

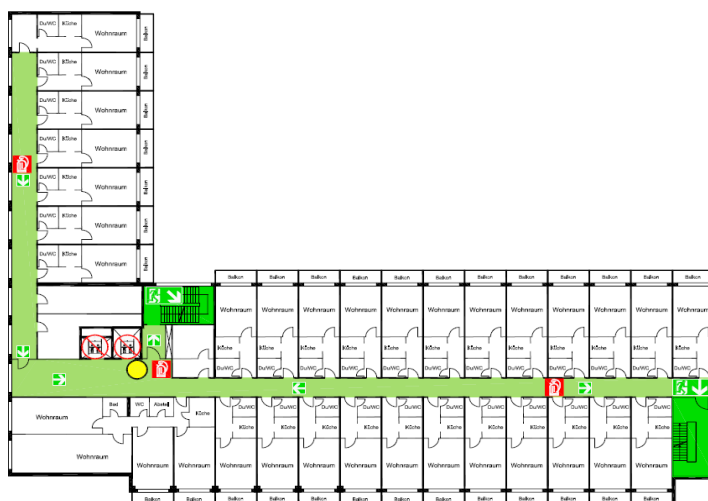
Staudenhof - Block V

Vor- und Nachteile einer Sanierung/eines Ersatzneubaus



Hohe Sanierungskosten durch folgende Anforderungen:

- zusätzliches Treppenhaus erforderlich (maximal zulässige Länge notwendiger Flure mit nur einer Fluchtrichtung 15 m)
- geringe Durchschnittsgröße der Wohnungen (32 m²) überproportionaler Anteil Bäder, Balkone, Stränge, Wohnungstüren
- hoher Anteil an Verkehrsflächen (Mittelgangerschließung, Treppenhäuser)
- zusätzliche Brandschutzanforderungen (Einbau einer aufgeschalteten Brandmeldeanlage, Entrauchungsanlagen, Ausbildung von Brandabschnitten)
- Natursteinarbeiten im Sockelbereich
- hohe Aufwendungen in den Außenanlagen wegen der Anpassung des Höhenniveaus in der Kaiserstraße (Einbindung in das bestehende Gelände)



Staudenhof - Block V

Vor- und Nachteile einer Sanierung

Vorteile

- Erhalt von 5 Bäumen
- Weiternutzung alte Bausubstanz
- Verzicht auf Eingriffe in Bodendenkmäler & -hydrologie
- geringer Eigenkapitaleinsatz

Nachteile

- Festschreibung städtebaulicher Defizite (Höhensprung Gebäude - Straße, keine gewerbliche EG-Nutzung zum Alten Markt)
- Funktionale Mängel der Wohnungen (keine Barrierefreiheit, energetische Defizite, Hellhörigkeit, Grundrisse)
- Funktionale Mängel im Außenbereich (Keine PKW- & Fahrradstellplätze)
- Unwirtschaftlichkeit: hohe Sanierungskosten
- Hohe Mieten nach Sanierung (keine Fördermöglichkeit)

Grobkostenschätzung Sanierung

Nutzfläche	Bestand [m ²]	Neu m ²
Wohnen	5.943,00	6.125,00
Gewerbe	1.967,00	1.967,00
gesamt	7.910,00	8.092,00

Gewerke	Grobkostenschätzung	Kosten pro m ²
Herrichten und Erschließen KG 200	100.000 €	13 €
Bauwerk – Baukonstruktionen KG 300	10.209.049 €	1.291 €
Bauwerk – technische Anlagen KG 400	3.879.385 €	490 €
Außenanlagen KG 500	665.445 €	84 €
Baukosten	14.853.879 €	1.878 €
Baunebenkosten KG 700	3.121.894 €	395 €
Herstellkosten, inkl. Nebenkosten	17.975.773 €	2.221 €

Staudenhof - Block V

Vor- und Nachteile eines Ersatzneubaus

Vorteile

- Städtebauliche Optimierung (zusätzliche Wohnflächen, gewerbliche Nutzung gesamtes EG)
- Funktionale Optimierung der Wohnungen (zeitgemäße Grundrisse, Barrierefreiheit, Belichtung, Lärmschutz; energetischer Standard → flexible Grundrisse für diverse Wohnformen)
- Funktionale Optimierung des Außenbereichs (neu: Stellplätze mit Elektroladeinfrastruktur, mehr Fahrradstellplätze)
- wirtschaftliche Tragfähigkeit: Niedrige Mieten durch Förderung

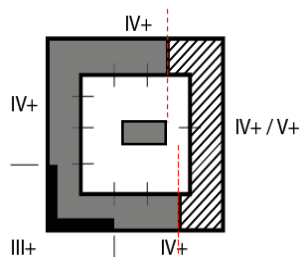
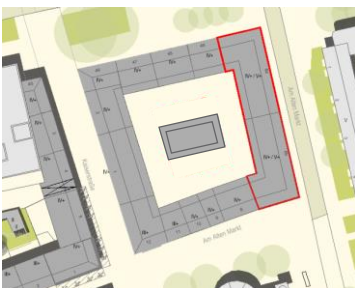
Nachteile

- Vernichtung grauer Energie durch Abriss vorhandener Gebäude
- Fällung von 5 Bäumen notwendig
- höherer Eigenkapitalzusatz wegen höherer Gesamtinvestitionen
- Eingriff in Bodendenkmäler & -hydrologie

Neubau-Variante „Max“

Geschlossene Blockstruktur mit Innenhofbebauung – Rekonstruktion der Leitfassade

Grobkostenschätzung Neubau-Variante „Max“



- Anteil Wohnen/Gewerbe ca. 70/30
- Weitestgehend historische Parzellierung
- Leitfassade in der historischen Geschossigkeit

Nutzfläche	Neu m²
Wohnen	8.192,88
Gewerbe	3.787,20
gesamt	11.980,08

Gewerke	Grobkostenschätzung	Kosten pro m²
<i>Herrichten und Erschließen</i> KG 200	2.636.366 €	220 €
<i>Bauwerk – Baukonstruktionen</i> KG 300	23.417.109 €	1.955 €
<i>Bauwerk – technische Anlagen</i> KG 400	6.169.741 €	515 €
<i>Außenanlagen</i> KG 500	658.904 €	55 €
Baukosten	32.882.120 €	2.745 €
Baunebenkosten KG 700	6.699.132 €	559 €
Herstellkosten, inkl. Nebenkosten	39.581.252 €	3.304 €

Vergleich der Wirtschaftlichkeit der Modellvarianten

Finanzierungsvariante		Komplexe Sanierung		Abriss und Neubau, Vollständige Förderung		Abriss und Neubau, Förderung Neubau		Abriss und Neubau, keine Förderung		Abriss und Neubau, keine Förderung	
		nicht gefördert	gefördert	"Max" 8.193 m² 3.787 m²	"Min" 6.300 m² 2.700 m²	"Max" 8.193 m² 3.787 m²	"Min" 6.300 m² 2.700 m²	"Max" 8.193 m² 3.787 m²	"Min" 6.300 m² 2.700 m²	nicht gefördert	gefördert
Kosten	Wohnfläche	alt 5.943 m²	neu 6.125 m²								
	Gewerbefläche	1.967 m²	1.967 m²							11.980 m²	9.001 m²
Finanzierung	Baukosten (KG 200-700) gesamt	17.975.773 €	17.975.773 €	17.975.773 €	31.092.121 €	39.581.252 €	31.092.121 €	39.581.252 €	31.092.121 €	nicht gefördert	nicht gefördert
	Baukosten/m²		2.221 €	2.221 €		3.304 €		3.304 €		3.304 €	3.454 €
	Kapitalmarktdarlehen	8.558.910 €	3.058.600 €	10.248.700 €	7.712.000 €	10.248.700 €	7.718.300 €	21.487.200 €	17.500.500 €	32.419.900 €	25.727.800 €
	KfW-Darlehen	4.023.990 €	4.023.990 €	3.417.040 €	3.364.840 €	5.007.000 €	4.971.600 €	14.100.000 €	10.800.000 €	0 €	0 €
	ILB Förderdarlehen	0 €	7.664.110 €	17.614.700 €	13.545.800 €	17.614.700 €	13.545.800 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Zuschuss Abrissförderung			1.589.960 €	1.589.960 €						
Finanzierung	Zuschuss ILB Baukosten	0 €	0 €	2.867.500 €	2.205.100 €	2.867.500 €	2.205.100 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Anteil Eigenkapital inkl. Grundstück	5.392.873 €	3.229.073 €	10.576.352 €	8.306.566 €	10.576.352 €	8.313.321 €	10.727.052 €	8.453.621 €	13.894.352	11.026.321 €
Miete	Ø Miete Wohnungen vor Maßnahme	6,20 €									
	Ø Miete gebunden WBS	0,00 €	5,50 € (37,5 %)	5,50 € (37,5 %)	5,50 € (37,5 %)	5,50 € (37,5 %)	5,50 € (37,5 %)				
	Ø Miete gebunden WBS+40	0,00 €	7,00 € (37,5 %)	7,00 € (37,5 %)	7,00 € (37,5 %)	7,00 € (37,5 %)	7,00 € (37,5 %)				
	Ø Miete Bestand ohne WBS	8,20 € (40,0 %)	8,20 € (15,0 %)	0,00 € (0,00 %)	0,00 € (0,00 %)	0,00 € (0,00 %)	0,00 € (0,00 %)				
	Ø Miete Neuvermietung	12,00 € (60,0 %)	12,00 € (10,0 %)	12,00 € (25,0 %)	12,00 € (25,0 %)	12,00 € (25,0 %)	12,00 € (25,0 %)	12,00 € (100,0 %)	12,00 € (100,0 %)	12,00 € (100,0 %)	12,00 € (100,0 %)
	Ø Miete Gewerbe	15,00 €	15,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	16,63 €	16,63 €
Ergebnis:		nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich
		-1.959.642 €	-3.096.988 €	-1.503.438 €	-2.168.511 €	-3.865.413 €	-5.787.744 €	-3.989.465 €	518.165 €	-2.091.569 €	

Leitbautenkonzept für die Blöcke III, IV und V

		Beginn	Ende	
Block III	Bau	März 2021	März 2024	
Block V	Freiziehung Gebäude	Juni 2022	Februar 2023	
Block V	Rückbau	März 2023	Februar 2024	
Block IV	Bau	April 2024	April 2027	
Block V	Bau	Oktober 2027	November 2030	

