



MOERS MEERBECK

1. Überblick der Siedlung
2. Gebäudearten und -typen
3. Bauteilvergleich
4. ges. Kosten 1. BA
5. weiteres Vorgehen

Ursprungs Zustand

- Entstehung: Anfang 20. Jh. bis 1930
- Arbeiterwohnungen der Zeche Rheinpreußen
- Durch die Bauabteilung des Bergwerks Rheinpreußen
- 2.800 Wohnungen für 10.000 Menschen
- Erste Bauphase 1907
- Freistehende Häuser an den Baufluchten aufgereiht mit rückwärtigen Stallanbauten
- Zweite Bauphase 1913 und 1914
- Durch eingeschossige Stallgebäude als Kettenhäuser miteinander verbundene Gebäude
- Dritte Bauphase mit Doppel- und Drillingshäusern

Aktueller Zustand MFH

- 1988 Gestaltungssatzung in 2001 aktualisiert
- Im wesentlichen für Dach- Fassaden- und Vorgartengestaltung
- Ende 2015 Ratsbeschluss eines integrierten Handlungskonzeptes mit geplanter Umsetzung von Städtebaufördermitteln
- Letzte umfassende Sanierung vor ca. 30 Jahren
- Instandhaltungsstau
- Relativ kleine Wohnungszuschnitte



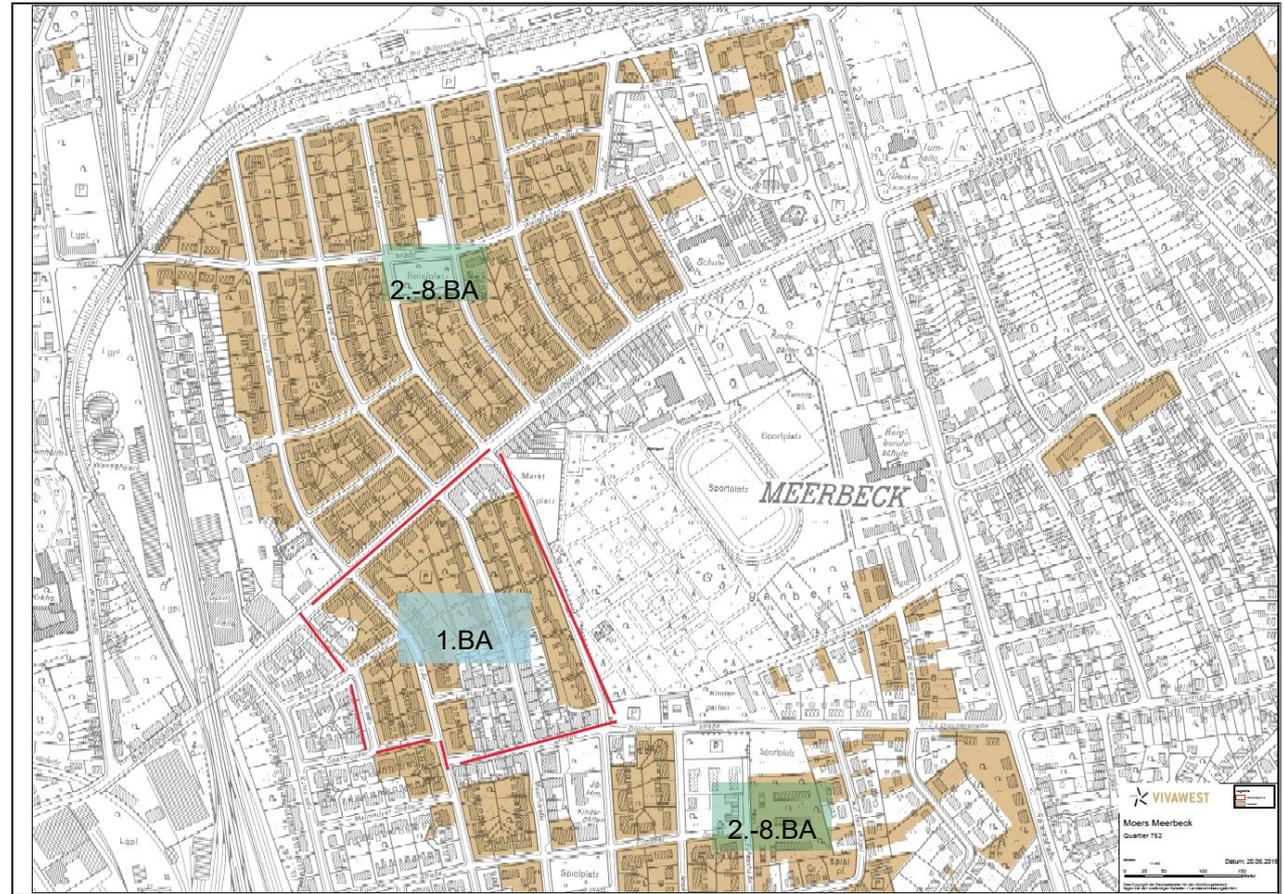
Geplante Bauphase 1

1.BA

Linden- Jahn-, Donau-,
Mettlacher-, Sieg- und
Bismarckstraße

Geplante Bauphase 2

- 2. Bauabschnitt
- 3. Bauabschnitt
- 4. Bauabschnitt
- 5. Bauabschnitt
- 6. Bauabschnitt
- 7. Bauabschnitt
- 8. Bauabschnitt



- 1. Überblick der Siedlung**
- 2. Gebäudearten und – typen**
- 3. Bauteilvergleich**
- 4. ges. Kosten 1. BA**
- 5. weiteres Vorgehen**

MOERS MEERBECK



Jahnstraße / Lindenstraße

- 1 bzw. 1 ½ geschossige Gebäude mit geputzten Fassaden
- Eingänge an den Längsseiten des Gebäudes
- Mansarddächer mit Gauben
- Verbindende Riegel aus „Stallanbauten“
- Charakteristische Gaubenschalungen

Haustyp A



Haustyp B



Haustyp C



Jahnstraße/ Bismarckstraße

- 1 ½ bzw. 2 geschossige Gebäude mit geputzten Fassaden
- Mansard- bzw. Satteldächer mit Schieferelementen.
- In der Bismarckstraße „einfache“ Gebäudegeometrie mit geputzten Fassaden

Haustyp D



Haustyp E



Haustyp F'



Bismarckstraße/ Donaustraße

- Bismarckstraße „einfache“ Gebäudegeometrie mit geputzten Fassaden
- Donaustraße 1 bzw. 1 ½ geschossige Gebäude mit geputzten und teilweise geklinkerten Fassaden mit Putzspiegeln oberhalb der Fenster
- Satteldächer
- Eingangsbereiche mit vorgebauten Giebeln und Schmuckfachwerk.

Haustyp F



Haustyp G



Haustyp H2



Donaustraße/ Siegstraße

- 1 bzw. 1 ½ geschossige Gebäude mit geklinkerten Fassaden mit umlaufenden Putzbändern oberhalb der Fenster
- Satteldächer
- Eingangsbereiche mit vorgebauten Giebeln und Schmuckfachwerk.
- Sondertyp mit Mansardzeldach

Haustyp H



Haustyp H1



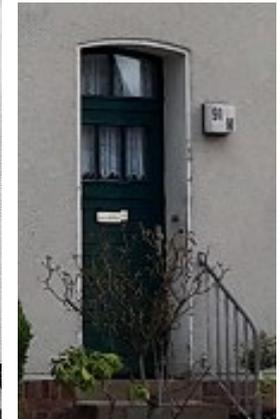
Haustyp I



1. Überblick der Siedlung
2. Gebäudearten und -typen
3. Bauteilvergleich
4. ges. Kosten 1. BA
5. weiteres Vorgehen

A-B Haus + Hoftüren

	Ausführung	ST	EP	ERH	GP
V1	Haustüre aus Kunststoff	139	1.500 €		208.500 €
V2	Haustüre aus Alu	139	3.770 €		524.030 €
V3	Haustüre aus Holz	139	5.000€	750 €	799.250 €
	Haustüre alle 6 Jahre auf 30 J. Lebenszeit	5	150 €	750 €	
	Ausführung	ST	EP	ERH	GP
V1	Nebentüren aus Kunststoff	133	1.150 €		152.950 €
V2	Nebentüren aus Alu	133	2.150 €		285.950 €
V3	Nebentüren aus Holz	133	3.000 €	750 €	498.750 €
	Nebentüre alle 6 Jahre auf 30 J. Lebenszeit	5	150 €	750 €	



B Hoftüren / Nebeneingangstüren

	Ausführung	ST	EP	ERH	GP
V1	Nachbau Bestand aus Kunststoff	133	1.150 €		152.950 €
V2	Nachbau Bestand aus Aluminium	133	2.150 €		285.950 €
V3	Nachbau Bestand aus Holz	133	3.000 €	750 €	498.750 €
	Nebentüre alle 6 Jahre auf 30 J. Lebenszeit	5	150 €	750 €	



C Gauben groß Haustyp A/B/C/D

Gaube 1 /1a 15 qm
17 qm

Gaube 2 10 qm

Gaube 3 2 qm

	Ausführung	qm	EP	ERH	GP
V1	Sichtschalung ausbauen und mit Schiefer	368	257 €		94.576 €
V2	Sichtschalung mit Alutafeln i. nachgeb. Struktur	368	290 €		106.720 €
V3	Sichtschalung i. Holz teilw. erneuern + streichen	368	142 €	380 €	192.096€
	Sichtschalung streichen alle 6 Jahre auf 30 J	5	24 €	120 €	
	Gerüststellung alle 6 Jahre (anteilig) Annahme1	5	52 €	260 €	

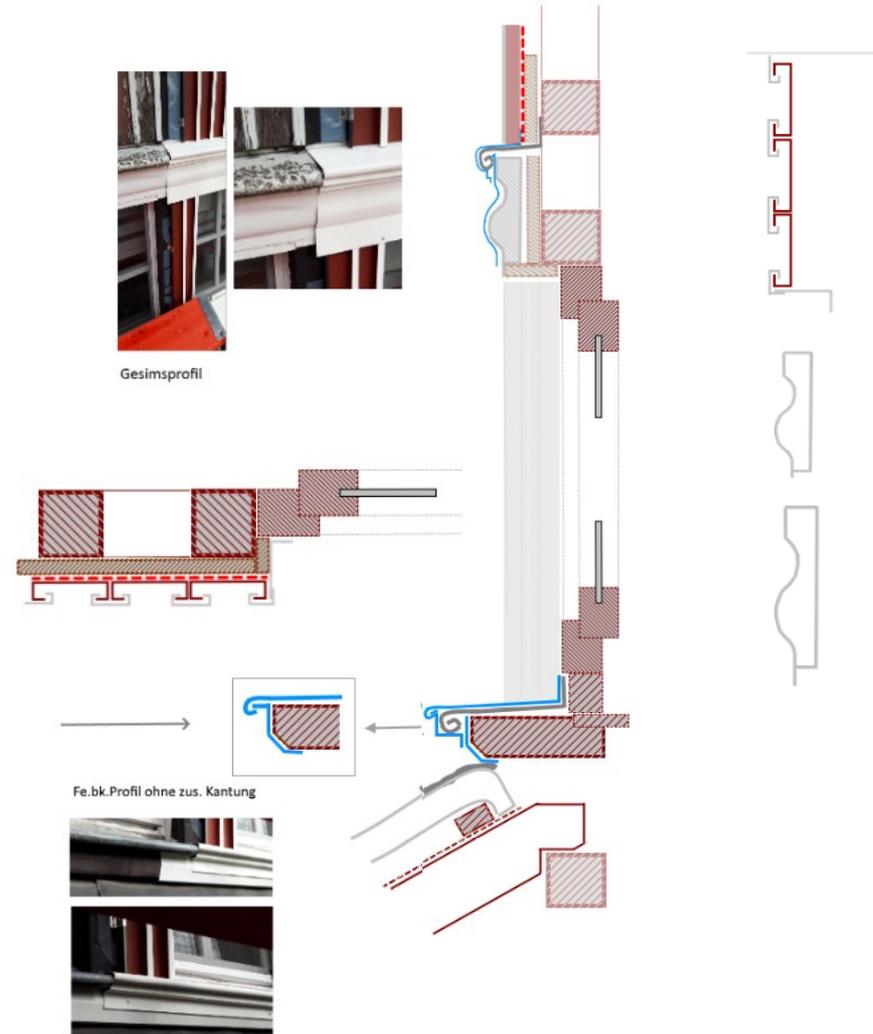
Ein partieller Austausch schadhafter Hölzer ist in allen Varianten berücksichtigt



C/D Gaubenschalung



Gesimsprofil



Fe.bk.Profil ohne zus. Kantung



D Gauben klein Haustyp A/B/C/D

Gaube 1 /1a

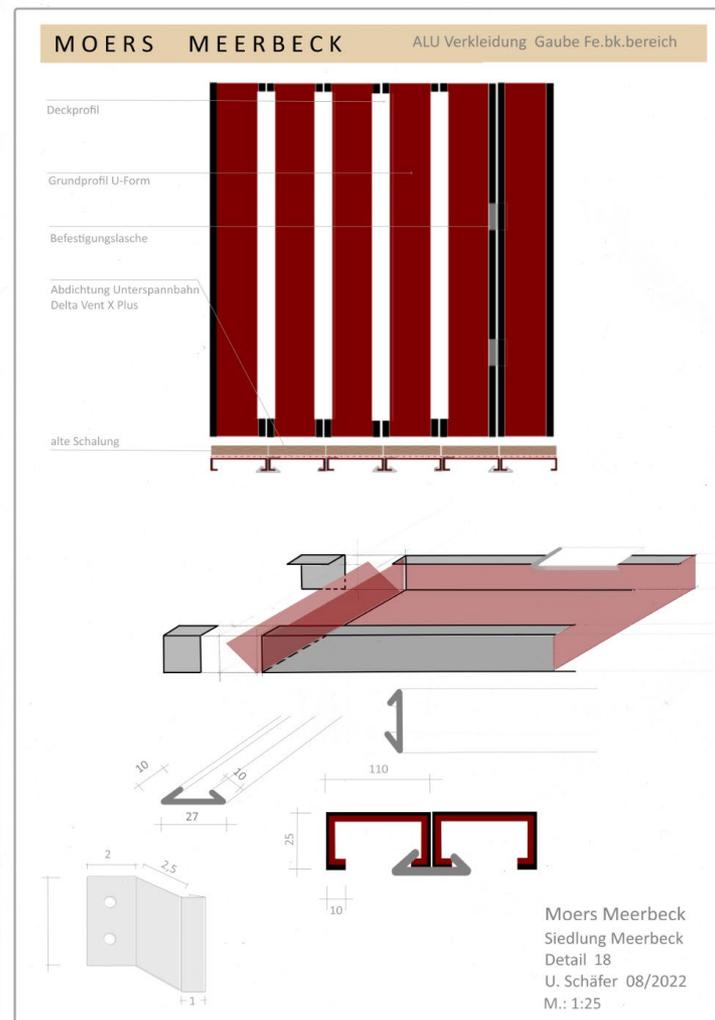
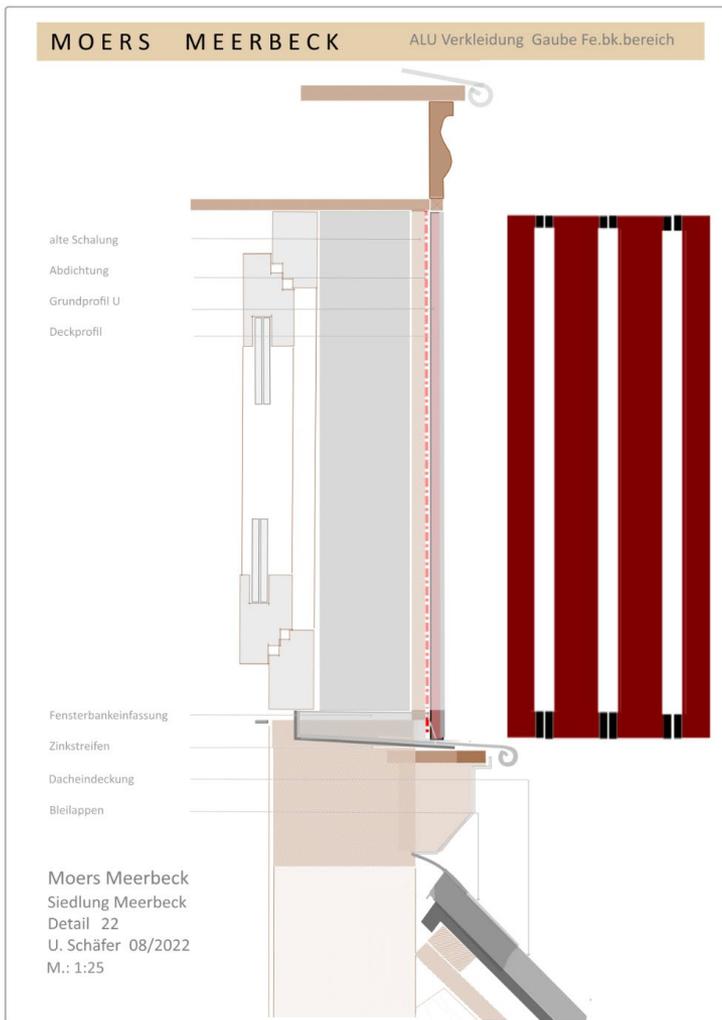
Gaube 2

Gaube 3

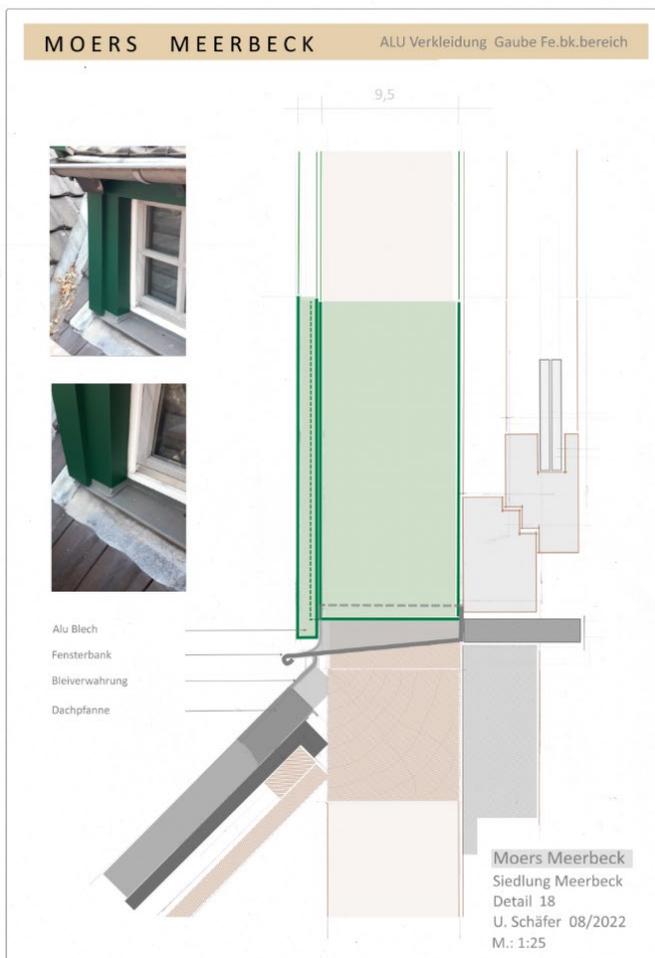


	Ausführung	qm	EP	ERH	GP
V1	Sichtschalung ausbauen und mit Schiefer	828	257 €		212.796 €
V1	Sichtschalung mit Alutafeln i. nachgeb.Struktur	828	290 €		240.120 €
V3	Sichtschalung i. Holz erneuern + streichen	828	142 €	380 €	432.216 €
	Sichtschalung streichen alle 6 Jahre auf 30 J	5	24 €	120 €	
	Gerüststellung alle 6 Jahre	5	52 €	260 €	

C/D



D Gaube Ortgang und Pfosten Riegel



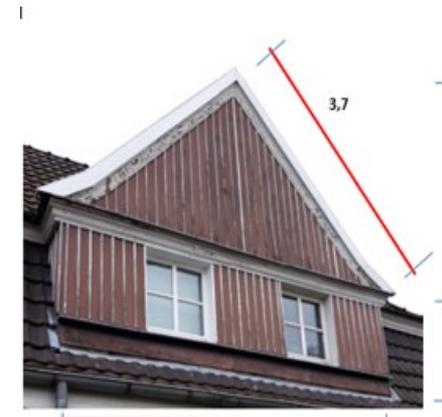
E Gesimsbänder, Trauf- und Ortgangbretter, Wind- und Bordbretter

- streichen alternativ
- mit Alu abdecken

Abdeckung mit PREFA ohne Erneuerung Holz:
 waagerechtes Profil: 17,90€
 Stirnseite senkrecht: 22,30€
 40,20x1,19=47,87€ brutto

mit Austausch schadhaftem Holz:
 Ortgangbrett ausbauen: 4,50€
 Ortgangbrett erneuern: 9,30€
 Bleianschluss: 16,30€
 =26,10€ x 1,19= 31,06€
 Gesamt: 79€

	Ausführung	lfdm	EP	ERH	GP
V1	Abdeckung mit Alu	2.417	48 €		116.016 €
V2	Anstrich	2.417	10 €	160 €	410.890 €
	Holzwerk streichen alle 6 Jahre auf 30 J	5	8 €	40 €	
	Gerüststellung alle 6 Jahre	5	24 €	120 €	



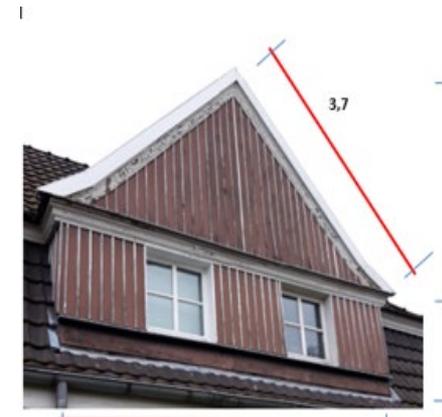
F Gesimsbänder, Trauf- und Ortgangbretter, Wind- und Bordbretter der Gaupen

- streichen alternativ
- mit Alu abdecken bzw.
- mit Ortgangziegel

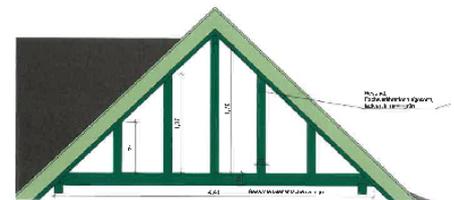
Abdeckung mit PREFA ohne Erneuerung Holz:
 waagrecht: 17,90€
 Stirnseite senkrecht: 22,30€
 40,20x1,19=47,87€ brutto

mit Austausch schadhaftem Holz:
 Ortgangbrett ausbauen: 4,50€
 Ortgangbrett erneuern: 9,30€
 Bleianschluss: 16,30€
 =26,10€ x 1,19= 31,06€
 Gesamt: 79€

	Ausführung	lfdm	EP	ERH	GP
V0	Abdeckung mit Alu	3.104	40 €		124.160 €
V1	Abdeckung mit Ortgangziegel +Stirnbrett	3.104	45 €		139.680 €
V2	Anstrich	3.104	10 €	160 €	527.680 €
	Holzwerk streichen alle 6 Jahre auf 30 J	5	8 €	40 €	
	Gerüststellung alle 6 Jahre	5	24 €	120 €	



G Giebeldreiecke mit geputzten Gefachen und teilenden Holzbalken



24 Ziergiebel, Analt; und Fassadenschnitt: M. 1:33

	Ausführung	qm/m	EP	ERH	GP
V1	Verkleidung Holzwerk mit Aluminium	440 m	40 €		17.600 €
V2	Holzwerk ausbauen und Fläche zumauern	173 qm	165 €		28.545 €
V3	Holzwerk streichen (Ern.anstrich)	440 m	10 €	170 €	79.200 €
	Anstrich alle 6 Jahre auf 30 Jahre	5	8 €	40 €	
	Gerüststellung alle 6 Jahre	5	26 €	130 €	

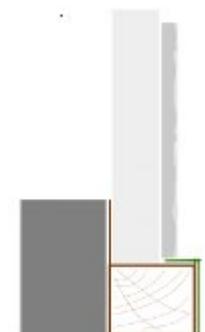
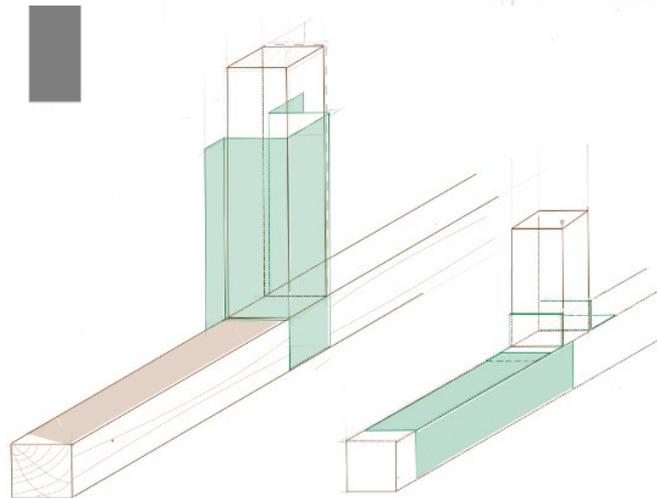
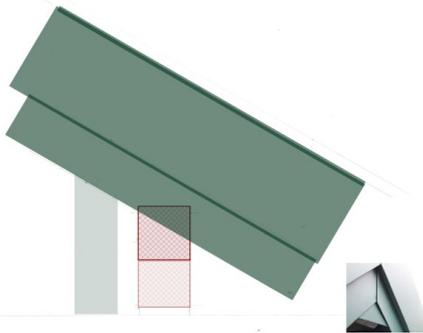
$$4,41+0,71+1,37+1,79+1,37+0,71=10,36$$

Quelle: Kapitel 04 Transformation

G Giebeldreiecke mit geputzten Gefachen und teilenden Holzbalke



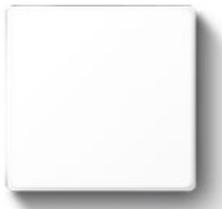
MOERS MEERBECK



mit Flex in den Putz
eingefräste Nute zur
Einführung des Bleches

H Eingangsbereiche

Beleuchtung und Briefkästen



BEGA Standard
Quadrat, grafit Opalglas, IP 44



Armatur und Diffusor Kunststoff opal seidenmatt,
Befestigung mit Federsystem



	Ausführung	ST	EP	GP
V1.1	Hausnummer extra; Emailleschild mit Firmenlogo	139	150 €	20.850 €
V1	RZB Leuchte / BEGA Standard	139	380 €	52.820 €
V1.2	Außenbeleuchtung KGA +Hausnummer.	139	530 €	73.670 €

I Eingangsbereiche

Beleuchtung und Briefkästen

Hauseingänge größtenteils Einzelzugänge



	Ausführung	ST	EP	GP
V1	Renz Wandbriefkasten (RAL 7047 grau) 193 bzw. 186 WE/ 137 Hauseingänge	139	247 €	34.333 €
V1	Freistehende Briefkastenanlage mit zwei Kästen, Renz Basic Typ B, feuerverzinkter Stahl pulverbeschichtet	49	1.100 €	53.900 €
V2	Renz Wandbriefkasten Classic Edelstahl	139	714 €	99.246 €

J Fenster



	Ausführung	qm	Ø EP	ERH	GP
V1	Kunststofffenster mit Wärmeschutzglas, Fenster U-Wert 1,3, einschl; Demontage und Entsorgung, Montage, Verschäumung, Beiputz und Versiegelung	1.248	456 €		569.088 €
V2	wie vor jedoch aus Holz	1.248	750 €	360 €	1.385.280€
	Holzwerk streichen alle 6 Jahre auf 30 J	5	72 €	360 €	
	(Gerüststellung alle 6 Jahre)	5			Anstrich Fenster ohne Gerüst

J Fenster alt / neu Rückseite

MOERS MEERBECK

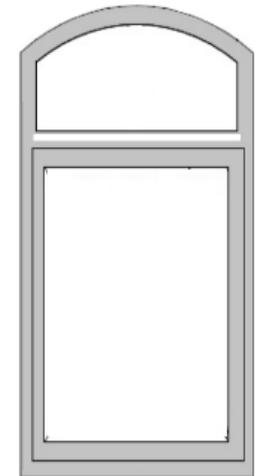
Anlage 1



MOERS MEERBECK



Moers Meerbeck
Denkmalschutz Siedlung
Detail 12 Fenster
Ulrich Schäfer 10 / 2021



K Fensterläden:

Holzrahmen mit Lamellen, lackiert

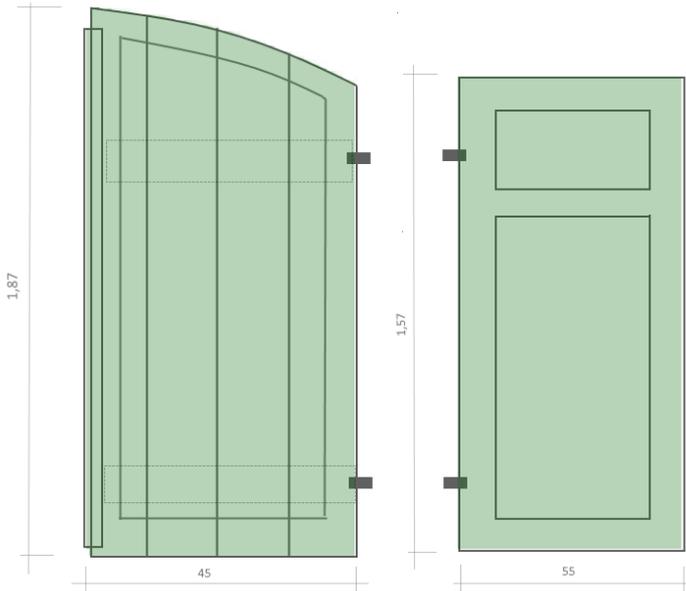
Fensterläden: bei Erneuerung aus Aluminium, pulverbeschichtet, herstellen.



	Ausführung (je Blendl.seite)	STK	Ø EP	ERH	GP
V1	Kunststoffblendladen, inkl. Demontage	792	553 €		437.976 €
V2	Blendladen aus Alu	792	610 €		483.120 €
V3	Bretterblendlade aus Sipo-Mahagoni-Flügel herstellen und einbauen, inkl. Demontage	792	766 €	116 €	698.544 €
	Anstrich Blendläden aus EPA (1qm je halb.Bl.Id.) Alle 6 Jahr bei einer Lebenszeit v. 30J	5	23,20	116 €	

Läden in Kunststoff nur bis zu einer bestimmten Größe möglich

K Blendläden Bestand / Neu

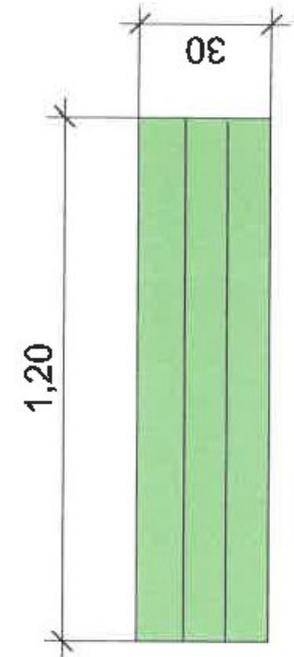
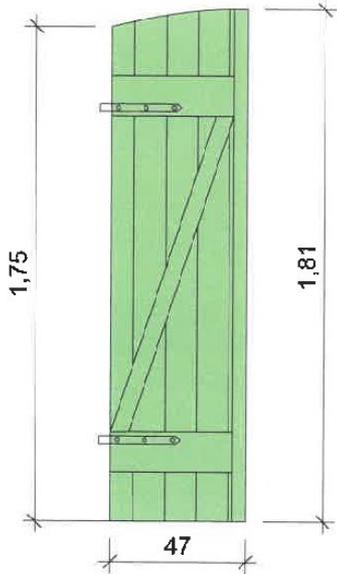


Jahnstraße

Donaustraße



K/M Fensterläden und Sitzbank



Quelle: Aus Kapitel 04 Transformation Wohnbau Stadt Moers

Quelle: Aus Kapitel 04 Transformation Wohnbau Stadt Moers

	Ausführung Blendladen	STK	Ø EP	GP
V1	Kunststoffblendladen, (inkl. Demont. je Ladenhälfte)	792	553 €	437.976 €
V2	Blendladen aus Alu (je Ladenhälfte)	792	610 €	483.120 €
	Bretterblendlade aus Sipo-Mahagoni-Flügel	792	766 €	606.672 €

	Ausführung Sitzbank	STK	Ø EP	GP
V1	Sitzbank aus Alu (Nachbau)	25	650 €	16.250 €
V2	Sitzbank aus Holz (Nachbau)	25	825 €	20.650 €

L/M Kellerfenster / Sitzbank

Bei den Kellerfenstern im Bestand handelt es sich bereits um Standard feuerverzinkte Lochgitterflügel mit Verglasung. Bei reparaturbedürftigen Abweichungen, sollte dieser Standard wieder verbaut werden.

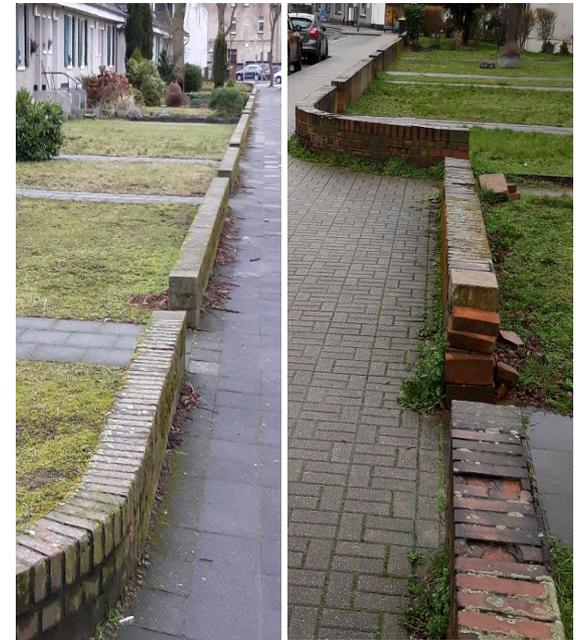
	Ausführung Fenster	STK	Ø EP		GP
V1	Kellerfenster feuerverzinkt, bestehend aus Lochgitterflügel mit Verglasung inkl. Demontage Altfenster u. Einbau	152	170 €		25.840 €

	Ausführung Bank	STK	Ø EP	ERH	GP
V1	Sitzbank aus Alu (Nachbau)	25	650 €		16.250 €
V2	Sitzbank aus Holz (Nachbau)	25	350 €	475 €	20.650 €
	Anstrich alle 6 Jahre bei Lebensz. 30J	5	75 €	375 €	
	Reparatur von Beschlagteilen (einmalig)	1	100 €	100 €	



N Einfriedungen

Mauern / Hecken

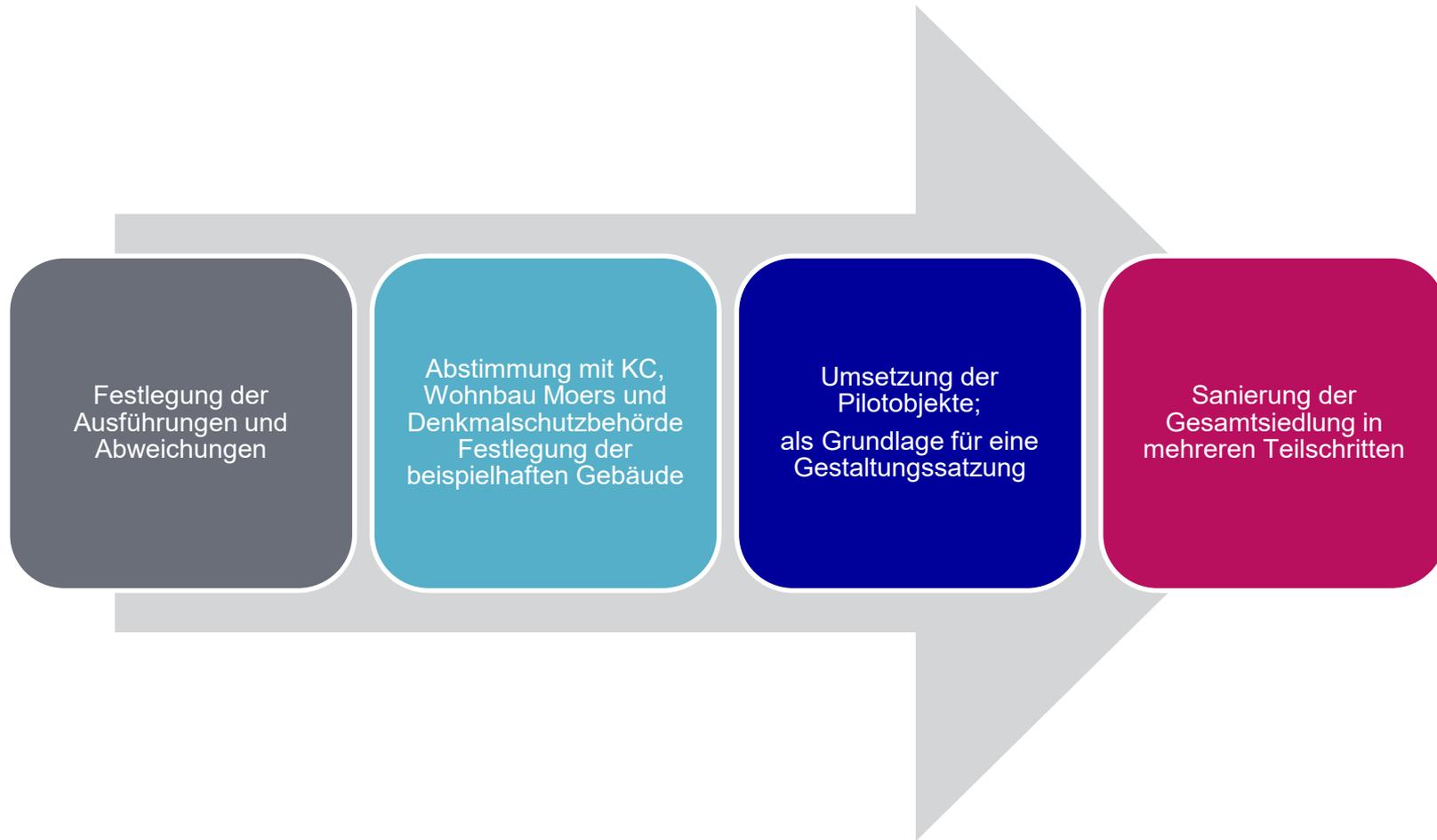


	Ausführung	lfdm	Ø EP	GP
M	Mauerwerk instandsetzen (ges.Länge 525m)	158 m	263 €	41.554 €
H	Hecken (435m / neu:30% / 131m / 5Pfl./m)	653 st	46 €	30.038 €

1. Überblick der Siedlung
2. Gebäudearten und –typen
3. Bauteilvergleich
4. **ges. Kosten 1. BA**
5. weiteres Vorgehen

	Bauteile		V1		V2		V3
	Grundkosten		2.320.706,00 €		2.320.706,00 €		2.320.706,00 €
A	Haustüren	KU	208.500,00 €	ALU	524.030,00 €	HO	799.250,00 €
B	Hof- u. Kellertüren	KU	152.950,00 €	ALU	285.950,00 €	HO	498.750,00 €
C	Schalung der Gauben 1/1a	SCHI	94.576,00 €	ALU	106.720,00 €	Anstr	192.096,00 €
D	Schalung der Gauben 2/3	SCHI	212.796,00 €	ALU	240.120,00 €	Anstr	432.216,00 €
	Schalung der geschieferten Fl.	SCHI	38.550,00 €	SCHI	38.550,00 €	SCHI	38.550,00 €
E	Gesimsprofile	Alu	116.016,00 €	Alu	116.016,00 €	ANST	410.890,00 €
F	Wind- und Ortgangbretter	ALU	124.160,00 €	Zieg	139.680,00 €	Anstr	527.680,00 €
G	Giebeldreiecke aus Fachwerk	ALU	17.600,00 €	MW	28.545,00 €	Anstr	79.200,00 €
H	Außenbeleuchtung / Hausnr.	H.Nr.	20.850,00 €	RZB	52.820,00 €	KGA	73.670,00 €
I	Briefkästen	Wd	34.333,00 €	Fr.stehd	53.900,00 €	Wd	99.246,00 €
J	Fenster	KU	569.272,00 €	KU	569.088,00 €	HO	1.385.280,00 €
K	Fensterläden	KU	437.976,00 €	KU	483.120,00 €	HO	698.544,00 €
L	Kellerfenster	Stahl	25.840,00 €	Stahl	25.840,00 €	Stahl	25.840,00 €
M	Sitzbänke	Alu	16.250,00 €	Alu	16.250,00 €	Holz	20.650,00 €
N	Einfriedungen	MW	42.000,00 €	MW	42.000,00 €	MW	42.000,00 €
N	Einfriedungen	Hecke	30.000,00 €	Hecke	30.000,00 €	Hecke	30.000,00 €
	Gesamt		2.141.485,00 €		2.752.629,00 €		5.353.862,00 €
	Gesamt		4.462.191,00 €		5.073.335,00 €		7.674.577,00 €

1. Überblick der Siedlung
2. Gebäudearten und -typen
3. Bauteilvergleich
4. ges. Kosten 1. BA
5. weiteres Vorgehen





Quellen:

„Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes“ Interkommunales Handlungskonzept Nr.1 Juli 2017

„Gestaltungshandbuch für die Siedlung Meerbeck-Hochstraß“ Stadt Moers Fachbereich Stadt- und Umweltplanung Bauaufsicht

„Transformation der Zechensiedlung Meerbeck-Hochstraß“

„Satzung der Stadt Moers über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den Bereich der Zechen- und Arbeitersiedlung Moers-Meerbeck-Hochstraß vom 26.07.1988 in der Fassung der 1.Änderung vom 05.11.2001“