt	Umf./ Ausbau Unterkunft Hauptstraße 22, 21394 Helligenthal	Datum	19.10.2021	Blatt	1
Kunde	Samtgemeinde Gellersen Dachmieser Str. 1 21391 Reppenstedt	Architekt	HENSCHKE SCHULZE REIMERS ARCHITEKTEN Papenstraße 6 21335 Lüneburg Fon 04131-2213402 info@hsr-architekten.de	Logo	HSR HENSCHKE SCHULZE REIMERS ARCHITEKTEN

- Dachneueindeckung
- Wärmedämmung
- Fenster & Türen teilerneuern
- Gauben mit Holzschalung

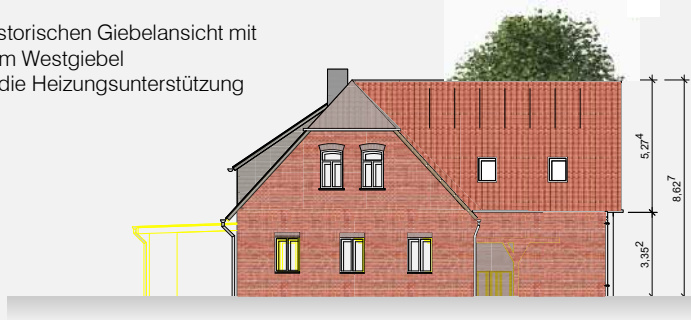


ENTWURF SÜDANSICHT

Titel	Ansicht Süden	Maßstab	Maß 1:100	Blatt	1
Projekt	Umf./ Ausbau Unterkunft Hauptstraße 22, 21394 Heiligenthal				
Bauherr	Samtgemeinde Gellersen Dachmisser Str. 1 21391 Reppenstedt				
Architekt	HENSCHKE SCHULZE REIMERS ARCHITEKTEN Papenstraße 6 21335 Lüneburg Fon 04131-2213402 info@hsr-architekten.de				



- Herstellen der historischen Giebelansicht mit neuen Fenstern im Westgiebel
- Solarthermie für die Heizungsunterstützung



ENTWURF WEST- & OSTANSICHT

Titel	Ansicht Osten / Westen	Maßstab	Maß 1:100	Blatt	2
Projekt	Umf./ Ausbau Unterkunft Hauptstraße 22, 21394 Heiligenthal				
Bauherr	Samtgemeinde Gellersen Dachmisser Str. 1 21391 Reppenstedt				
Architekt	HENSCHKE SCHULZE REIMERS ARCHITEKTEN Papenstraße 6 21335 Lüneburg Fon 04131-2213402 info@hsr-architekten.de				



- Freistellen der Nordansicht mit Ergänzung von Fenstern und Türen
- Erneuerung Heizung mit einer solarthermisch unterstützten Brennwerttherme
- Dämmung der Kellerdecke

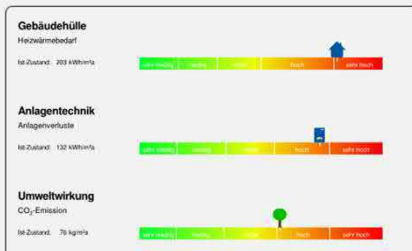
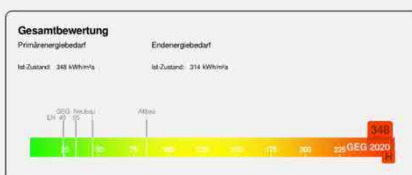
ENTWURF NORDANSICHT

Ansicht Norden	M 1:200	13.10.2020
Projekt	Um-/ Ausbau Unterkunft Hauptstraße 22, 21394 Helgenthal	
Kommune	Samtgemeinde Gellersen Dachmisser Str. 1 21391 Reppenstedt	
Architekt	HENSCHKE SCHULZE REIMERS ARCHITEKTEN Papierstraße 6 21335 Lüneburg Fon 04131-2213402 info@sr-architekten.de	

Projekt: 2951/21 - Hauptstraße 22 Helgenthal, Hauptstraße 22 Ist-Zustand

Bewertung des Gebäudes

Die Gesamtbewertung des Gebäudes erfolgt aufgrund des jährlichen Primärenergiebedarfs pro m² Nutzfläche – zurzeit beträgt dieser 348 kWh/m².



Maßnahmen:

- Dämmung des Daches /der Gauen mit bis zu 30 cm Dämmung
- Teilerneuerung der Fenster & Türen
- Mineralische Dämmung der Giebelwände im DG
- Dämmung der Kellerdecke unterseitig
- Erneuerung Heizung mit einer solarthermisch unterstützten Brennwerttherme

Ergebnis:

- Senkung des Primärenergiebedarfs um ca. 213 kWh/m²a
- Senkung des Energiebedarfs um ca. 192 kWh/m²a
- Beide Werte werden damit mehr als halbiert

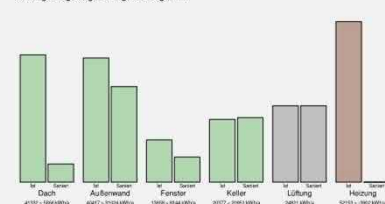
ENERGETISCHE SANIERUNG

Dgl-Ing. Gunnar Selber 6 Energetischer 18099 3D PLUS 11.3.5

Projekt: 2951/21 - Hauptstraße 22 Helgenthal, Hauptstraße 22 Variante 2: Sanierung DG, Fa z.T. Tü, Heizung

Einsparung

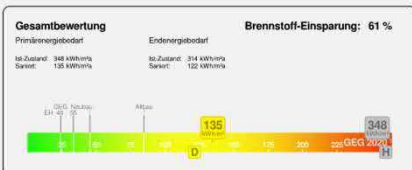
Nach Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen reduziert sich der Endenergiebedarf Ihres Gebäudes um 61 %. Den Einfluss auf die Wärmeverluste über die einzelnen Bauteile und die Heizungsanlage zeigt das folgende Diagramm.



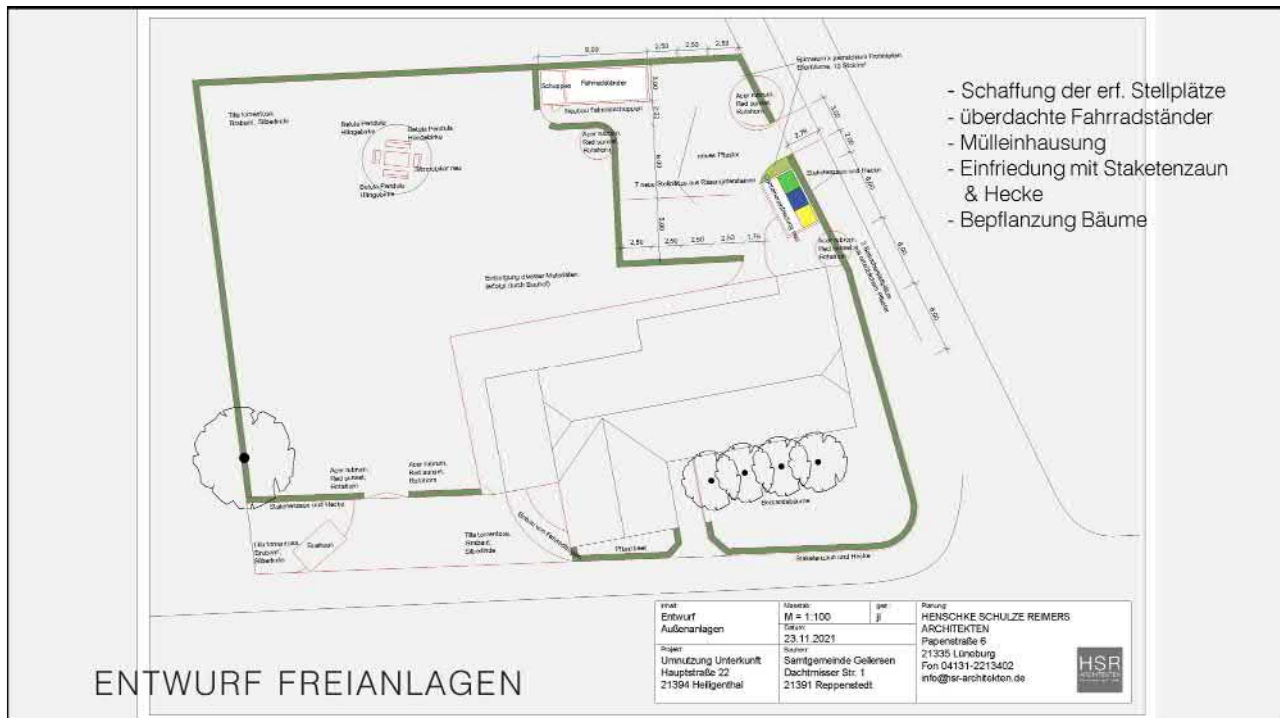
Der derzeitige Endenergiebedarf von 166632 kWh/Jahr reduziert sich auf 64479 kWh/Jahr. Es ergibt sich somit eine Einsparung von 102153 kWh/Jahr, bei gleichem Nutzerverhalten und gleichen Klimabedingungen.

Die CO₂-Emissionen werden um 24788 kg CO₂/Jahr reduziert. Dies wirkt sich positiv auf den Treibhauseffekt aus und hilft, unser Klima zu schützen.

Durch die Modernisierungsmaßnahmen sinkt der Primärenergiebedarf Ihres Gebäudes auf 135 kWh/m² pro Jahr. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt auch die vorgelagerte Prozesskette für die Gewinnung, die Umwandlung und den Transport der eingesetzten Energieträger. Es ergibt sich die folgende Bewertung für das modernisierte Gebäude im Vergleich zum Ist-Zustand.



Dgl-Ing. Gunnar Selber 25 Energetischer 18099 3D PLUS 11.3.5



- Die Kostenschätzung wurde im Hinblick auf die überarbeitete Planung, das energetische Konzept und die aktuelle Marktsituation angepasst und endet mit rund 1.165.000 € einschließlich der Freianlagen (ca. 146.000 €).
- Daraus ergeben sich Herstellungskosten von 2.903,14 €/m² Wohnfläche mit den Freianlagen.
- Die Herstellungskosten ohne Freianlagen belaufen sich auf 2.539,31 €/m² Wohnfläche.
- Dem stehen aktuelle Ausschreibungsergebnisse für den Neubau von gefördertem Wohnraum mit 3.948,90 €/m² Wohnfläche gegenüber (LüWoBau).
- Das sind Mehrkosten von rund 1.000 €/m² (401.290,00 € zzgl. der Abbruchkosten ca. 115.000 € = 516.290 €) zudem käme es durch einen Gesamtabbruch zur Vernichtung großer Mengen "grauer" Energie.
- Für die Sanierung der alten Gaststätte bestehen Förderzusagen im Rahmen der Dorferneuerung von 528.455,09 €
- Zusätzlich lassen sich für die Heizungserneuerung (35%=ca. 30.000 €) und die Dachdämmung (20%= ca. 30.000 €) Förderungen in Höhe von ca. 60.000,00 € generieren.

KOSTEN

