

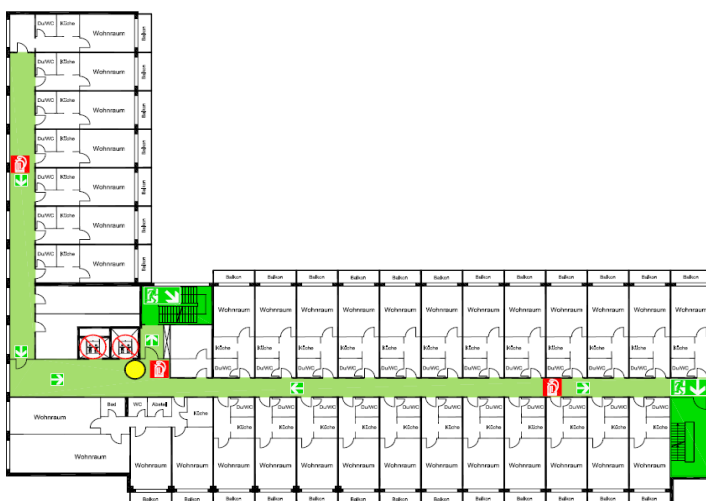
# Staudenhof - Block V

## 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 m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup> ]	Neu m <sup>2</sup>
Wohnen	5.943,00	6.125,00
Gewerbe	1.967,00	1.967,00
<b>gesamt</b>	<b>7.910,00</b>	<b>8.092,00</b>

Gewerke	Grobkostenschätzung	Kosten pro m <sup>2</sup>
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 €
<b>Baukosten</b>	<b>14.853.879 €</b>	<b>1.878 €</b>
<b>Baunebenkosten KG 700</b>	<b>3.121.894 €</b>	<b>395 €</b>
<b>Herstellkosten, inkl. Nebenkosten</b>	<b>17.975.773 €</b>	<b>2.221 €</b>

# 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

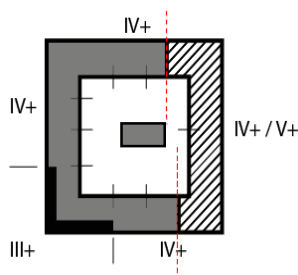
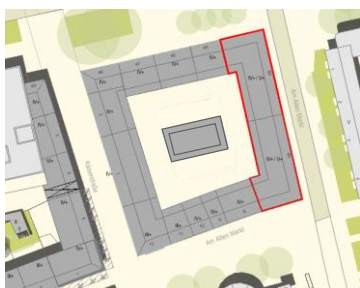
### Nachteile

- 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 m <sup>2</sup>
Wohnen	8.192,88
Gewerbe	3.787,20
<b>gesamt</b>	<b>11.980,08</b>

Gewerke	Grobkostenschätzung	Kosten pro m <sup>2</sup>
<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 €
<b>Baukosten</b>	<b>32.882.120 €</b>	<b>2.745 €</b>
<b>Baunebenkosten</b> KG 700	<b>6.699.132 €</b>	<b>559 €</b>
<b>Herstellkosten, inkl. Nebenkosten</b>	<b>39.581.252 €</b>	<b>3.304 €</b>

# Vergleich der Wirtschaftlichkeit der Modellvarianten

	Komplexe Sanierung		Abriss und Neubau, Vollständige Förderung		Abriss und Neubau, Förderung Neubau		Abriss und Neubau, keine Förderung		Abriss und Neubau, keine Förderung	
	alt	neu	"Max"	"Min"	"Max"	"Min"	"Max"	"Min"	"Max"	"Min"
	5.943 m <sup>2</sup>	6.125 m <sup>2</sup>	8.193 m <sup>2</sup>	6.300 m <sup>2</sup>	8.193 m <sup>2</sup>	6.300 m <sup>2</sup>	8.193 m <sup>2</sup>	6.300 m <sup>2</sup>	8.193 m <sup>2</sup>	6.300 m <sup>2</sup>
	1.967 m <sup>2</sup>	1.967 m <sup>2</sup>	3.787 m <sup>2</sup>	2.700 m <sup>2</sup>	3.787 m <sup>2</sup>	2.700 m <sup>2</sup>	3.787 m <sup>2</sup>	2.700 m <sup>2</sup>	3.787 m <sup>2</sup>	2.700 m <sup>2</sup>
Finanzierungsvariante	nicht gefördert	gefördert	gefördert	gefördert	gefördert	gefördert	nicht gefördert	nicht gefördert	nicht gefördert	nicht gefördert
<b>Kosten</b>										
Baukosten (KG 200-700) gesamt	17.975.773 €	17.975.773 €	39.581.252 €	31.092.121 €	39.581.252 €	31.092.121 €	39.581.252 €	31.092.121 €	39.581.252 €	31.092.121 €
Baukosten/m <sup>2</sup>			3.304 €	3.454 €	3.304 €	3.454 €	3.304 €	3.454 €	3.304 €	3.454 €
Kapitalmarktdarlehen			10.248.700 €	7.712.000 €	10.248.700 €	7.712.000 €	10.248.700 €	7.712.000 €	10.248.700 €	7.712.000 €
KfW-Darlehen			3.417.040 €	3.364.840 €	5.007.000 €	4.971.600 €	14.100.000 €	10.800.000 €	0 €	0 €
ILB Förderdarlehen			17.614.700 €	13.545.800 €	17.614.700 €	13.545.800 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Zuschuss Abrissförderung			1.589.960 €	1.589.960 €						
Zuschuss ILB Baukosten			0 €	0 €	2.867.500 €	2.205.100 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Anteil Eigenkapital inkl. Grundstück			5.392.873 €	3.229.073 €	10.576.352 €	8.313.321 €	10.727.052 €	8.453.621 €	13.894.352 €	11.026.321 €
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 %)	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 %)	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 %)	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 €
<b>Ergebnis:</b>	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich
	-1.959.642 €	-3.096.988 €	162.505 €	-2.168.511 €	-1.503.438 €	-3.865.413 €	-3.989.465 €	-5.787.744 €	518.165 €	-2.091.569 €



# Leitbautenkonzept für die Blöcke III, IV und V

		Beginn	Ende	
<b>Block III</b>	Bau	März 2021	März 2024	
<b>Block V</b>	Freizeichung Gebäude	Juni 2022	Februar 2023	
<b>Block V</b>	Rückbau	März 2023	Februar 2024	
<b>Block IV</b>	Bau	April 2024	April 2027	
<b>Block V</b>	Bau	Oktober 2027	November 2030	

