



*Raum für die Zukunft*

## Verkaufsexposé

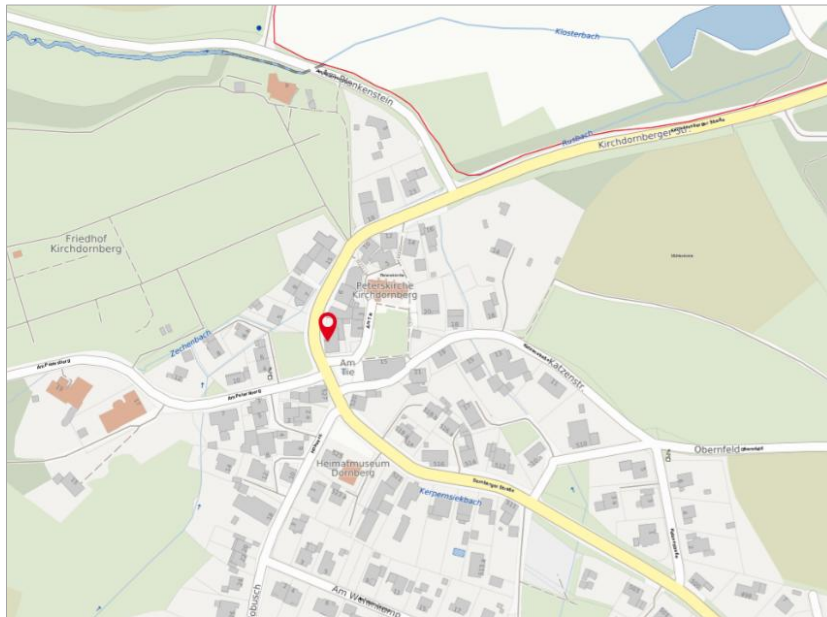


**Kirchdornberger Straße 2, 33619 Bielefeld**

Grundstücksgröße 357 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca. 236 m<sup>2</sup>

## Lage

Das Objekt befindet sich in attraktiver Lage inmitten des historischen Stadtkerns von Kirchdornberg, in unmittelbarer Nähe zur Peterskirche sowie einigen Restaurants und kleineren Geschäften. Der nächstgelegene Supermarkt ist in etwa zwei Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine Bushaltestelle mit Verbindung in die Bielefelder Innenstadt ist in fußläufiger Nähe.



## Objektbeschreibung

Anhand der vorliegenden Informationen lässt sich das Baujahr des Gebäudes nicht exakt bestimmen. Die Bauakte lässt jedoch auf ein Baujahr, um das Jahr 1900 schließen.

Das 2-geschossige Gebäude umfasst heute insgesamt vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 236 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Zum überwiegenden Teil ist das Gebäude unterkellert. Auf der Rückseite befindet sich ein 1-geschossiger Anbau.

Die Beheizung erfolgte bisher über Gasthermen, die Warmwasserbereitung elektrisch. Kanal-, Wasser und Stromanschlüsse sind vorhanden.

Der vorliegende Energieausweis (gültig bis 28.01.2028) weist einen Endenergiebedarf von 246,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) sowie die Energieeffizienzklasse G aus.

Das Gebäude ist im jetzigen Zustand nicht bewohnbar und bedarf umfassender Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

## **Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen / Erhaltungssatzung**

Für den Standort besteht kein Bebauungsplan, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB (Einfügen in die vorhandene Bebauung).

Das Objekt liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Kirchdornberg. Allgemeines Ziel der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt des Gebietes. Das Gebäude ist hier als besonders platzbild- und ortsbildprägend eingestuft. Umfangreiche Instandsetzungen, Veränderungen oder Modernisierungen bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Bielefeld gemäß §172 ff. BauGB.

Weitere Informationen sind der anhängenden Erhaltungssatzung zu entnehmen. Darüber hinaus stellen wir Ihnen gerne die Kontaktdaten der zuständigen Ansprechpartner\*innen bei der Stadt Bielefeld zur Verfügung.

In Abhängigkeit der geplanten Baumaßnahmen ist die Einreichung einer Bauvoranfrage bei der Stadt Bielefeld zu empfehlen.

## **Angebotsabgabe**

Sofern Sie Interesse an dem Erwerb des Objektes haben, geben Sie bitte bis zum 30.04.2026 ein schriftliches Kaufpreisangebot an die nachfolgend genannte Adresse ab.

Bei Abgabe eines Angebotes wird um die Beschreibung der künftigen Nutzung und der geplanten Baumaßnahmen gebeten. Dem Angebot ist eine Finanzierungsbestätigung einer Bank mit Geschäftssitz in Deutschland beizufügen.

Erwartet wird ein Kaufpreis, welcher sich grob an dem geltenden Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke in dem Gebiet orientiert (BRW 2025 = 390,- €/m<sup>2</sup>). Der Verkauf erfolgt provisionsfrei durch uns.

Bei Rückfragen stehen wir ihnen gerne zur Verfügung!



BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen  
und Immobiliendienstleistungen mbH  
z.Hd. Herrn Jonas Zimmerling  
Carlmeierstraße 1  
33613 Bielefeld

Tel.: 0521/8809-257  
E-Mail: [verkauf@bgw-bielefeld.de](mailto:verkauf@bgw-bielefeld.de)

## **Anlagen**

- 1) Luftbild / Kataster
- 2) Objektfotos
- 3) Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- 4) Auszug Bodenrichtwert 2025
- 5) Kirchdornberg Erhaltungssatzung
- 6) Energieausweis

# 1) Luftbild / Kataster



Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0), OpenStreetMap (ODbL)

Aktualität: 12.12.2025

Maßstab 1 : 450

## 2) Objektfotos



Ansicht von Kirchdornberger Str.



Ansicht Rückseite



Einmündung „Am Tie“

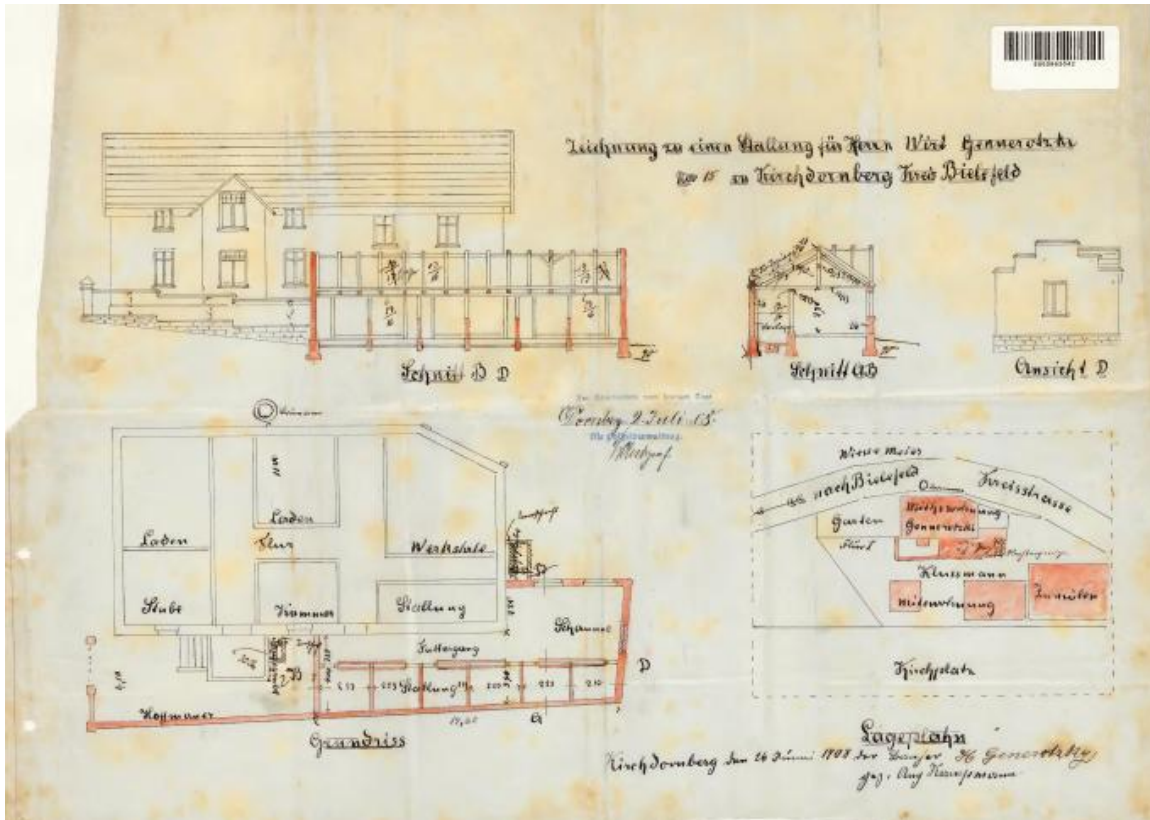


Beispielfoto innen

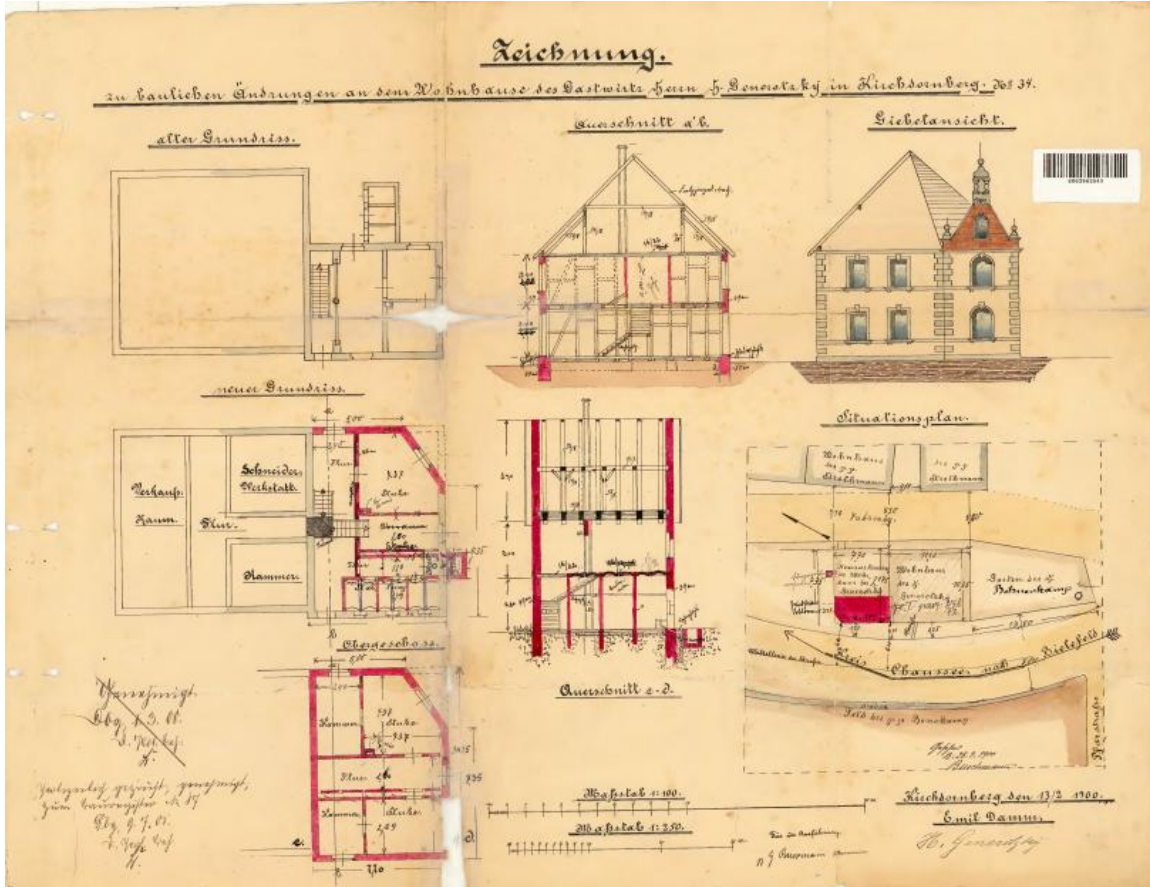


Beispielfoto innen

### 3) Grundrisse, Ansichten, Schnitte



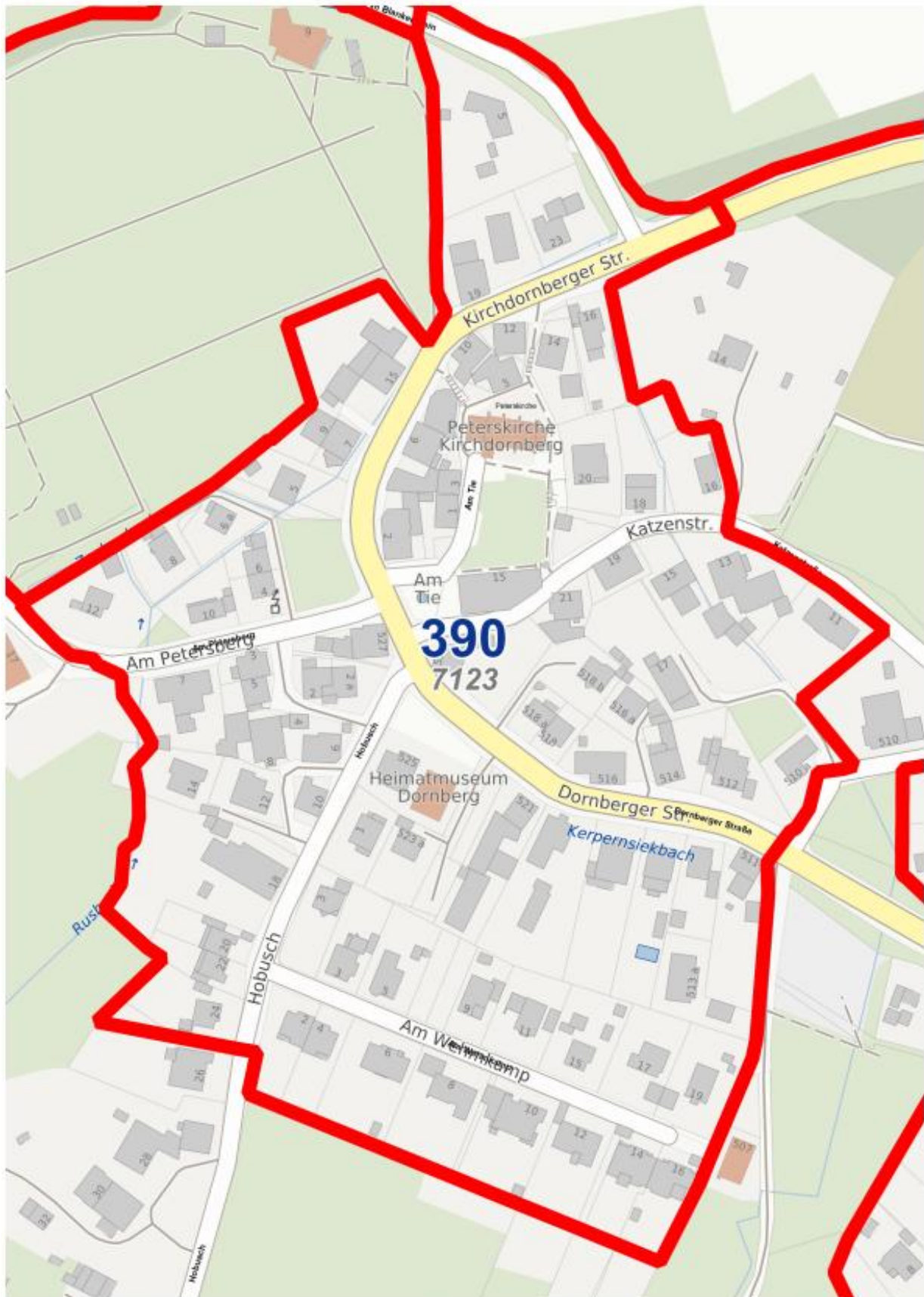
Bauerlaubnis | Anbau Stallung 1908



Bauliche Änderung 1900



#### 4) Auszug Bodenrichtwert 2025



# Bielefeld

## KIRCHDORNBERG ERHALTUNGSSATZUNG



BAUORDNUNGSAMT - UNTERE DENKMALBEHÖRDE

## SATZUNG

zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) der Stadt Bielefeld

Aufgrund der SS 4, 28 Abs. 1 Satz 2 Buchst. g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475 1 SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124) und des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung vom 25.09.1997 folgende Erhaltungssatzung beschlossen:

### § 1 Satzungszweck

- (1) Die Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 (1) Satz Nr. 1 BauGB).

### § 2 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den  
Ortskern Kirchdornberg
- (2) Dieser Bereich ist in dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, durch eine gestrichelte Linie zeichnerisch abgegrenzt.
- (3) Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

### § 3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung aller baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung.
- (2) Sämtliche Änderungsvorhaben der äußeren Gestaltung an Gebäuden und auf Grundstücken sowie Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen, die nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung genehmigungsfrei sind, unterliegen der Genehmigungspflicht nach dieser Satzung.
- (3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

#### § 4 Antragsverfahren

- (1) Der Antrag auf Genehmigung der Errichtung, des Abbruchs, der Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Bielefeld, Bauordnungsamt, August-Bebel-Str. 92, 33602 Bielefeld, zu stellen.
- (2) Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen prüf-fähigen Unterlagen (Bauvorlagen) i. S. des § 69 BauO NW i.V. m. der BauPrüfVO einzureichen.

#### § 5 Inkrafttreten

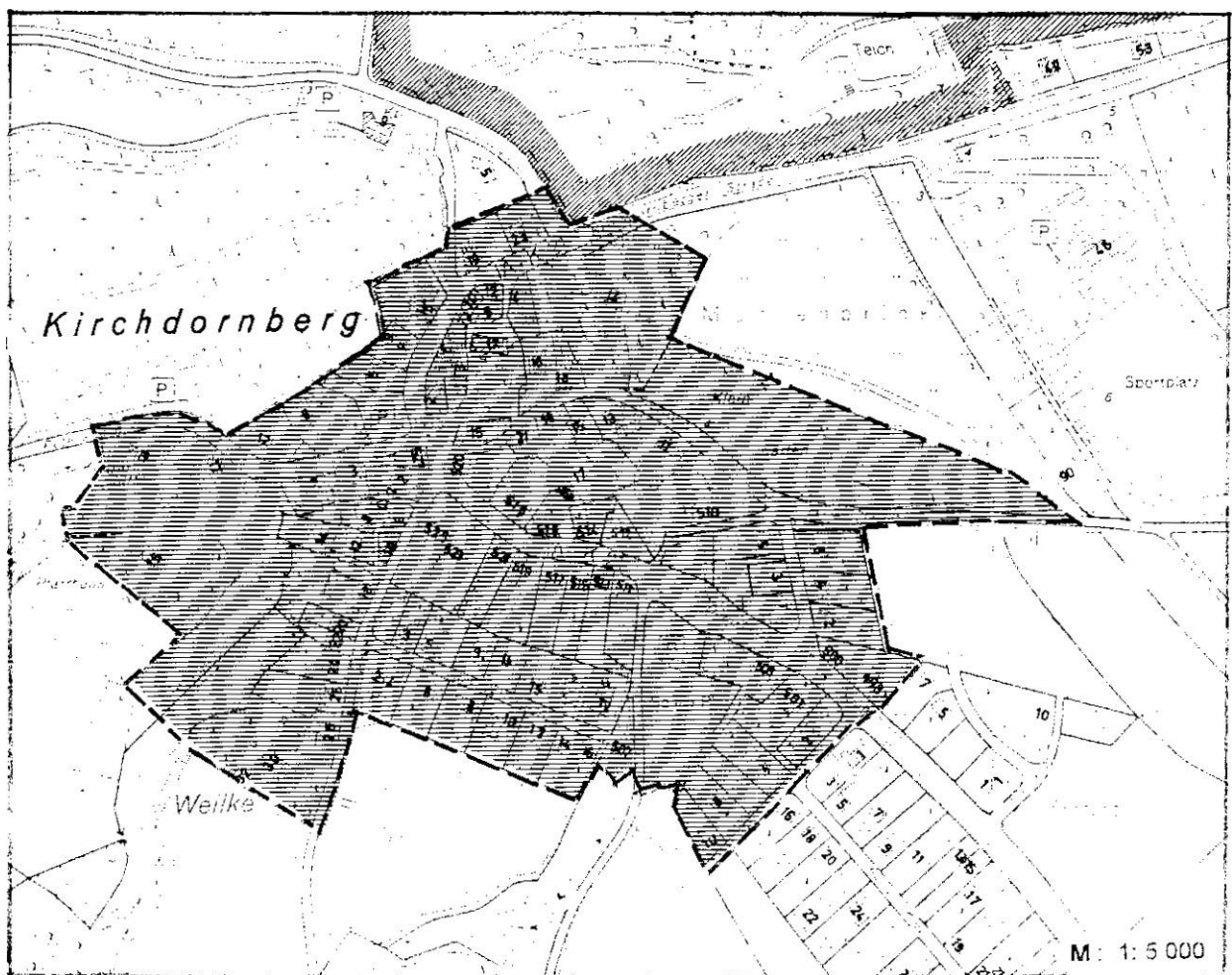
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## GELTUNGSBEREICH

Die Abgrenzung des Erhaltungsgebietes leitet sich aus der Ortsgeschichte und den prägenden städtebaulichen Strukturelementen des Ortskerns Kirchdornberg ab (siehe Begründung zur Erhaltungssatzung).

Erhaltenswert ist der gesamte bauliche und städtebauliche Charakter zuzüglich der den Ortskern prägenden und umgebenden Landschaftselemente.

Das Erhaltungsgebiet umfasst den ursprünglichen Kern der Ansiedlung sowie im Süden Bereiche der Dornberger Straße, Auf dem Kley, Am Wehmkamp und Hobusch. Zwischen Hobusch und Am Petersberg grenzen im Westen die Feuchtwiesen und das Waldgebiet am Zechenbach an das Grundstück der Pfarrgemeinde. Die einbezogenen Bebauungen an der Kirchdornberger Straße umfassen im Norden die Straßenrandbebauungen und gegenüberliegend die verschiedenen Grünbereiche bis zur Katzenstraße bzw. Obernfeld im Osten und die Bebauungen der Katzenstr. in Richtung Dornberger Straße. Der Weg Obernfeld ist in seiner ehem. Funktion als Wegeverbindung nach Bielefeld ortsgeschichtlich bedeutend und als kulturlandschaftsprägendes Element mit in das Erhaltungsgebiet einbezogen.



Bauordnungsamt  
63 D + S - Denkmalschutz und Stadtbildpflege

# BEGRÜNDUNG

## ERHALTUNGSSATZUNG

### BIELEFELD-KIRCHDORNBERG

- I VORBEMERKUNGEN
- II ORTSGESCHICHTE
- III ORTSANALYSE
  - o Grundrissstrukturen / städtebauliche Entwicklungen
  - o Topographie
  - o Parzellenstrukturen
  - o Straßenführungen / Platzbildungen
  - o Freiflächen / Grün / Landschaftselemente
  - o Nutzungsstrukturen
  - o Gebäudestrukturen
  - o Gestaltstrukturen
  - o Zusammenfassung
- IV ANHANG
  - o Anwendung der Erhaltungssatzung
  - o Erhaltungskonzept
  - o Denkmalschutzte Gebäude
  - o Nach § 25 DSchG NW erhaltenswerte Gebäude

## I VORBEMERKUNGEN

Besonderheiten des flächengroßen Bielefelder Stadtgebietes sind neben den Schwerpunkten der Alt- und Innenstadt die z.T. weitläufig in der jeweiligen Landschaftsstruktur liegenden ehemaligen eigenständigen sehr charakteristischen Dorfschaften. Als heutige Stadtteile des Oberzentrums Bielefeld besitzen sie besondere Qualität in Bezug auf landschaftlich-nahes Wohnen. Aufgrund Ihrer Bedeutung und Prägung des Kultur-landschaftsraumes verbunden mit dem hohen Identifikationsgrad ihrer jeweiligen Ortsbilder besitzen sie einen besonderen Qualitätswert für Menschen und Landschaft. Kaum eine andere Großstadt hat solche Vielfalt an attraktiven Wohnquartieren aufzuweisen.

In einer Zeit sich grundlegend verändernder Rahmenbedingungen für die Standort-konkurrenz der Städte im regionalen Vergleich erwachsen auch der Stadt Bielefeld Ansprüche an die Erfüllung der oberzentralen Funktion. Dies im Besonderen im Hinblick auf den zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort, die kulturelle Ausstrahlungskraft sowie die Bedeutung als eine Großstadt mit hohem Erlebnis- und Freizeitwert.

Der wachsende Veränderungsdruck erzeugt auch in den ländlich geprägten Stadtteilen Bielefelds eine permanente Umgestaltung und Umstrukturierung im kleinen und großen Maßstab. oft zum Nachteil der dörflichen Gebiete. Abriss, Ersatz und hohe Ausnutzung, oft gestalterisch anspruchslose, überdimensionierte oder dem Charakter der Umgebung untypische Bau- und Gestaltungsmerkmale bewirken oft irreparable Gestalteinbrüche, die gerade die sensiblen dörflichen Strukturen stark verändern und zur Zerstörung des charakterischen Gefüges führen können.

Überlässt man diesen Entwicklungen ihrer Eigendynamik ohne jegliche Einflussnahme, dann ist mit einem Verlust der substanziellen Gestaltwerte zu rechnen. Dieser unwiederbringliche Substanzverlust des historischen kultur- und landschaftsprägenden Orts- bzw. Stadtteilgefüges hat einen enormen Verlust der Attraktivität zur Folge.

Die Wahrung dieses eigenständigen Lebensraumes und die damit verbundene Identifikation kann nur über die Sicherung dieser prägenden historischen Strukturen gelingen, Um Gestalteinbrüche und z. T, schon vorhandene meist schleichende untypische Entwicklungen zu verhindern, ist es notwendig und möglich, die erforderlichen Neuerungen durch eine Erhaltungssatzung zu steuern, Dies mit dem Ziel, Neues mit dem zu Bewahrenden zu verbinden.

Der Ortskern Kirhdornberg des Bielefelder Stadtbezirks Dornberg weist bauliche, städtebauliche und landschaftsprägende Eigenarten auf, die in hohem Maße erhaltenswert sind.

Der schützenswerte Ortskern in Verbindung mit der umgebenden Landschaft, seinen historisch und ortsspezifischen Entwicklungen und Merkmalen, den dörflichen, städtebaulichen und gestalterischen Strukturen und Eigenarten führt im Zusammenwirken dieser Elemente zu einem reizvollen, abwechslungsreichen, harmonischen Erscheinungsbild. In seiner heute noch erhaltenen gestalterischen Prägung ist ihm besondere kulturgeschichtliche-, orts-, landschafts- und städtebauliche Einzigartigkeit beizumessen.

Dieses sensible dörfliche Erscheinungsbild zu bewahren und in seinen Entwicklungen behutsam zu begleiten, ist nicht nur eine ästhetische städtebauliche architektonische und denkmalpflegerische Aufgabe, sondern bedarf eines steuernden Eingreifens und Vorgehens unter Mitwirkung der Bürgerschaft.

Die Erhaltungssatzung für den Ortskern Kirchdornberg soll mit dazu beitragen, den dörflichen Charakter des Ortsteils weiterhin in seinem Gesamterscheinungsbild und seiner hohen Wohnattraktivität für die Stadt Bielefeld zu erhalten und zu erhöhen. Die besonderen städtebaulich dörflichen und landschaftsprägenden Elemente sind zu erhalten, weiter zu entwickeln und zu festigen. Die hohe Bedeutung des heimatlichen Bezugspunktes des Ortes für die Bürger und Besucher sowie die qualitätserhaltende Bedeutung als Anziehungspunkt über die Stadtgrenze hinaus ist zu bewahren. Die unverwechselbare Einbettung und Gestalt in die Landschaft des nördlichen Teutoburger Waldes - Wiehengebirge - ist weithin sichtbar durch die reizvolle Silhouette und verleihen Kirchdornberg als landschaftsprägendes Kleinod einen besonders hohen Wert.

An einer erhaltenden Stadt- bzw. Ortserneuerung im Sinne eines Einklanges zwischen Bewahrung des historisch und städtebaulich Bestehenden sowie den erforderlichen Erneuerungen besteht ein öffentliches Interesse. Gerade beim Planen und Bauen in historisch gewachsenen Orten sind die besonderen städtebaulichen und architektonischen Aspekte im Zusammenwirken mit der Struktur zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass Konstruktion, Material, Form und Farbe des Neuen mit dem vorhandenen Bau- und Landschaftsbestand harmonisieren muss. In beiden Bereichen ist es erforderlich, den rechten Weg zwischen Bewahrung und Erneuerung zu finden und durch das Herausarbeiten von Gemeinsamkeiten Lösungen zu suchen.

Das Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ist geeignet, die städtebauliche Eigenart und Gestalt des Ortskernes zu erhalten, teilweise wiederherzustellen, Neuentwicklungen entsprechend zu steuern und Gestalt-einbrüche zu verhindern. So kann einem Qualitäts- und Substanzverlust entgegengewirkt werden ohne eine angemessene Weiterentwicklung einzuschränken. Dadurch wird die einzigartige Ausstrahlung des Ortes Kirchdornberg zum Nutzen und Gewinn der Bürger und der Umwelt erhalten, gestützt und verbessert.

Sie ist ein Instrument zur erhaltenden Stadterneuerung und beschränkt sich allgemein auf inhaltliche Festsetzungen. Die Umsetzung orientiert sich an den Merkmalen, Belangen und Eigenarten des Erhaltungsgebietes, das bedeutet nicht, dass in den Erhaltungsgebieten alles museal erhalten werden soll und keine Veränderungen stattfinden dürfen, sondern dass Veränderungen einer Genehmigungspflicht (Genehmigung und Prüfungspflicht) unterliegen, in deren Rahmen die Wahrung der genannten Ziele zu prüfen ist.

Durch die Erhaltungssatzung wird ein eigener Genehmigungsvorbehalt mit Erörterungspflicht aufgebaut. Diesem unterliegen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, auch wenn diese Maßnahmen von einem Baugenehmigungsverfahren freigestellt sind.

Aus diesem Grunde erfolgt im Ablauf des Genehmigungsverfahrens eine eingehende Erörterung möglicher baulicher und gestalterischer Lösungen.

Nicht restriktive Vorgaben, sondern die gestalterischen Spielräume für Bauherren und Architekten sind entscheidend. Die Vorgaben ergeben sich aus den vorhandenen objektbezogenen und stadträumlich prägenden Gestaltstrukturen und beziehen auch Elemente der Gestaltung, Maßstäblichkeit und Nutzung mit ein, die in ihrer Ausbildung und Wirkung über das Einzelgebäude hinausgehen, da sie im städtebaulichen Zusammenhang zu bewerten sind. Innerhalb dieser prägenden Gestaltstruktur sind vielfältige, das Wesenhafte wahrende Gestaltelemente auch mit neuzeitlicher oder moderner Architekturhandschrift möglich!

Die Erhaltungssatzung berührt keinerlei Maßnahmen nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes NW. Der Unterschied und die Abgrenzung zwischen der bundesrechtlichen Erhaltungssatzung und dem landesrechtlichen Denkmalschutz liegt darin, dass zum einen die städtebauliche Gestalt und zum anderen die bauliche Anlage als solche als Schutzgut erklärt werden.

Die Erhaltungssatzung grenzt sich auch gegen landesrechtliche Gestaltungs-satzungen gemäß S 86 BauO NW ab. Bauliche Gestaltungselemente entziehen sich als Einzelanlagen in ihrer stadträumlichen Wirkung landes-rechtlicher Regelung in Form einer Einzelsatzung und ebenso bundesrechtlicher Regelung durch Aufnahme gestalterischer Festsetzungen in Bebauungsplänen. Sofern sie aber in ihrer Häufigkeit die städtebauliche Eigenart prägen, erlangen sie jedoch städtebauliche Dimension und damit bodenrechtlichen Gehalt. In dieser Auswirkung sind also alle prägenden, gestalterischen Elemente Gegenstand einer planungsrechtlichen Erhaltungssatzung auf der Basis des Bundesrechts.

Die Landesbauordnung NW und die Möglichkeiten aus dem Denkmalschutzgesetz reichen in keiner Weise aus, um für die Zukunft das Ortsbild in seiner städtebaulichen bedeutsamen Gestalt und der historischen Bedeutung, Eigenart und Prägung sowie der Bewahrung des Baukultur- und Landschaftsgutes zu schützen und zu erhalten. Auch die Regelungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelvorhaben (BauGB §34, 35) sind nicht ausreichend. Die z. T. schon erkennbare Bedrohung durch schleichende Qualitäts- und Gestaltverluste sollen mit dieser Erhaltungssatzung vermieden werden.

Diese Erhaltungssatzung ist insbesondere ein Instrument für den Stadtbezirk Dornberg und seine Bürger sowie für die Stadt Bielefeld. den historisch begründeten und wertvollen Identifikationsraum und die charakterliche Ausstrahlung des Ortes Kirchdornberg zum Nutzen und Gewinn der Bürger und der Umwelt zu erhalten, zu stützen und zu verbessern.

Sichert doch die Bewahrung der Ortseigentümlichkeit Heimat für die Bürger. Die typischen und unverwechselbaren Erscheinungsbilder des Ortskerns können in Zukunft durch diese Erhaltungssatzung geschützt, erhalten und verbessert werden.



Die große Mehrheit der Höfe stand im Obereigentum eines Grundherrens. Unter den Kotten befanden sich Erbkotten und Markkotten (zumeist erst nach 1500) sowie kleinere Kotten, die auf größeren Hofgebieten gebaut wurden und zumeist von Heuerlingen bewohnt wurden.

In Kirchdornberg sind um 1556 12 Höfe und 1 Pfarrhof verzeichnet:

2 Kötter und 11 Wohngebäude sind 1686 registriert. Bis 1721 kamen 4 Häuser hinzu. 1694 wurde eine Schule errichtet.

Zunächst war das Kirchspiel Dornberg der Vogtei Brackwede und ab 1692 der Vogtei Werther zugeteilt. 1771 übernahm die Vogtei Schildesche zusätzlich die Aufgaben der Vogtei Werther. Alle Vogteien unterstanden dem Amt Sparrenberg der Grafschaft Ravensberg.

1733 zählte das Kirchspiel Dornberg 92 Feuerstätten und 200 Heuerlingskotten.

Durch die Abtretung aller Gebiete Preußens westlich der Elbe an Napoleon wurde 1807 die Grafschaft zum District Bielefeld und gehörte zum Department der Weser. 1816 wurde der Regierungsbezirk Minden in Kreise eingeteilt, das Amt Schildesche wurde Bestandteil des Kreises Bielefeld und Dornberg wurde eine Gemeinde des Amtes Schildesche.

Die Gemeinde Dornberg wurde 1844 durch die Preußische Landesgemeindeordnung zum selbständigen Amt bestimmt und bekam somit eine eigene Verwaltung. Schon 1845 wurden durch eine neue Gemeindeordnung des Amtes Dornberg die fünf Bauernschaften zu selbständigen Gemeinden.

1973 erfolgte die Eingemeindung zur Stadt Bielefeld und aus dem ehemaligen Amtsbezirk wird der Stadtbezirk Dornberg.

Bis zur Jahrhundertwende blieb das Amt Dornberg eine reine Bauernlandschaft. Die Menschen ernährten sich hauptsächlich von Ackerbau und Viehzucht und der Verarbeitung des Flachs. Im Bereich Dornberg ist die Weberei untergeordnet, zumeist wird der Flachs in Heimarbeit zu Garn versponnen und an die Weber der Umgebung verkauft.

\*) Vilikation: eine Anzahl von Höfen, die dem gleichen Grundherrn zugehörten. Der Verwalter (Vermögensverwalter) bewirtschaftete den Haupthof - Meierhof -

Im 15. Jahrhundert werden alle westfälischen Vilikationen aufgelöst. Die Hörigkeit blieb bestehen. Während in den umliegenden Bauernschaften und der Restbauernschaft Kirchdornbergs die Bauern bis zu Beginn des 14. Jahrh. Eigenhörige galten in der Kirchbauernschaft schon recht früh einige Bewohner als „Freie“.

Die Handwerksordnung von 1731 hebt das per Edikt von 1488 angeordnete Verbot, dass Einwohner der Bauerschaften im Ort ein Handwerk ausüben, auf.

Die Bevölkerungszahlen und die Haushalte verdoppeln sich seit 1720 - auch bedingt durch die Markenteilungen. Jedoch sind von 1721 - 1848, also in mehr als 125 Jahren, nur 8 Gebäude hinzugekommen. Durch die Einführung der Gewerbefreiheit 1845 stieg die Zahl der Handwerker. Der Bau der Köln - Mindener Eisenbahn 1847 trug zunächst wesentlich zur absatzmäßigen Erschließung bei.

Erwähnenswert für Kirchdornberg ist die Zigarrenherstellung, hauptsächlich in Heimarbeit ab ca. 1865. Ebenso hatte auch der Abbau von Eisenerz, Schiefer, Kalkstein und Kohle eine besondere Bedeutung für den Ort. Mit einigen Unterbrechungen wurde in der Zeche in Kirchdornberg am Bußberg bis zur endgültigen Stilllegung 1923 Kohle abgebaut \*).

Die um das 19. Jahrhundert beginnende Industrialisierung brachte auch Kirchdornberger Produkten Absatzschwierigkeiten. Durch Überproduktionen lag die Handspinnerei danieder. 1876 ist auch in Kirchdornberg die allgemeine Arbeitsnot festzustellen. Flachs wurde nur noch zum Eigenbedarf angebaut. Bedingt durch die Einfuhrsteuer auf Rohtabak um die Jahrhundertwende wird die Zigarrenherstellung eingestellt. Ebenso erfolgte 1885 bis 1917 die Einstellung sämtlicher Kohleförderungen. Die aufkommende Arbeitsnot führte auch in Kirchdornberg zu einschneidenden Veränderungen.

Zählte Kirchdornberg 1843 noch 759 Einwohner, so waren bereits 1871 nur noch 558 gemeldet.

Wie auch in anderen ursprünglich ländlich geprägten Ortschaften trat die Landwirtschaft. bedingt durch den Strukturwandel ausgelöst durch die Industrialisierung und die Mobilität der Bevölkerung, durch den Bau der Kleinbahn 1901, den Verlust der Heimarbeit u. a. - immer mehr in den Hintergrund.

Infolge der Stadtnähe Bielefelds und der landschaftlich besonders reizvollen Lage sind im ehem. Amt Dornberg Wohngemeinschaften ohne Industrie mit lediglich mittelständischen Betrieben entstanden.

In Kirchdornberg sind, neben einigen neuen Baugebieten der 50er und 60er Jahre, die dörflichen Strukturen des Ortskerns noch besonders erhalten und erlebbar.

\*) Der Name des Zechenschachtes erinnert an den Kohleabbau, ebenso sind die ehem. Zechengebäude z. T- noch vorhanden und werden seit 1923 als Wohngebäude genutzt. Die Gebäude in Verbindung mit vorhandenen Teilen des Zechenschachtes sind aus bergbau- und ortsgeschichtlichen Gründen in hohem Maße erhaltenswert (kein Denkmal).

### III ORTSBILDANALYSE

„Das Dorf ist um und nach der Kirche daselbst und nicht die Kirche von Dorfes willen Erbaut worden.“

Hofmeister Henricus zur Besiedlung des Ortes

#### GRUNDRISSTRUKTUREN / STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGEN

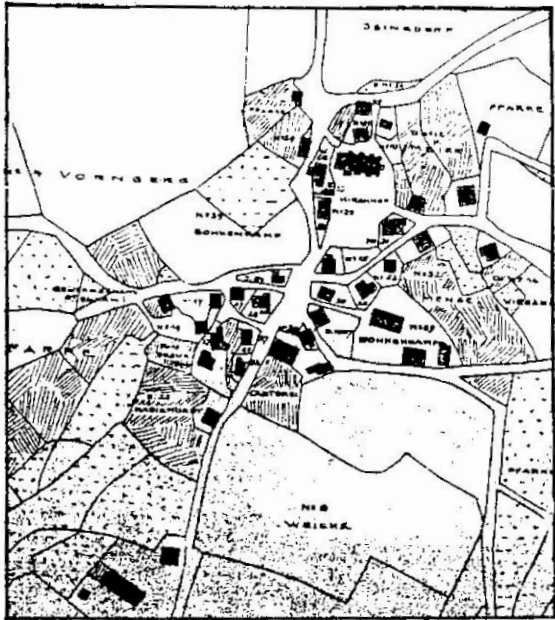
Ursprung und Kern der Ansiedlung war die ehemalige alte Verteidigungsanlage, bestehend aus der ursprünglichen Kirche mit dem wuchtigen Wehrturm und einem Friedhof. Die topographische Höhenlage des Kirchberges, die Mauerbefestigungen sowie die umgebenden Teiche an der Nord- und Ostseite boten der Landbevölkerung, der diese Anlage auch als sogen. Fluchtburg diente, zusätzlichen Schutz. Der Kirchhof war über einen schmalen Gratweg vom „Tie“ zu erreichen. Die heutige Peterskirche wurde um 1400 erbaut. Der Wehrturm weist noch seinen romanischen Ursprung aus dem 11. Jahrhundert auf. Alte Wegeverbindungen - die sogen. Kirchwege - führten von den umliegenden Bauernschaften auf kürzestem Wege zum Kirchengebäude (heute z. T. noch als Wanderwege vorhanden). Im Zuge der Verlegung des Friedhofes 1833 wurden Teile der Wehranlage zerstört. Später wurden die heute vorhandenen Treppenaufgänge zum Kirchplatz angelegt.

Am Fuße des Kirchberges bildete sich zunächst in enger Bebauung, z.T. terrassenförmig um den Berg gelehnt, eine dicht besiedelte Stelle, das sogenannte Dorf. Im Bereich der Teiche wurde die Ansiedlung bis zur Trockenlegung der Teiche, ca. 1930, „Fischerstadt“ genannt (heute: ein Abschnitt der Katzenstraße). Später breitete sich der Ort weiter in Richtung der Straße Hobusch und Dornberger Straße aus. Der alte Dorfplatz befand sich im Bereich Hobusch (vor der ehem. Schmiede, Hobusch 2).

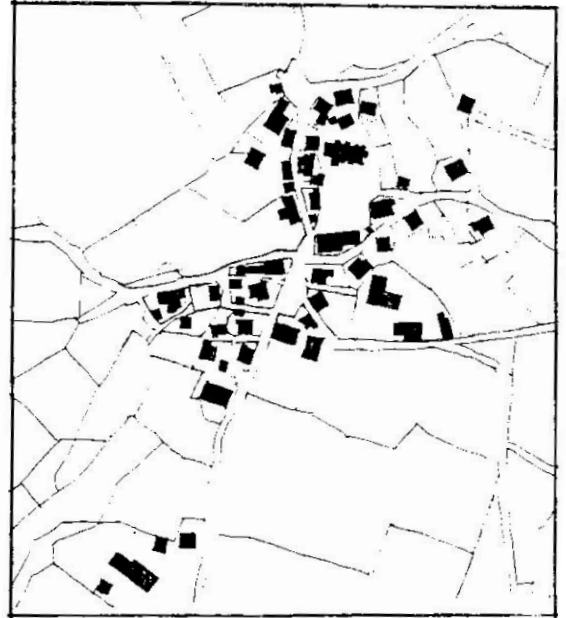
Im Laufe der Jahrhunderte sind keine Veränderungen der ursprünglichen Ortsstrukturen festzustellen. Nur wenige Gebäude kamen hinzu. Das Grundrissgefüge des Ortes erfuhr erst am Anfang dieses Jahrhunderts ca. 1910 / 1920 - durch die Verlegung und den Ausbau als Hauptstraße eine Änderung. Die ursprüngliche Hauptverbindungsstraße nach Bielefeld (Kirchdornberger Straße / Katzenstraße / Obernfeld) wurde umgeleitet in Richtung Kirchdornberger Straße | Dornberger Straße. Es entstand ein großer Bogen um den Kirchplatz, dem einige Häuser weichen mussten. Gleichzeitig wurde dadurch Platz für spätere Neubebauungen geschaffen (z. B. Kirchdornberger Str. 2). Im Bereich der Straße Hobusch / Dornberger Straße wurde durch eine neue Trassenführung der alte Dorfplatz mit dem Dorfbrunnen in seiner Gestalt als Platz eingeschränkt. Auch dort musste alte Bausubstanz weichen. Um ca. 1930 wurden die Teiche um den Kirchberg trockengelegt.

Trotz dieser Maßnahmen ist das Grundrissgefüge des Ortskernes noch in seiner alten gewachsenen homogenen Form deutlich erkennbar vorhanden.

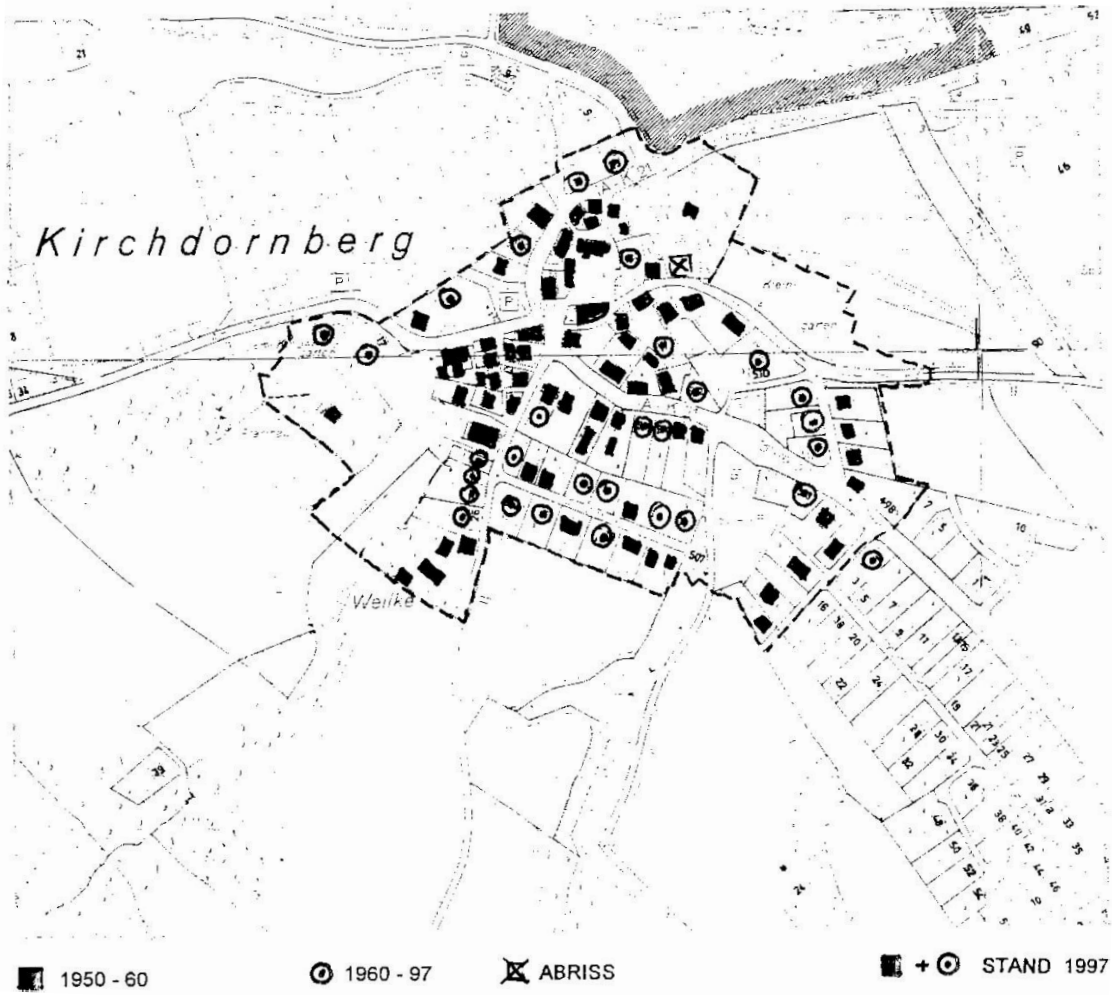
Um 1900

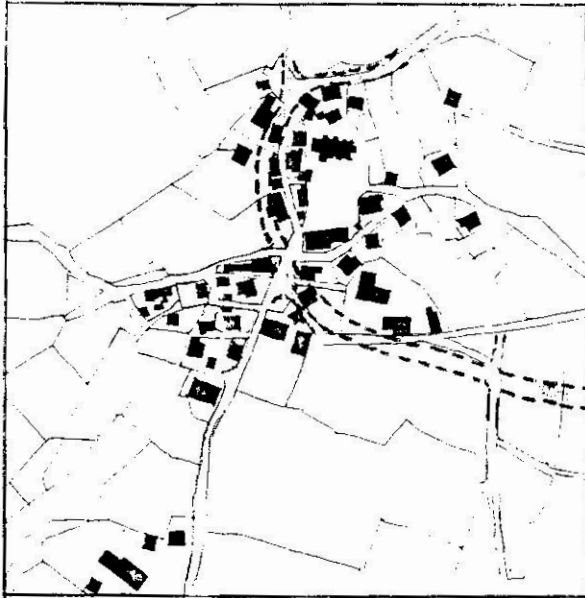


Um 1925



### STÄDTEBAULICHE ÄNDERUNGEN





Bis auf die Bebauungen der neu entstandenen Parzellen fanden auch weiterhin keine bedeutenden Bautätigkeiten oder Veränderungen statt.

Um 1930/40 wurden in der Katzenstraße einige Siedlungshäuser errichtet und in der Dornberger Straße Mehrfamilienhäuser. Ferner entstanden „Am Wehmkamp“ und „Auf dem Kley“ einige Ein- und Zweifamilienhäuser, die den Ortskern erweiterten.

Längs der Dornberger Straße entstand ab ca. 1950 ein größeres als Ein- und Zweifamilienhäuser geplantes Wohn-

gebiet durch Weiterführung der Straße „Auf dem Kley“ bis hin zur Straße Schwedenschanze. Ein neues Wohngebiet entwickelte sich auch im Bereich „Am Gottesberg“ ab ca. 1970. (Diese beiden Wohnsiedlungen sind nicht in das Erhaltungsgebiet einbezogen).

Im eigentlichen Ortskern sind weiterhin nur wenige Neubauten, zumeist als Baulückenschließungen, errichtet worden (Dornberger Straße, Hobusch, Am Wehmkamp). Die Bautätigkeit beschränkte sich zumeist auf Um- und Ausbauten, Renovierungsarbeiten etc. Leider wurden noch bis in die 80er Jahre des Jahrhunderts einige der alten Fachwerkgebäude abgerissen oder stellen sich heute stark verändert dar.

Die baulichen Tätigkeiten und flächenmäßigen Erweiterungen haben jedoch auf die Strukturen des Ortskerns keine wesentliche verändernde Wirkung ausgeübt.

## TOPOGRAPHIE

Die Gründung des Ortes ist vermutlich auch auf seine auffällige Topographie zurückzuführen. Der Kirchberg mit seinen terrassenartigen Hangbebauungen und dem Kirchengebäude und Plätzen auf seiner Anhöhe geben als dominantes Element dem Ort seine besondere Prägung. Die bogenförmig um den Kirchberg verlaufende Hauptstraße durch den Ort nimmt am Ortseingang „Kirchdornberger Straße“ - stetig an Höhe zu bis zur Tangente Tieplatz - und den Straßeneinführungen Hobusch und „Am Petersberg“. Weiter im Bogenverlauf als Dornberger Straße steigt sie bis zum Ortsausgang wieder an.

Vom hochgelegenen Kirchplatz und dem auf gleichem Niveau liegenden Vorplatz (die Plätze tragen beide den Straßennamen „Am Tie“) führt die Katzenstraße in S-bogenförmigem Verlauf zunächst abwärts zum Fuße des Berges bis zum Weg

Oberfeld und steigt dann wieder stetig mit ihren verzweigten Straßenzügen bis zur Mündung in die Dornberger Straße an. Rechts und links der Katzenstraße steigt das Gelände in verschiedenen Böschungswinkeln an. Auch der Weg Oberfeld führt langsam bergan. Die

Höhendifferenzen zum Kirchplatz werden von der Kirhdornberger Straße und der Katzenstraße durch Treppenaufgänge überwunden. Von der Kirhdornberger Straße aus kommend liegt vor dem Kirchberg noch eine Anhöhe, die zur Katzenstraße hin wieder abfällt. Ebenfalls steigt das Gelände entlang der Kirhdornberger Straße und zum Friedhof. Sind die Straßen Hobusch und „Am Petersberg“ im Bereich des Tieplatzes noch relativ ebenerdig, so steigt das Gelände am Hobusch langsam wieder an. In Richtung zur Straße „Am Petersberg“ über die Gärten bis hin zu den Feuchtwiesen fällt es wieder ab. Hinter der Biegung der Straße „Am Petersberg“ steigt das Gelände wieder Richtung „Am Gottesberg“. Längs der Dornberger Straße ist zur Katzenstraße hin ein stärkeres Gefälle vorhanden, zum Wehmkamp hin dagegen nur ein mäßiger Anstieg. Am Ende der Straße Wehmkamp fällt das Gelände stärker, dort befindet sich ein Feuchtgebiet im Bereich des Kerpensiekbaches.

## PARZELLENSTRUKTUREN

Die städtebauliche Entwicklung der Ansiedlung ist u.a. ablesbar an der Aufteilung, Struktur und Größe der Parzellierungen. In den ältesten Besiedlungsbereichen sind die Parzellen z.T. verschachtelt, sehr kleinteilig und unregelmäßig aufgeteilt. So die Grundstücke der Hangbebauungen um den Kirchplatz, ebenso der Bereich der Bebauungen am unteren Hobusch / „Am Petersberg“ und im Gebiet der Katzenstraße vom Platz „Am Tie“ bis zur Senke seitlich bergan in Richtung Dornberger Straße. Im weiteren Verlauf der Katzenstraße, Hobusch, „Am Wehmkamp“, Kirhdornberger - und Dornberger Straße, „Auf dem Kley“ sind die Parzellen regelmäßiger in ihrer Anlage und teilweise auch als größere Grundstücke gebildet.

## STRASSENFÜHRUNG, PLATZBILDUNGEN

Im Bogen um den Kirchberg führt die Verbindungsstraße von Großdornberg / Werther kommend durch den Ort als Kirhdornberger Straße bis zum Platz „Am Tie“ und von dort aus als Dornberger Straße in Richtung Hoberge / Bielefeld.

Katzenstraße, „Am Wehmkamp“ und „Am Petersberg“ stellen sich als ruhige Wohnstraßen dar. Der Teil der ehemaligen Hauptverbindungsstrecke nach Bielefeld, die Straße Obernfeld, ist heute ein untergeordneter Weg. Der alte ursprüngliche, ruhige Kirchplatz, dem Kirchengebäude vorgelagert, ist als Grünfläche mit einem herumführenden Wegenetz angelegt. In Form einer eigenen Platzsituation ist ihm eine befestigte Fläche vorgelagert. Beide Platzflächen tragen den Straßennamen „Am Tie“. Der Vorplatzbereich „Am Tie“ sowie der alte Dorfplatz vor der ehemaligen Schmiede, Hobusch 2 / Dornberger Straße, sind durch die Verkehrsbelastungen (Durchgangsverkehr, Bushaltestellen) in ihren Funktionen als Dorfplätze beeinträchtigt. Gegenüber dem Tieplatz ist ein Parkplatz angelegt, auch der Tieplatz wird z. Zt. noch zum Parken benutzt. (Eine Umgestaltung dieses Platzes zum „Dorfplatz“ steht in der zweiten Jahreshälfte 1997 bevor.)

Die Straßenfläche im Einfahrbereich Hobusch / Dornberger Straße stellt sich als desolate Asphaltfläche dar. Die asphaltierten Flächen um die ehemalige Schule werden als Parkplätze und als Zufahrt der Feuerwehr genutzt. Von der Dornberger Straße zum Gebiet des Kerpensiekbaches ist der Festplatz zum großen Teil asphaltiert. Ein Spielplatz gliedert sich an. Gegenüber befindet sich ein kleiner öffentlicher Platz, als Grünfläche ausgebildet. Kleinere zumeist private Vorplatzflächen werden vor einigen Gebäuden in den Straßen häufig als befestigte Privatparkfläche genutzt.

## FREIFLÄCHEN / GRÜN / LANDSCHAFTSELEMENTE

In den engen Bebauungen um den Kirchplatz, „Am Tie“ und der kleinteiligen Parzellierung im Bereich Hobusch / „Am Petersberg“ werden die kleineren Freiflächen als Zier- und Nutzgärten genutzt, ebenso die größeren Gärten der anderen Parzellen. Zum Teil grenzen großflächigere private Grünflächen an vorhandene öffentliche Grünflächen, die das Erscheinungsbild des Gebietes stark mitprägen. Auch alter Baumbestand findet sich am Kirchplatz, „Am Tie“ und einem öffentlichen Platz an der Dornberger Straße / Katzenstraße. In den Gärten und Grünflächen sind neben der Nutzung als Ziergärten z.T. alte Obstwiesen und Bauerngärten erkennbar. Neben Baumpflanzungen im ganzen Gebiet gibt es Schrebergärten Flächen, Böschungswiesen und bewaldete Flächen bis hin zu Feuchtwiesengebieten in den Niederungen des Rusbaches - zwischen den Straßen Hobusch und „Am Petersberg“ - und des Kerpensiekbaches - Dornberger Straße hinter dem Wehmkamp -. Im oberen Teil Hobusch wird der Ort von Feldern eingesäumt. Die angrenzenden Gebiete um den Ortskern sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Als ein typisches Beispiel einer alten Ortsverbindungsstraße ist der Weg „Oberfeld“ noch in seiner ursprünglichen Struktur erhalten.

Die Alleebäume an der Dornberger Straße und die alten Bäume am ehemaligen Brunnenstandort sind dem dringenden Holzbedarf der Bevölkerung in den Kriegen zum Opfer gefallen.

Die heute vorhandenen Grünflächen und -pflanzungen tragen in ihrer Vielfalt und in Verbindung mit der Topographie erheblich zum typischen dörflichen Erscheinungsbild und zur besonderen Prägung des Ortes bei.

## NUTZUNGSSTRUKTUREN

Die Gebäude dienen heute überwiegend als Ein- bis Mehrfamilienhäuser der reinen Wohnnutzung. Neben einem landwirtschaftlichen Betrieb und wenigen Handwerkerbetrieben finden sich einige Ladenlokale und Gastronomiebetriebe im Gebiet. Die ehemalige Schule wird heute u.a. vom Heimatverein genutzt. Das Feuerwehrgerätehaus ist auf dem Gelände hinter der ehemaligen Schule untergebracht. Weitere öffentliche Gebäude außer der Kirche sind der Kindergarten und das Gemeindezentrum (nicht im Erhaltungsgebiet). Der Ort bietet landschaftsnahes Wohnen in Stadtbereichsnähe.

## GEBÄUDESTRUKTUREN

An den Strukturen der Gebäude ist, wie auch an den Parzellenstrukturen, die bauliche Entwicklung der Ansiedlung noch deutlich ersichtlich. Der ursprünglichste Kernbereich umfasst die Bebauungen auf und um den Kirchplatz. Danach entstand der anschließende Bereich Katzenstraße bis zur Senke einschließlich der Bebauungen, die sich seitlich bergan zur Dornberger Straße bis ca. zur Grünanlage hin erstrecken. Ferner der Bereich um die ehem. alte Schmiede am alten Dorfplatz mit den Bereichen der heutigen Straßen Hobusch, Kirchdornberger Straße und Am Petersberg. Unter Denkmalschutz stehen auf dem Kirchplatz, „Am Tie“, die bedeutende und weithin sichtbare Peterskirche sowie zwei Fachwerkhäuser, die

den Typ des kleinen Fachwerkhauses aus dem 19. Jahrhundert darstellen. Die beiden Fachwerkhäuser begrenzen baulich den inneren Kirchplatz und bilden im Zusammenhang mit der mittelalterlichen Pfarrkirche ein Ensemble von hoher städtebaulicher Qualität (s. Anhang: Denkmäler im Erhaltungsgebiet).

Beginnend mit den beiden Fachwerkgebäuden wird der Kirchplatz im Bogen um das Kirchengebäude (vom vorderen Platzbereich in Richtung Ortseingang Kirchdornberger Straße) von 1- 2 1/2-geschossigen Gebäuden umsäumt. Kleine private Grünflächen sind den Häusern zugeordnet, die zumeist traufenständig zum Kirchplatz hin angeordnet sind. Diese zum größeren teils alte kleinteilige Bausubstanz ist teilweise höhenversetzt bzw. terrassenartig an den Hang gebaut. Der Kirchplatz wird erschlossen durch 2 Treppenaufgänge von der Kirchdornberger Straße Nr. 12 / 14 und Nr. 6 / 2 sowie einem Aufgang von der Katzenstraße. Die beiden äußeren Treppen werden durch den Weg, der zwischen der Sandsteinmauer in Brüstungshöhe und den öffentlichen Grünflächen verläuft, verbunden. Über den Vorplatzbereich ist er ebenerdig von der Kirchdornberger Straße zu erreichen.

Vom Platz aus gesehen treten die unteren der höhenversetzten Bauten z.T. nur mit ihren Dach- bzw. Giebelflächen in Erscheinung. Dies trifft auch für einige der tieferliegenden giebel- und traufenständig angeordneten Gebäude zu, die sich in der unteren Ebene der Kirchdornberger Straße an den Hang schmiegen sowie für Häuser, die gegenüber außerhalb der Mauer, tieferliegend in der Achse von der Kirchdornberger Straße Richtung Katzenstr. (ehem. Teiche) errichtet wurden. Um den Kirchplatz stehen alte Fachwerkbauten: teilweise mit Bitumenpappe verkleidete oder wie die überwiegenden Bauten im Ortskern verputzte Gebäude, teilweise mit Socket aus hiesigem Sandstein. Einige farbige Anstriche stören das Gesamtbild ebenso wie die Bitumenverkleidungen. Die Häuser sind überwiegend als Satteldächer mit Schleppegauben und einigen Dachflächenfenstern ausgebildet, mit Dachdeckungen in den Farbtönungen von hellbraun bis dunkelanthrazit. Die Kupferdeckung von Kirche und Turm und der Sandsteinbaukörper des Kirchengebäudes bilden den optischen Anziehungs- und Mittelpunkt des Ortes.

In den weiteren älteren Ansiedlungsbereichen - wie o. erwähnt das Gebiet Katzenstr. / Dornberger Str. und der Bereich hinter der alten Schmiede - sind durch die Gebäudestellungen und durch die Bausubstanz auf den teilweise ebenfalls verschachtelten Parzellen auch diese Gebiete durch eine eigene besondere Prägung charakterisiert. Zwischen kleinen Durchgangswegen und privaten Grün- und Gartenflächen befinden sich 1 1/2-geschossige Bauten, oft mit Anbauten, teilweise Fachwerkgebäude, verklinkerte, verkleidete, verputzte Bauten mit Satteldächern und einigen Sonderdachformen, Dachausbauten und rote bis dunkle Eindeckungen.

Zwischen Katzenstraße und Dornberger Straße prägt die Topographie zusätzlich den Bereich und lässt an den im Ansatz sichtbaren alten Obstwiesen und Bauerngärten. einigen Scheunengebäuden und vor allem an den Anordnungen auf den Grundstücken Gebäudetypik die ehemalige überwiegende landwirtschaftliche Nutzung erkennen. Allerdings sind durch die heute reine Wohnnutzung die ehemaligen typischen Fachwerkgebäude z.T. stark in ihrer äußeren Gestalt verändert durch Verklinkerungen, Verkleidungen etc. Einige Neubauten schließen sich an bzw. sind Baulückenschließungen, oft in Verbindung mit dem Abriss ehemaliger Fachwerkgebäude.

Um diese älteren Ansiedlungsbereiche entstanden durch Ausdehnung an den vorhandenen Straßen und durch Neuanlegung der Straße „Am Wehmkamp“ weitere Bauten unterschiedlichster Art und in den Stilrichtungen der jeweiligen Errichtungszeiträume von der Jahrhundertwende bis zur heutigen Zeit. So wurden zunächst mehrere Gebäudeerrichtungen als Baulückenschließungen und als Straßenbebauungen längs der Kirchdornberger Straße kurz hinter dem Ortseingang und Bauten an der Dornberger Straße getätigt. Sie weisen zumeist kleinstädtische Gestalt auf und sind als Mehrfamilienhäuser konzipiert mit teilw. gewerblicher Nutzung, in giebel- oder traufenständiger Anordnung, verputzt, mit Satteldächern und Dachgauben sowie roten bis dunklen Dacheindeckungen.

In der Katzenstraße Richtung Ortsausgang Dornberger Straße sind neben einigen typischen Siedlungshäusern von ca. 1930 - 1950 etliche sehr unterschiedliche Gebäude der heutigen Zeit in den verschiedenen Gestalt-, Material- und Typstrukturen errichtet worden. Zum Teil entsprechen sie nicht dem dörflichen Erscheinungsbild trotz der z.T. weitläufigen Nutzgärten, die an die öffentlichen Wiesen- und Grünflächen grenzen.

Am Wehmkamp, dem ersten neu geplanten Straßenzug, stehen überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit großzügigen Gartenanlagen aus der Zeit ab ca. 1930 / 1950 und weitere neue Bauten mit der jeweiligen zeittypischen Baustruktur. Auf der linken Seite überwiegen giebelständige, rechtsseitig traufenständig Gebäude, zumeist verputzt mit Satteldächern und dunklen Dacheindeckungen.

Stellen die Gebäudestrukturen „Am Wehmkamp“ noch eine relativ geschlossen wirkende Wohnansiedlung in Bezug auf Parzellen-, Baukörper- und Materialstruktur dar, so sind in der Straße Hobusch die unterschiedlichsten Strukturen vorhanden: einige Fachwerkgebäude in abgewinkelter Stellung zur Straße, ein ehemaliger sogenannter Gewerbehof (heute Wohnnutzung) als großer giebelständiger Putzbau in der Stilcharakteristik der Jahrhundertwende, und neben einem landwirtschaftlichen Betrieb mit mehreren Gebäudearten am oberen Ende verschiedene Neubauten aus den 60 - 80er Jahren Einfamilienhäuser im Bungalowstil. Letztere zumeist traufenständig in unterschiedlicher Materialbeschaffenheit mit Satteldächern und dunklen Bedachungen. Durch ihre Vorgärten rücken sie von der Straßenfront ab. Die großen Wohngärten erstrecken sich hangabwärts bis in das Gelände der Feuchtwiesen.

Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in der Straße „Auf dem Kley“ wurden ab ca. 1950 gebaut. Es sind hauptsächlich giebelständige Putzbauten mit Satteldächern und dunklen Dacheindeckungen. An der Straße „Am Petersberg“ / „Am Gottesberg“ stehen als Sondergebäude die Bauten der Kirchengemeinde und weiter bergan ist ab 1970 neben einigen vorhandenen Hof- und Gebäudeanlagen ein neues Siedlungsgebiet in verdichteter Flachdachbauweise entstanden (diese beiden Siedlungsbereiche prägen nicht den Ortskern, sie sind somit nicht in das Erhaltungsgebiet eingeschlossen worden).

Als Sonderbauten neben den Denkmälern sind die Gebäude der ehemaligen Schule, Dornberger Straße, der ehemalige Gewerbehof, Hobusch sowie ein auf einem hohen Natursteinsockel aufgerichtetes langes traufenständiges Fachwerkhaus in der Straße „Am Petersberg“ anzusehen. Neben einigen weiteren Gebäuden aus der Zeit der Jahrhundertwende und den noch vorhandenen Fachwerkgebäuden sind die o.a. Gebäude für

den Ortskern prägend und bedeutend. Sie sind als besonders erhaltenswert einzustufen (s. Anhang: nach S 25 DSchG NW erhaltenswerte Gebäude)

## GESTALTSTRUKTUREN

Die unverwechselbare Silhouette des Ortskerns mit dem prägenden Kirchengebäude und dem Turm sowie den darum angeordneten kleinteiligen Hangbebauungen ist weithin sichtbar im hügeligen Landschaftsbild.

Im Zusammenspiel von Landschaftselementen und baulichen Anlagen wird das Kulturlandschaftsbild des nördlichen Teutoburger Waldes durch den Ort besonders reizvoll geprägt. Die dörfliche Gestalt und städtebauliche Prägung des Ortsbildes ist durch die kleinteiligen Bebauungen - vor allem in den älteren Siedlungsbereichen - mit teilw. denkmalwerter bzw. erhaltenswerter Bausubstanz im Wesentlichen bewahrt geblieben. Sie ordnen sich in Größe, Stellung und Bedeutung der Dominanz der Peterskirche unter.

Im Wechsel- und Spannungsfeld mit den Frei- und Grünflächen, der bewegten Topographie, den Wegeführungen und Platzbildungen sowie der Maßstäblichkeit, der unterschiedlichen Bausubstanz, den Materialien und anderen Elementen weist der Ortskern Kirchdornbergs noch ein dem ursprünglich dörflichen Charakter entsprechendes Gefüge auf.

Besonders reizvolle Durchblicke, interessante Perspektiven, die abwechslungsreiche Abfolge von vielfältigen Gebäudetypen und die verschiedenen Frei- und Grünbereiche geben dem Ortskern in Verbindung mit den topographischen Besonderheiten seinen erlebnisreichen unverwechselbaren Reiz.

## ZUSAMMENFASSUNG

Die Ortsanalyse mit den Untersuchungen der verschiedenen Strukturelemente zeigt auf, dass das heutige Erscheinungsbild des Kirchdornberger Ortskerns noch sehr deutlich von seinen ursprünglichen dörflichen Entwicklungen geprägt ist. Die besondere ortsspezifische Entstehung und Entwicklung seit dem Bau der ersten Kirchenanlage auf dem Kirchberg um ca. 750 und den nachfolgenden Bebauungen sind in ihren wesentlichen Elementen (Grundriss-, Parzellen-, Straßen-, Grün-, Freiflächen -, Bau- und Gestaltungsstrukturen) noch ersichtlich. Bis in die 20er Jahre dieses Jahrhunderts hat sich diese städtebaulich, dörfliche Siedlungsstruktur kaum wesentlich verändert. Die Verlegung der Hauptstraße hatte einige Änderungen der Parzellen- und Baustrukturen zur Folge. Diese und die Nutzungsänderungen haben im Laufe der Jahrhunderte das eigentliche typische Gefüge nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Bausubstanz - bedeutende Denkmäler, erhaltenswerte Gebäude und die alten Fachwerkhäuser - bildet in Verbindung mit den Neubauten im jeweiligen Stil der Zeit ein homogenes Ortsgefüge, dem eine hohe städtebauliche, ortsgeschichtliche und kulturgeschichtliche Bedeutung beizumessen ist. In Verbindung mit der Topographie, dem Wege- und Straßennetz und den dörflich geprägten Frei- und Grünflächen weist das Gebiet eine besondere ortstypische und landschaftliche Prägung auf.

#### IV ANHANG

- Anwendung der Erhaltungssatzung
- Erhaltungskonzept
- denkmalgeschützte Gebäude
- nach § 25 DSchG erhaltenswerte Gebäude

## ANWENDUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG

Um die Anwendung der genannten Ziele der Erhaltungssatzung für den Ortskern Kirchdornberg wirkungsvoll umsetzen zu können, bedarf es der Mitwirkung der Bürgerschaft. Es ist eine Gemeinschaftsaufgabe und Verpflichtung von Politik, Verwaltung, Bauherren, Bürger- und Architektenschaft, ihren Beitrag zur Wahrung und Hebung der Qualitätsansprüche zum Nutzen und Gewinn aller erfolgreich zu leisten.

Die Erhaltungssatzung nach § 172 hat Schutzfunktion, d. h., sie ist ein reaktives Instrument, indem sie an Bestehendes anknüpft.

Die Erhaltungssatzung unterscheidet sich von einer Gestaltungssatzung oder den gestalterischen Festsetzungen eines Bebauungsplanes und auch den Gesetzesvorgaben nach dem Denkmalschutzgesetz sehr wesentlich hinsichtlich ihrer inhaltlichen Vorgaben und auch der methodischen Durchsetzung und Umsetzung der gesetzlichen Ziele.

Ziel des Denkmalschutzes ist u. a., die weitestgehende Wahrung der Originalität historischer Bausubstanz nach den strengen Maßstäben des Denkmalschutzgesetzes zu erreichen, d. h. Festlegungen bis ins Detail, auch die Innenräume betreffend. Gestattungssatzungen als selbständige Satzung oder gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen geben in der Regel exakt konkrete gestalterische Festlegungen vor, z.B. hinsichtlich Farbe und Form. Beide Rechtsbereiche setzen ihre Ziele mittels Bauberatung und durch Anwendung auch ordnungsbehördlicher Maßnahmen durch.

Demgegenüber enthält die Erhaltungssatzung rahmensetzende Vorgaben, abgeleitet aus den stadträumlichen und objektbezogenen prägenden Gestaltstrukturen,

Allgemeines Ziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt des Gebietes, d.h. Wahrung der prägenden Gestaltstruktur am Objekt und im Stadtraum.

In der praktischen Anwendung wird die Erhaltungssatzung als zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt wirksam, der die Abstimmung jeder Veränderung mit den Erhaltungszielen sichern soll.

Erfasst werden grundsätzlich alle Maßnahmen, die auch einer Baugenehmigung bedürfen, wie:

- Errichtung
- Änderung
- Nutzungsänderung und
- Abbruch baulicher Anlagen
- sowie Anbringung von Werbeanlagen.

Darüber hinaus unterliegen aber auch bauordnungsrechtlich freigestellte bauliche Veränderungen der Genehmigungspflicht nach der Erhaltungssatzung, da sie eine ortsbildrelevante Wirkung entfalten, und zwar nicht nur an Gebäuden, wie zum Beispiel:

- Instandsetzung und Restaurierung
- Veränderung der Farbgestaltung,
- Veränderung der Dacheindeckung,
- Auswechseln von Fenstern und Türen,

sondern u. a. auch im sonstigen Grundstücksbereich. ebenso wie im Bereich von Grün- und Freiflächen sowie Plätzen und Straßen (siehe weiter unten: „Aspekte, Faktoren und Elemente...“).

Neben dem öffentlichen und Allgemein-Interesse darf das gestalterische Einzelinteresse nicht untergehen. Deshalb hat der Gesetzgeber eine Erörterungspflicht zur Gestaltfindung als methodische Handhabung der Erhaltungssatzung in S 173 BauGB vorgesehen. Die Gemeinde ist hiernach verpflichtet, vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag mit dem Eigentümer und den sonstigen zur Erhaltung der baulichen Anlage Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

Aus diesem Grunde erfolgt im Ablauf des Genehmigungsverfahrens eine eingehende Erörterung möglicher baulicher und gestalterischer Lösungen.

Nicht restriktive Vorgaben, sondern die gestalterischen Spielräume für Bauherren und Architekten sind entscheidend. Die Vorgaben ergeben sich aus den vorhandenen objektbezogenen und stadträumlich prägenden Gestaltstrukturen und beziehen auch Elemente der Gestaltung, Maßstäblichkeit und Nutzung mit ein, die in ihrer Ausbildung und Wirkung über das Einzelgebäude hinausgehen. da sie im städtebaulichen Zusammenhang zu bewerten sind. Innerhalb dieser prägenden Gestaltstruktur sind vielfältige, das wesenhaft Wahrende auch mit neuzeitlicher oder moderner Architekturhandschrift möglich!

Dabei sind folgende Aspekte für jede Situation von neuem zu bewerten und zu berücksichtigen.

- Feststellungen des konkreten Erhaltungszieles für das Einzelgebäude, den Straßenraum und die städtebauliche Gestalt
- Erörterungspflicht zur Findung tragfähiger Lösungen zwischen den Interessen der Bauherren und den Erhaltungszielen u. a. auch durch Wahrung des Gleichheitsprinzips.

Um die jeweiligen Erhaltungsziele und individuellen Interessen im Hinblick auf die prägende Gestalt und Charakteristik des Ortskerns Kirchdornberg in Einklang zu bringen, sollte im gemeinsamen Interesse die Bauberatung schon im Vorfeld geplanter Maßnahmen in Anspruch genommen werden.

Ansprechpartner ist das Bauordnungsamt der Stadt - Untere Denkmalbehörde-.

## ERHALTUNGSKONZEPT

Allgemeines Ziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt des Gebietes, d.h., die prägende Gestaltstruktur am Objekt und im Ortsgefüge zu erhalten, teilweise wiederherzustellen, Neuentwicklungen zu ermöglichen und zu steuern sowie Gestalteinbrüche zu verhindern.

Die praktische Umsetzung orientiert sich an folgenden Zielvorgaben:

- o Bewahrung der Ortsqualität durch Erhaltung, Pflege und Fortentwicklung prägender, ortstypischer Elemente. Strukturen und Nutzungen
- o Unterbindung von Abbruch und Verfremdung wertvoller Bausubstanz (s. Anlage denkmalgeschützte und erhaltenswerte Bausubstanz)
- o Verhinderung gestalterisch unzureichender baulicher Umgestaltung im Bestand
- o Erhöhung der gestalterischen Qualitäten bei Neubauten und Nachbesserungen von Bestandsobjekten

Auf dieser Grundlage können Qualitäten bewahrt und (in einem z.T. langsamen Prozess) die Attraktivität erhöht werden.

Aspekte, die bei den verschiedenen Maßnahmen für den prägenden Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbildes von Bedeutung sind:

### ALLGEMEIN

- o Rücksichtnahme bezüglich der Silhouette und Dominanz des Kirchengebäudes
- o Wahrung der Sichtbezüge, der Topographie und des Maßstabgefüges
- o Aufrechterhaltung der Beziehungen zur Landschaft
- o Beibehaltung der kleinteiligen Parzellenstrukturen
- o Vermeidung von zu dichten Bebauungen o Zustimmung zum Abbruch unterliegt besonderer Prüfung

## BAULICHE MAßNAHMEN

- o Konzipieren jeglicher Neubauten und Bauteile (Um- An- und Aufbauten) unter Wahrung des Ortsbildes in Architektur, Gestalt- und Materialwahl, d. h.
- o Interpretation der Architektur auch bei Verwendung moderner Gestalt- und Formensprache unter Bezugnahme auf vorhandene Strukturen ohne Anbiederung
- o Beachtung und Einbindung vorhandener Gestaltelemente in harmonischer Art und Weise bzgl.: Baukörperform und – stellung auf dem Grundstück, Dachneigung, Dachausbauten (Vermeiden überdimensionierter Dachöffnungen durch Dachflächenfenster, Loggien o.ä.), Dachdeckungen (Aufgreifen ursprünglicher Ortstypik als rote bis mittelbraune Deckungen), kleinteilige Gliederungen der Fassaden (Fenster, Türen etc.), ortstypische Baumaterialien, Oberflächengestaltungen, Farbwahl etc.
- o Vermeiden von aufdringlichen Gestaltungen und Materialien
- o Entfernen bzw. Abminderung von störenden ortsuntypischen Strukturen und Elementen (z.B. Bitumen- und Eternitverkleidungen, hohe Sichtschutzzäune und- blenden, verschiedene Ausbauten, untypische Farbgestaltung)
- o Verhinderung ortsuntypischer Werbeanlagen und Plakatwände etc.

## GARTEN-, GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- o Pflege und Erhaltung der ortstypischen und prägenden Landschaftsteile und Grünflächen (kleine Waldbestände, Hang- und Böschungswiesen, Feuchtwiesengebiete, Schrebergartenanlagen, alter Baumbestand etc.)
- o Komplettieren und Intensivieren des öffentlichen Grüns durch standortgerechte Vegetation,
- o Bewahren der dörflichen Gartenstrukturen (Bauerngärten, Obstwiesen, standortgerechter Bewuchs, Art der Grundstückseinfriedigungen, z.B. Zäune in regional dorftypischer Ausführung nicht über 1,2 m Höhe, Heckenpflanzungen etc.
- o Berücksichtigung des dörflichen Charakters bei der Gestaltung privater Vorplatzbereiche (Einfriedigungen, Mauern, Zäune, keine versiegelten Flächen)
- o Abminderung bzw. Entfernung ortsuntypischer Elemente (z. B. auffallender Anbauten und Ersatz hoher Zäune durch Begrünungen)

## PLÄTZE UND STRASSEN

- o Aufwerten der vorhandenen öffentlichen Platzsituationen durch Neugliederung, räumliche Fassungen durch Pflasterungen, Anpflanzungen etc.
- o Beruhigung der Ortsdurchfahrt durch verschiedene bauliche Maßnahmen wie Straßengliederung, Verbundpflaster, Baumpflanzungen etc.
- o Erhaltung der kleinen Stichstraßen und Wegeverbindungen.
- o Erhaltung der alten ehem. Wegeverbindung Obernfeld (ortsgeschichtliches städtebauliches Zeugnis)
- o Wiederherstellen alter und Anlegen neuer Fußwegeverbindungen
- o Beachtung sonst. prägender Elemente und Strukturen des Erhaltungsgebietes

## DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE IM ERHALTUNGSGBIET

### PETERSKIRCHE

ev. Pfarrkirche Kirchdornberg, „Am Tie“ 17

Die auf einem Hügel errichtete und ortsbildprägende Peterskirche ist dem Typ einer ländlichen Pfarrkirche des Mittelalters zuzuordnen. Die 1281 erstmals urkundlich erwähnte Kirche ist städtebaulicher wie historischer Mittelpunkt des Ortes. Es handelt sich um eine schlichte einschiffige frühgotische Saalkirche mit einem Turm in gleicher Breite aus geputztem Bruchsteinmauerwerk. Das Satteldach und das Zeltdach des Turmes sind in Kupfer gedeckt. Die Kirche ist ein Nachfolgebau einer ursprünglich romanischen Anlage (Wehrturm ca. 11. Jahrhundert) von gotischem Gepräge (Spitzbogenfenster, Strebepfeiler etc.) aus drei Jochen.

Bedeutende Teile der mittelalterlichen Ausmalungen sind noch vorhanden, ebenso ein Schnitzaltar aus dem frühen 14. Jahrhundert mit bekrönenden Figuren um 1250; die Predella wurde um 1500 erneuert. Aus der Barockausstattung ist die Kanzel von 1682 mit einer Antoniusfigur der späten Gotik hervorzuheben.

### FACHWERKHAUS

Küsterhaus, „Am Tie“ 1

Das kleine 1-geschossige Fachwerkhaus, in rechtsseitiger Ständerbauweise errichtet, dient als Küsterhaus. In der Hauptgiebelfront ist ein rechtsseitiges Deelentor vorhanden, dass auf eine frühere Nutzung als Ackerbürgerhaus hinweist. Das Giebeldreieck enthält 2 Fenster im ausgebauten Dachgeschoß und eine vertikale Bretterschalung. Das mit einem Satteldach versehene Gebäude ist mit seiner östlichen Traufenwand zum Kirchplatz hin angeordnet. Die südliche Giebelfront hat eine massive Vormauerung (vermutlich aus den 20er Jahren).

## FACHWERKHAUS

### „Am Tie" 3

Das kleine Fachwerkgebäude mit einem ausgebauten Drempelgeschoß in gestaffelter Gebäudetiefe ist aus dem 19. Jahrhundert. Der nördliche Fachwerkgiebel ist einseitig versetzt. Es steht mit seiner östlichen Traufwand zum Kirchplatz. Die beiden fast gleichförmigen Fachwerkhäuser sind mit ihren Traufenstellungen zum Kirchplatz maßstabbildend und platzbegrenzend. Aus diesen Gründen - in Verbindung des Gesamtensembles mit der Kirche und dem Kirchplatz - kommt ihnen eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

### Nach § 25 DSchG NW ERHALTENSWERTE GEBÄUDE

Neben den Denkmälern sind verschiedene Gebäude im Erhaltungsgebiet als besonders erhaltenswert im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW § 25 einzustufen. Sie geben Zeugnis der verschiedenen baulichen Entwicklungen des Ortes im Laufe der Jahrhunderte und haben ortsgeschichtlich und städtebauliche Bedeutung. Sie tragen wesentlich auch zum dörflichen Erscheinungsbild des Ortes bei.

Die besondere Bewahrung und Beachtung der speziellen Gestaltstrukturen dieser Gebäude, auch teilweise Rückführungen bei baulichen Maßnahmen in Ursprüngliches sind wesentliche Bestandteile des Erhaltungszieles. Neben einigen Fachwerkgebäuden und Sonderbauten sind auch Gebäude als Zeugnisse der zunehmenden Wandlung zu Ende des 19. Jahrhunderts vom Bauerndorf zum Ackerbürgerdorf mit kleinstädtischen Stil- und Strukturelementen als erhaltenswert aus städtebaulicher und ortsgeschichtlicher Sicht einzustufen.

### Am Petersberg 7

Als langgestrecktes Fachwerkgebäude auf einem hohen Putzsockel stellt sich dieses Gebäude traufenständig zur Straße dar. Dornberger Str. 523 ehemalige Schule , Wiederaufbau um 1924 heute Nutzung als Heimathaus.

### Hobusch 2

Diesem Gebäude kommt aus siedlungsgeschichtlicher und heimatkundlicher Sicht in seiner Funktion als ehemalige Dorfschmiede am alten Dorfplatz eine herausragende erhaltende Bedeutung zu (durch die Anbauten und teilw. Veränderungen hat es keinen direkten Denkmalwert), Es wurde als Typ des Niederdeutschen Fachwerkhäuses errichtet.

### Hobusch 10

Kleines Fachwerkhaus in Ständerbauweise mit Utlucht an der Nordseite.

### Hobusch 18

Ehemals Bökenkampscher Hof, sogenannter Gewerbehof. Der zugehörig gewesene historische Räucherturm wurde bei dem Umbau zur Wohnnutzung (1985) entfernen.

Hobusch 28

Fachwerkgebäude auf einem Natursteinsockel.

Hobusch 32

Kleines Fachwerkkottengebäude (Leibzucht o. ä.).

Katzenstr. 14

Fachwerkgebäude auf der Anhöhe gelegen.

Katzenstr. 18

Kleines traufenständiges Fachwerkgebäude mit reizvoll gestalteter Auslucht.

Kirchdornberger Str. 2

Das Eckgebäude Kirchdornberger Straße / „Am Tie“ ist als besonders platzbild- und ortsbildprägend einzustufen.

Kirchdornberger Str. 10

Kleines Gebäude teilweise Fachwerk, teilweise verputzt.

Kirchdorberger Str. 19

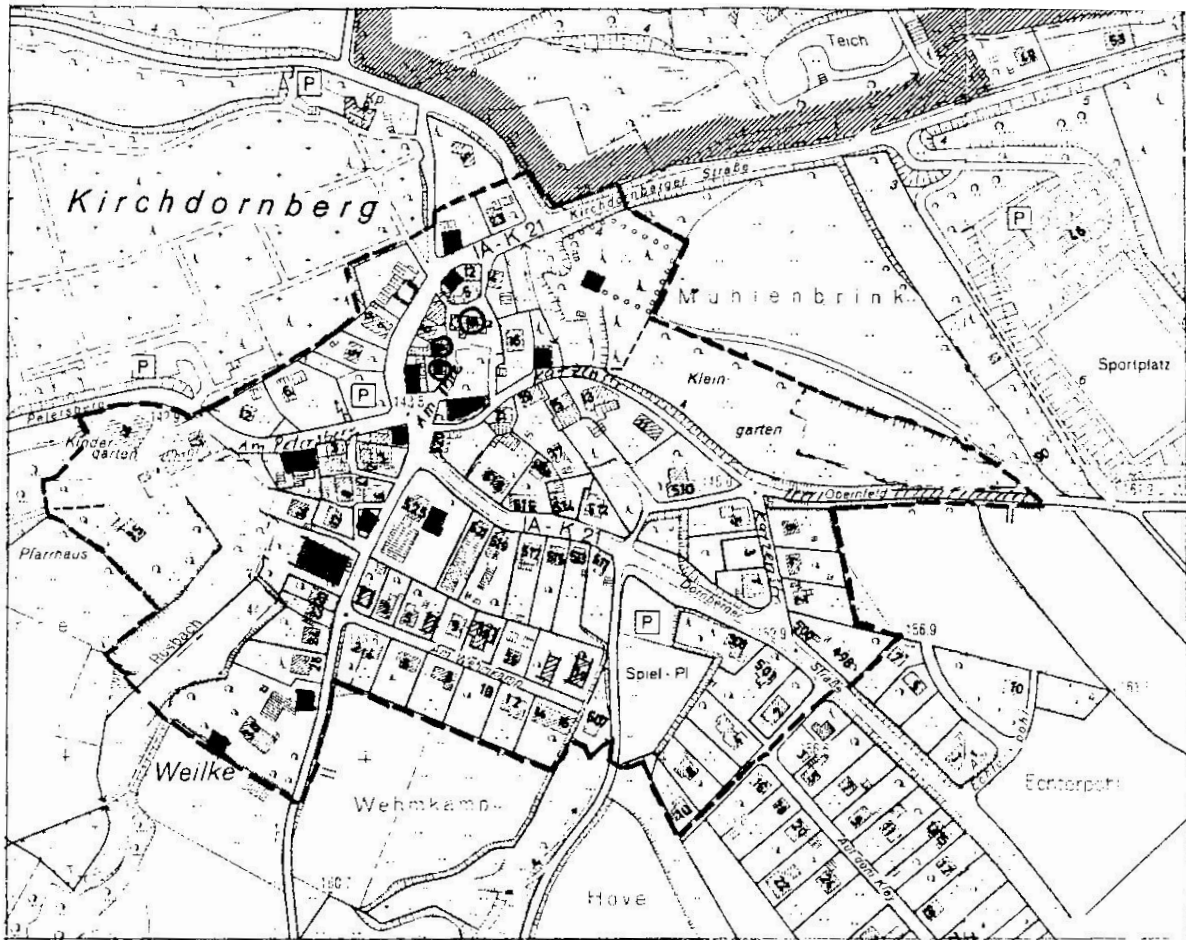
Im Stil der Gründerzeit errichtet.

Am Tie 15

Gebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende platzprägend und mit seiner langen Bebauung bis zur Eckbildung an der Katzenstraße ortsbildprägend.

#### ALTE WEGE-VERBINDUNG

Straße „Oberfeld“ als ehem. Hauptverkehrsverbindung des Ortes nach Bielefeld ist die alte Weganlage noch erhalten und hat besondere verkehrsgeschichtliche und ortsgeschichtliche



## Bedeutung.

### ⊙ DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE

Am Tie 17, Peterskirche

Am Tie 3 und 5, Fachwerkhäuser

### ■ NACH § 25 DSchG NW ERHALTENSWERTE GEBÄUDE

Am Petersberg 7

Am Tie 15

Dornberger Str. 523

Hobusch 2, 10, 18, 28. 32

Katzenstr. 14, 18

Kirchdornberger Str. 2, 10, 19

### ALTE WEGVERBINDUNG NACH BIELEFELD

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis:


28.01.2028

Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2018-001662591

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus mit Anbau		
Adresse	Kirchdornberger Str. 2, 33619 Bielefeld		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1985		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	383,7 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Ernst Merkschien  
Ingenieurbüro für Energieberatung  
Detmolder Str. 18  
33604 Bielefeld

29.01.2018  
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

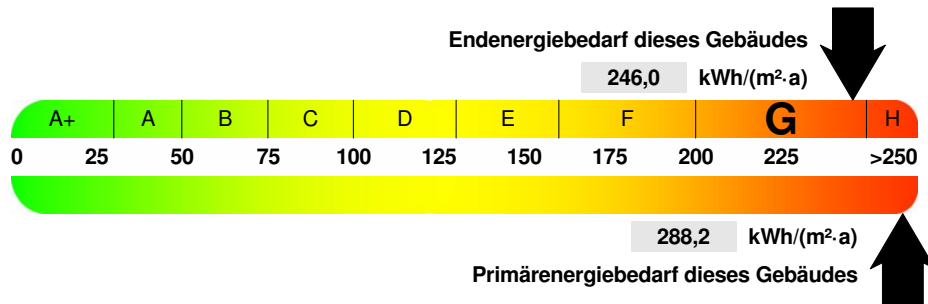
Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2018-001662591

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 69,8 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 288,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 89,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 1,24 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

246,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

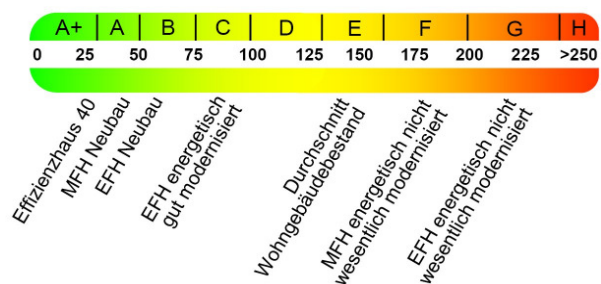
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

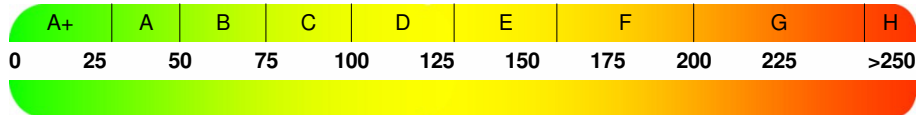
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2018-001662591

3

## Energieverbrauch



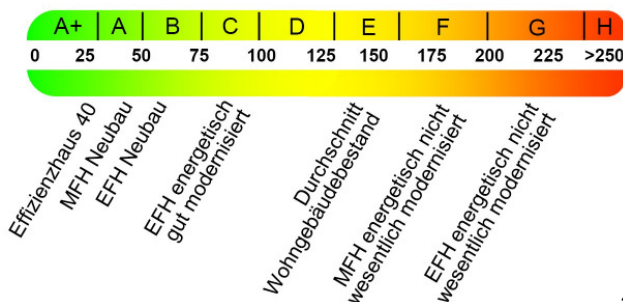
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2018-001662591

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 3/1,2/0,8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ernst Merkschien, Ingenieurbüro für Energieberatung  
Detmolder Str. 18, 33604 Bielefeld

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises