Werkgemeinschaft
Landau

Architektur
Innenarchitektur

Machbarkeitsstudie

Inhalt Abgabe - Zusammenfassung

Projektnr.	2116
Bauvorhaben	Machbarkeitsstudie Mandelring 45, Neustadt- Haardt
Datum	31.05.2022

1 Fotodokumentation

1.1. 360° - Bilder

Bestandsaufnahme in Form von 360°-Bildern der Räume

Bilder siehe Ordner 360° 2116_360°Bilder_Bestandsaufnahme
Zuordnung der Bilder siehe PDF 2116_Zuordnung_360°Bilder

Hinweis: Für die korrekte Darstellung der Bilder wird ein geeignetes Programm benötigt.

1.2. Bestandsbilder

Aufnahmen von Innenräumen, Gebäude und Umgebung
Bilder siehe 2116_Bestandsbilder

1.3. Luftbilder Drohne

Aufnahmen der Bestandsgebäude aus der Luft
Bilder siehe 2116_Drohne_Luftbilder

2 Bestandsanalyse & Variantenprüfung

2.1. Bestandsanalyse als Präsentation

Analyse des Grundstücks sowie der Bestandsgebäude hinsichtlich der Eignung zur Unterbringung der Öffentlichen Nutzung (Verwaltung/Vereine/Versammlung) unter Berücksichtigung des uns zur Verfügung gestellten Raumprogramms, sowie von Wohnnutzung.

2.2. Variantenprüfung auf Basis der Bestandsanalyse

Sowohl der Erhalt beider Bestandsgebäude, der Erhalt des Altbaus, sowie ein Teilerhalt beider Gebäude wurden geprüft. Ergänzend wurde die Möglichkeit eines Flächenersatzbaus bei Abriss des rückwärtigen Anbaus geprüft, sowie ein ergänzender Neubau für den öffentlichen Bereich.

3 Plansatz Bestandsaufnahme

3.1. Gezeichneter Plansatz der Bestandsgebäude

Grundrisse aller Geschosse, Schnitt AA + BB, Lageplan, Ansichten im Maßstab 1:200

Nummerierung	Inhalt	Maßstab
Plan 1	Grundrisse UG - 2.OG	1:200
Plan 2	Grundrisse 1.DG - 2.DG	1:200
Plan 3	Ansichten + Schnitte AA, BB	1:200

4 Statik der Bestandsgebäude

4.1. Plansatz

Pläne mit farblicher Markierung der tragenden und aussteifenden Wände.

1. Plansatz Schenck – Markierungen der tragenden und aussteifenden Wände (Wände rot markiert)
2. Plansatz Übertragung ins CAD (Wände grau gefüllt dargestellt)

Erstellung der Pläne erfolgte unter Absprache mit Ingenieurbüro Lothar Schenck:

Schenck GmbH
Mandelring 93
67433 Neustadt an der Weinstraße

5 Resultate der Besprechungen

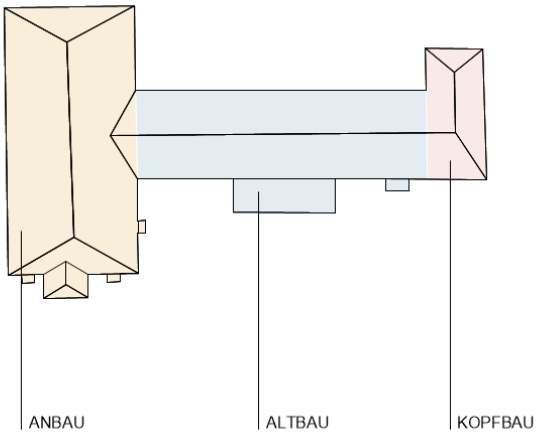
5.1. Termin 1 am 03.11.2021 - Zwischenpräsentation

Vorstellung der Zwischenpräsentation

Inhalt:
- Bestandsanalyse
- Statikpläne mit tragenden und nicht tragenden Wänden
- Varianten der Positionierung der öffentlichen Nutzung im Altbau
- Thema Parken – Möglichkeit der Errichtung eines Parkdecks
- Varianten bzgl. Erhalt Bestand, Teilabriss, Abriss Anbau: Ersatzbau Wohnen, Neubau Öffentliche Nutzung

Themen bzw. Ergebnisse der anschließenden Diskussion

- Verwaltung in Kopfbau Bestand wenig attraktiv aufgrund einer Vielzahl von Nachteilen (fehlende Barrierefreiheit, Mischnutzung des Treppenhauses von Privat und Öffentlichkeit und damit verbundene Nutzerkonflikte, lange Wege, kein räumlicher Zusammenhang des öffentlichen Bereichs etc.)
- Verwaltung in Hochkeller nicht möglich wegen fehlender natürlicher Belichtung (Arbeitsstätten-Richtlinie) und zudem geringe Aufenthaltsqualität
- Wenn Erhalt des Anbaus, dann kein zusätzliches Gebäude für öffentliche Nutzung
- Hofvariante: öffentliche Nutzung in EG Anbau verortet
  Zwei separate Baukörper? Dann evtl. der nördliche (zu Parkplatz gelegen) für Öffentliche Nutzung;
  Problem: durch Hanglage und großflächige Überbauung Barrierefreiheit nur mit großem Aufwand herstellbar
- Infopunkt für Touristen geplant – auf Grundstück integrierbar?
- Öffentliche Nutzung aufgeteilt? Verwaltung + Touristeninformation in Pavillon in Park, Vereine in Risalit / neuer Anbau. Im Gegensatz zu Erhalt des Anbaus gibt es hier mehr Freiraum durch eine Neugestaltung der Außenanlagen eine Barrierefreiheit herzustellen
- Stellplatzproblematik: Prüfung der Anzahl und mögliche Verortung gewünscht
- Baukosten pro Variante gewünscht



5.2. Termin 2 am 13.12.2022 – Videokonferenz Kostenzuordnung

Vorstellung der geschätzten Kosten zu den Varianten

Themen der anschließenden Diskussion

- Baukosten + Rendite + Grundstückspreis > 4.000€/m²;
  widerspricht dem Wunsch der Errichtung bezahlbaren Wohnraums
- Schwierige Umsetzbarkeit der ursprünglichen Zielsetzungen
- Stellplatzproblematik:
  - Prüfung von Wohnformen mit geringem Stellplatzschlüssel zur Reduzierung der abzubildenden Stellplatzanzahl
  - Möglichkeit der Auslagerung von Stellplätzen für Veranstaltungsraum?
  - ÖPNV-Reduzierung einrechnen
- Überlegung: Separierung der Grundstücke; somit Entkoppelung der Öffentlichen Nutzung von Ausschreibungsverfahren, spricht für Neubau
- Neue Varianten: Grundvarianten A,B,C,D,E mit jeweiliger Untervariante zu Auslagerung der Öffentlichen Nutzung in Neubau
- Vorgestellte Variante E = zukünftig D1, Variante F = E/E1, Variante G fällt weg
- Berechnung zu allen Varianten unter Berücksichtigung der herzustellenden Stellplätze und des Grundstückwertes laut Verkehrswertgutachten

5.3. Termin 3 am 26.01.2022 - Videokonferenz Kostenzuordnung

Präsentation der besprochenen Varianten (A,B,C,D,E bzw. A1,B1,C1,D1,E1)
mit Kostenzuordnung und Vergleich

Der Erhalt des Altbaus ist von zentraler Bedeutung. Auch der Erhalt von möglichst viel Freifläche des Parks ist aus denkmalpflegerischen Aspekten gewünscht, da der Park seit 150 Jahren unbebaut ist. Ein Neubau im Park wäre jedoch je nach Position denkbar.
Im Wettbewerb kann die Wertung anhand von Kriterien wie zum Beispiel Denkmalverträglichkeit erfolgen, es muss jedoch vorher festgelegt werden, ob ein Kompletterhalt, Teilerhalt oder Neubau gefordert wird. Auch die genaue Positionierung des Neubaus muss festgelegt werden. Zur Entscheidungsfindung soll das Denkmalamt hinzugezogen werden. Die räumliche Trennung von Wohnen und öffentlicher Nutzung sowie getrennte Verfahren werden als vorteilhaft angesehen.

Prüfung der Wirtschaftlichkeit soll anhand der Abbildung der Sozialraumquote für Variante A1 und B1 (geringste und höchste Ausnutzung der Grundstücksfläche) erfolgen.

Siehe Protokoll Stadtimpuls, 28.01.22

5.4. Termin 4 am 08.02.2022 – Videokonferenz

Laut Einschätzung der Landesdenkmalpflege ist die historische Freifläche in Form des Parks insbesondere in Zusammenhang mit der unmittelbaren Nähe zur Denkmalzone Haardter Schloss als bedeutsam einzuordnen. Da das Bestandsgebäude Mandelring 45 jedoch nicht als Einzeldenkmal eingeordnet ist und die Herstellung von Stellplätzen auf der Freifläche nötig sein wird, ist diese Einschätzung zu hinterfragen und von der Landesdenkmalpflege genauer zu prüfen.

Durch die hohen Investitionskosten ist nach Prüfung kaum eine attraktive Rendite möglich, was zum aktuellen Stand mäßig gute Rahmenbedingungen für eine Ausschreibung darstellt. Auch ein finanzieller Ausgleich

durch die Schaffung von gehobenem Wohnraum ist durch die Bestandsarchitektur kaum umsetzbar und auch nicht erwünscht. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten unter Berücksichtigung der Sozialraumquote.

Siehe Protokoll Stadtimpuls, 09.02.22

5.5. Termin 5 am 22.03.2022 Denkmalschutz (ohne Werkgemeinschaft Landau)

Abstimmung mit GDKE, Hr. Schüler-Beigang bezüglich der möglichen Positionierung eines Neubaus für die öffentliche Nutzung in der historisch bedeutsamen Parkanlage

Ergebnis: Aus Sicht des Denkmalschutzes ist der Neubau im Park denkbar. Voraussetzung hierfür ist die Positionierung am süd-östlichen Grundstückseck, in der Gebäudeflucht des Bestandsgebäudes. Der Neubau soll eingeschossig sein und in den Hang eingegraben werden, um möglichst wenig in Erscheinung zu treten und so das Ortsbild und den Charakter einer Freifläche zu erhalten.
Die südliche Gebäudewand soll aus Sandstein bestehen und sich so in die Umgebung mit dem gegenüberliegenden Weinberg einfügen, die Erschließung erfolgt über die Nordseite.

Siehe Protokoll Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Fr. Wefel, 28.03.22

6 Stellungnahme

6.1. Architektonische & funktionale Beurteilung - Altbau

Das dreigeschossige Bestandsgebäude, welches mutmaßlich um 1830 erbaut wurde, verläuft senkrecht zur Straße Mandelring und ist in seiner jetzigen inneren Organisation an den Bedarf seiner Nutzung in den 1950er Jahren als Altenheim angepasst. Bereits 1906 wurde das Gebäude straßenseitig um zwei Achsen erweitert und in den 1950ern umfangreich umgebaut, sodass nur noch die Straßenfassade erhalten blieb.
Die Mittelgangerschließung sowie die stark kleingliedrige Strukturierung der Räume des Altenwohnheims waren auch für die anschließende Nutzung als orthopädische Fachklinik gut nutzbar. Für die zukünftige Wohnnutzung sind allerdings umfangreiche Sanierungsmaßnahmen von Nöten. Dies betrifft zum einen die Auflösung des Mittelgangs und die damit einhergehende notwendig werdende Herstellung eines zweiten Treppenhauses, um alle Wohneinheiten erschließen zu können. Die Trennwände zwischen den Wohneinheiten werden Brandschutzanforderungen zu erfüllen haben und müssen entsprechend ertüchtigt werden. Nicht tragende Wände sollten nach Möglichkeit entfernt werden, um eine sinnvolle Gliederung der Wohneinheiten zu ermöglichen. Dies ist bei tiefer gehender Planung genauer zu untersuchen. Durch vorgestellte Balkone als Ergänzung zu dem bereits bestehenden Balkon auf der Südseite des Gebäudes, würde die Wohnnutzung eine qualitative Aufwertung erfahren, gleichzeitig werden Aspekte des Denkmalschutzes berücksichtigt, da die Balkone jederzeit rückbaubar sind.
Die Fassade des Gebäudes hat durch seine stark rhythmisierte Gliederung und seine großformatigen Sprossenfenster mit den zierenden Klappläden ein großes architektonisches Potenzial. Auch das Walmdach mit seinen zahlreichen daraus hervorspringenden Dachgauben trägt zu seinem ortsbildtypischen Erscheinungsbild bei. Da der genaue Wandaufbau nicht bekannt ist, können keine Aussage zur aktuellen Dämmwirkung getroffen werden. Gegebenenfalls ist hier das Aufbringen einer zusätzlichen Dämmung nötig, um eine dauerhafte Wohnnutzung zu ermöglichen und Schäden des Bestandsgebäudes langfristig vorzubeugen. Durch die Widerherstellung der farblich abgesetzten Faschen, sowie das Anbringen neuer Klappläden, deren Gestaltung mit dem Denkmalamt abzustimmen ist, gewinnt das Gebäude seinen ursprünglichen Charme zurück und wird zu einer Bereicherung für das Ortsbild.

Die öffentliche Nutzung mit Verwaltung und Räumen für Vereine und Veranstaltungen könnte im 1.OG des Bestandsgebäudes mit ebenerdigem Zugang zum Park verortet werden. Dies hätte jedoch eine Durchmischung der verschiedenen Nutzungen zur Folge und könnte zu internen Konflikten führen.
Stichpunkte hierzu sind: Lärmpegel bei Veranstaltungen, keine räumliche Trennung, keine „Adressbildung" der öffentlichen Nutzung, keine getrennte Ausschreibung/Wettbewerb möglich, für Investor Durchmischung der Bereiche fragwürdig.
Wir empfehlen eine räumliche Separierung der Funktionsbereiche „Privates Wohnen" und „Öffentliche Nutzung", um zum einen eine getrennte Ausschreibung zu ermöglichen und so das Projekt für Investoren attraktiver zu gestalten, zum anderen um eine Mischnutzung und damit verbundene Konflikte zu vermeiden. Außerdem gibt es so eine klare Adresse und ein „Gesicht" für die Verwaltungsräume der Gemeinde. Unabhängig davon können Begegnungszonen geschaffen werden, um bei Wunsch eine punktuelle Durchmischung der Bewohner des Anwesens und der restlichen Dorfbewohnern zu ermöglichen.

6.2. Architektonische & funktionale Beurteilung - Anbau

Bei dem Anbau handelt es sich um einen in den 1990er Jahren hinzugekommenen Querriegel. Auch hier gibt es einen Mittelflur und davon abgehend kleinparzellige Räume. Im Gegensatz zum Altbau weist dieses Gebäude mit etwa 17m jedoch eine deutlich größere Gebäudetiefe auf (Altbau: 12m Tiefe). Natürliches Sonnenlicht fällt unter normalen Umständen bis etwa 6m in die Innenräume ein, sodass bei diesem Gebäude selbst bei Entkernung mittig eine etwa 5m breite Dunkelzone entsteht. Erschwerend kommt die Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes hinzu, sowie der sehr steil ansteigende Hang des Haardt-Randes mit dichtem Baumbewuchs, wodurch die natürliche Belichtung der Innenräume und die damit verbundene Wohnqualität relativ gering sein würden.
Bei Wunsch des Erhalts des Anbaus empfehlen wir die Aufteilung in Maisonette-Wohnungen mit einem einzigen Erschließungsflur im mittleren Geschoss (2.OG). Dies hat den Vorteil, dass die für die Erschließung benötigte Fläche deutlich verringert wird, es hätte aber auch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Wohnungen zu Folge, da diese jeweils über 2 Ebenen Licht in die Innenräume bekämen. Um die zweigeschossigen Maisonette-Wohnungen räumlich erlebbar zu gestalten, sehen wir hinter der Fassadenebene in Teilen einen Luftraum, der beide Geschosse der Wohnung vertikal verbindet. Funktionen ohne lange Aufenthaltszeiten, wie zum Beispiel Sanitärbereiche, sollten möglichst in der mittig liegenden Dunkelzone verortet werden.
Rein optisch wirkt der Bau durch seine Abmessungen neben dem Bestandsgebäude sehr massig. Im Gegensatz dazu würde beispielsweise ein reduzierter Flächenersatzbau in Form eines Seitenrisalits zum Altbau diesen wieder in den Vordergrund treten lassen und könnte in seiner äußeren Gestalt sowie von der inneren Struktur an die Bedürfnisse und Wünsche angepasst werden. Dies hätte allerdings durch den Abriss des Anbaus einen finanziellen Mehraufwand bei anschließend weniger Wohnfläche zur Folge.

6.3. Wirtschaftliche Beurteilung der Varianten

Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der „Varianten Kompletterhalt – Erhalt des Altbaus – Teilabbruch – Abbruch" sind mehrere Faktoren zu beachten. Zum einen ist dies natürlich der Gesamtpreis zur Herstellung der jeweiligen Variante inklusive Herstellung der geforderten Stellplätze und der Außenanlagen, aber auch die entstehende, vermarktbare Fläche, sowie mögliche Zuschüsse der Wohnraum-Förderung ISB sind zu beachten. Varianten A und B wurden diesbezüglich näher betrachtet, da diese beiden Varianten die geringste (A), sowie die größte (B) Flächenausnutzung des Grundstücks abbilden. Die übrigen Varianten bewegen sich dazwischen.
Während Variante A mit knapp 10.000.000€ nach Abzug möglicher Zuschüsse für Mietraumförderung deutlich unter dem Gesamtpreis für Variante B mit insgesamt etwa 16.000.000€ liegt, so steht bei Variante B allerdings auch fast doppelt so viel vermarktbare Fläche zur Verfügung und stellt damit bezogen auf das Verhältnis von Kosten zu nutzbarer Fläche die wirtschaftlichste Variante dar.

6.4. Ökologische Beurteilung der Varianten

Alleine aus einer Nachhaltigkeitsbetrachtung heraus ist der Abbruch und das Wiederherstellen eines (wenn auch optimierten) Ersatzbaus an gleicher Stelle nicht zu empfehlen. Vielmehr gilt es, aus dem Bestehenden das Beste herauszuholen (Stichwort: graue Energie wird zur goldenen Energie…).

6.5. Fazit

Bei der Auswahl einer der Varianten spielen zahlreiche Faktoren eine bedeutsame Rolle.
Zum einen muss das Konzept der Wohnnutzung für Sozialen Wohnungsbau anhand der örtlichen Gegebenheiten mit den Vorgaben der Förderstellen abgeglichen und darauf aufbauend der für dieses Projekt richtige „Schlüssel“ gebildet werden. Die weiteren Flächen sind bestandsgerecht zu möglichst attraktiven Wohnflächen umzunutzen, um eine ordentliche Vermarktung gewährleisten zu können.
Wir sehen einen deutlichen Vorteil, wenn die öffentliche Nutzung in einem separaten und von der öffentlichen Verkehrsfläche gut zugänglichen Gebäude realisiert und somit nicht mit dem Wohnzweck „vermischt“ wird.
Des Weiteren ist das Konzept der Grundstücksvergabe (Aufteilung Wohnen / öffentliche Nutzung oder nicht?) weiter hinsichtlich der jeweiligen Vor- und Nachteile abzuwägen.

Grundsätzlich sehen wir ein großes Potential und eine deutliche Aufwertung des Areals für die Bewohner, die Nutzer und den gesamten Ort!

Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

Ergebnisse Bestandsanalyse & Variantenprüfung

Mandelring 45

31.05.2022

Gliederung

A / Bestandsanalyse

B / Prüfung öffentliche Nutzung

- **B1** / Positionierung öffentliche Nutzung
- **B2** / Nähere Betrachtung Varianten Neubau

C / Variantenprüfung | Erhalt – Abbruch - Neubau

- **C1** / Varianten Kostenzuordnung
- **C2** / Kostenübersicht - Vergleich
- **C3** / Rentabilität bei Wohnraumförderung

D / Bewertung Wohnbauflächen

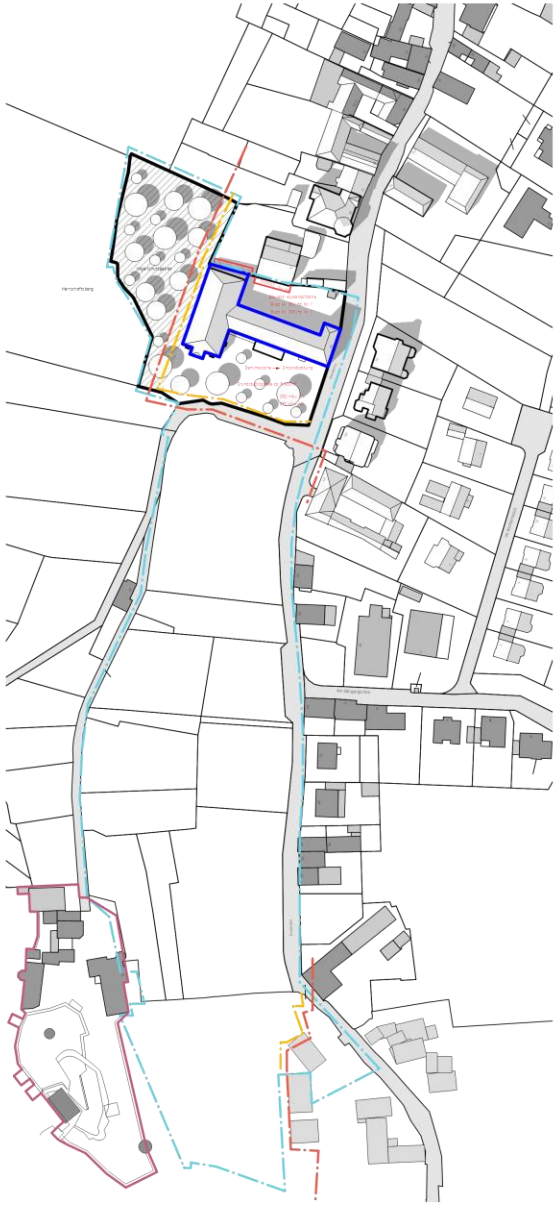
E / Fotodokumentation Beispiel

F / Bestandspläne mit Statik

A / Bestandsanalyse

Werkgemeinschaft
Landau

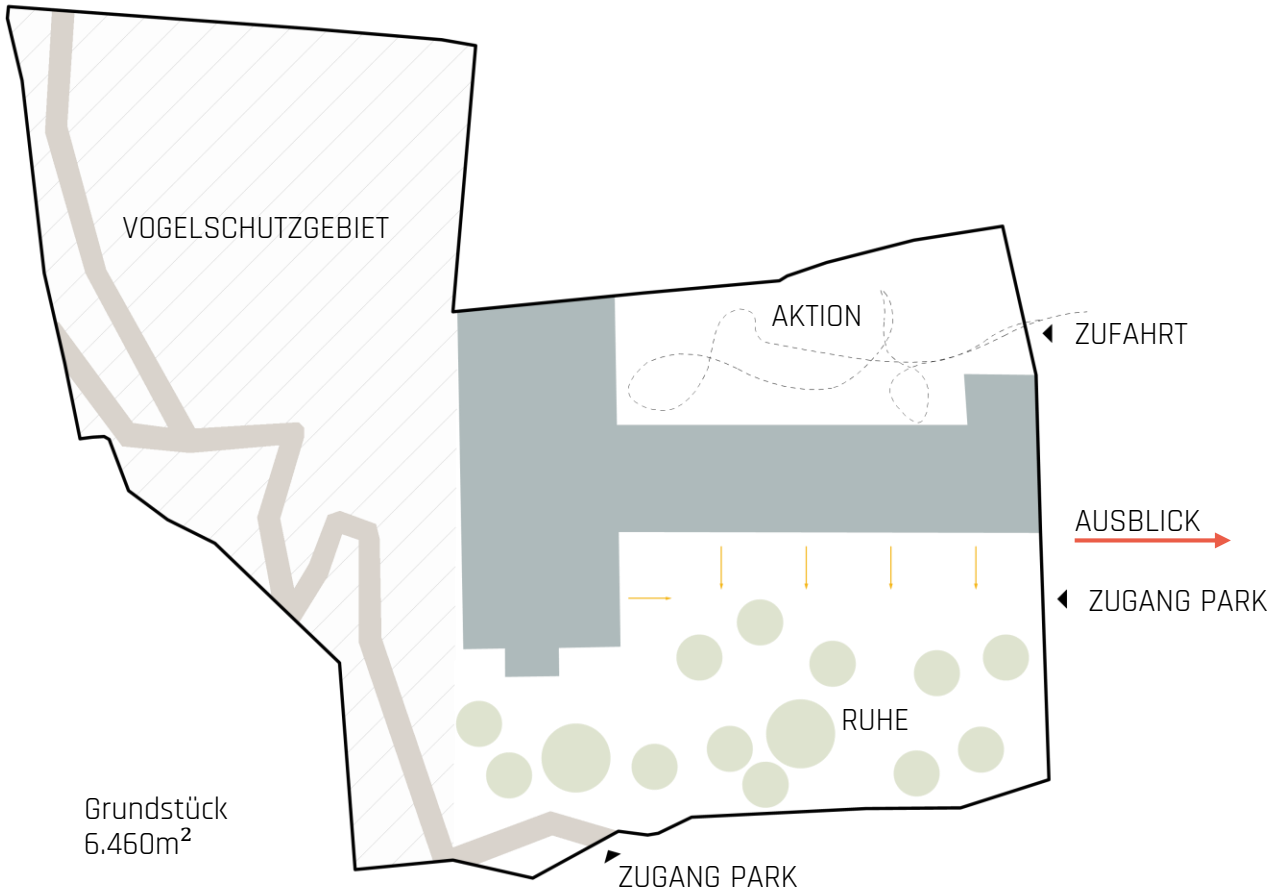
Architektur
Innenarchitektur



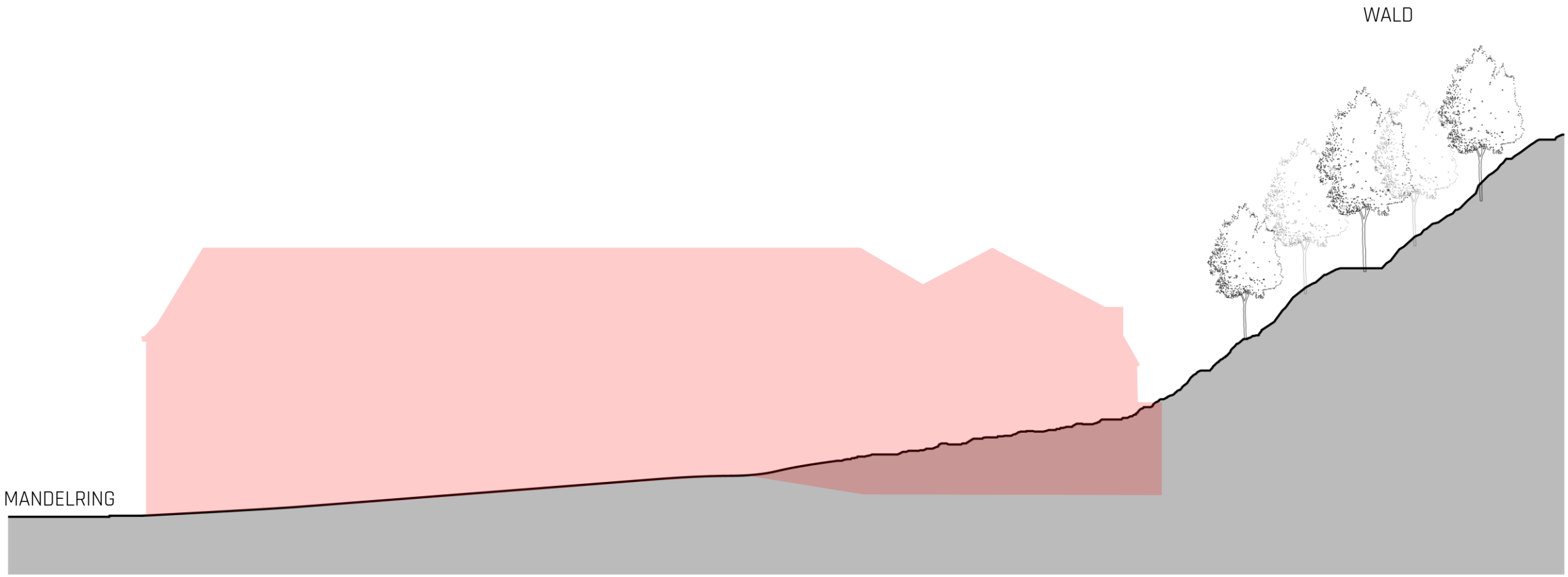
- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Geltungsbereich B-Plan "Am Haardter Schloss"
- Geltungsbereich der Ortsbildsatzung
- Umgrenzung von Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Denkmalzone "Haardter Schloss"
- Vogelschutzgebiet

Bestandsanalyse Lageplan

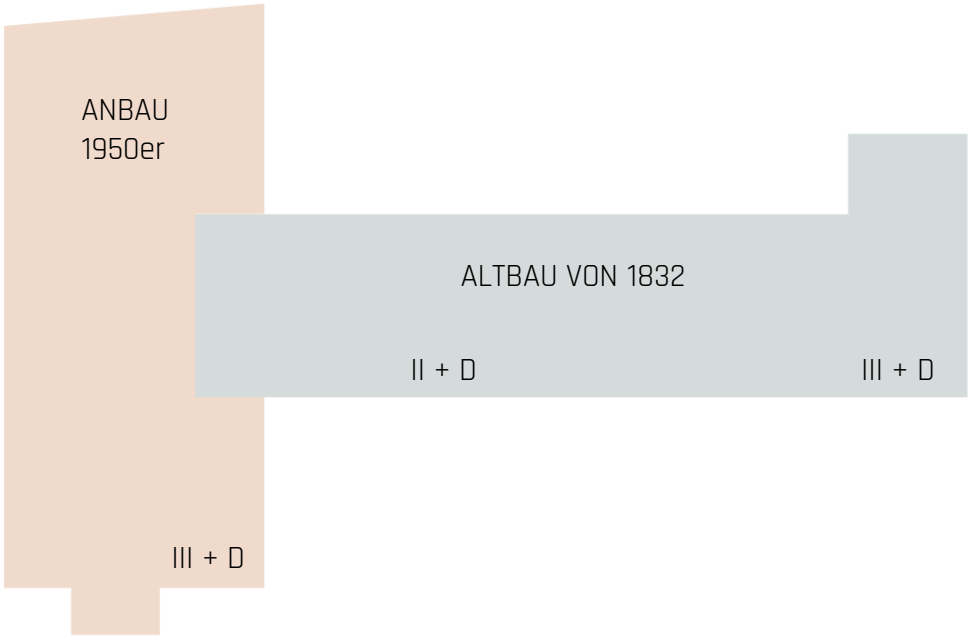
Bestandsanalyse Sonnenverlauf

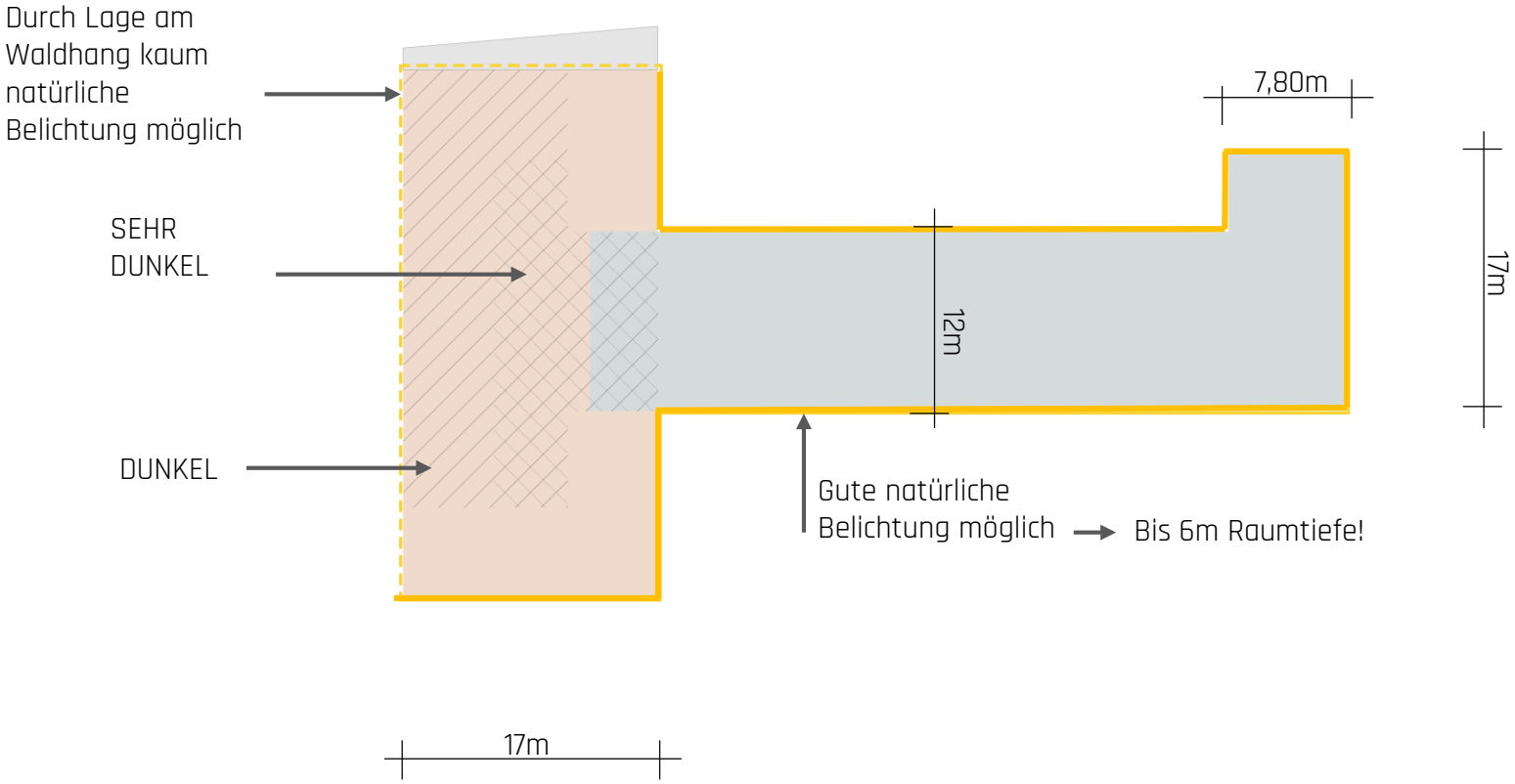

VOGELSCHUTZGEBIET
AKTION
ZUFAHRT
AUSBLICK
ZUGANG PARK
RUHE
Grundstück
6.460m²
ZUGANG PARK

Bestandsanalyse Luftbild

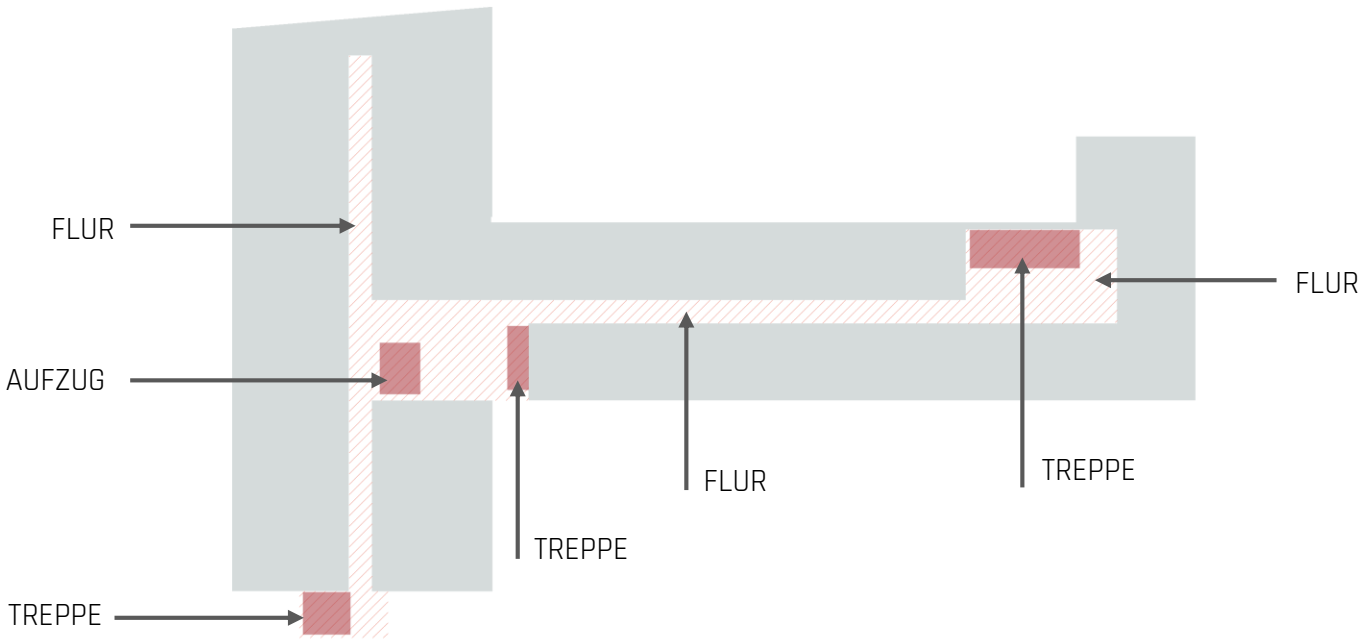


Bestandsanalyse Gelände

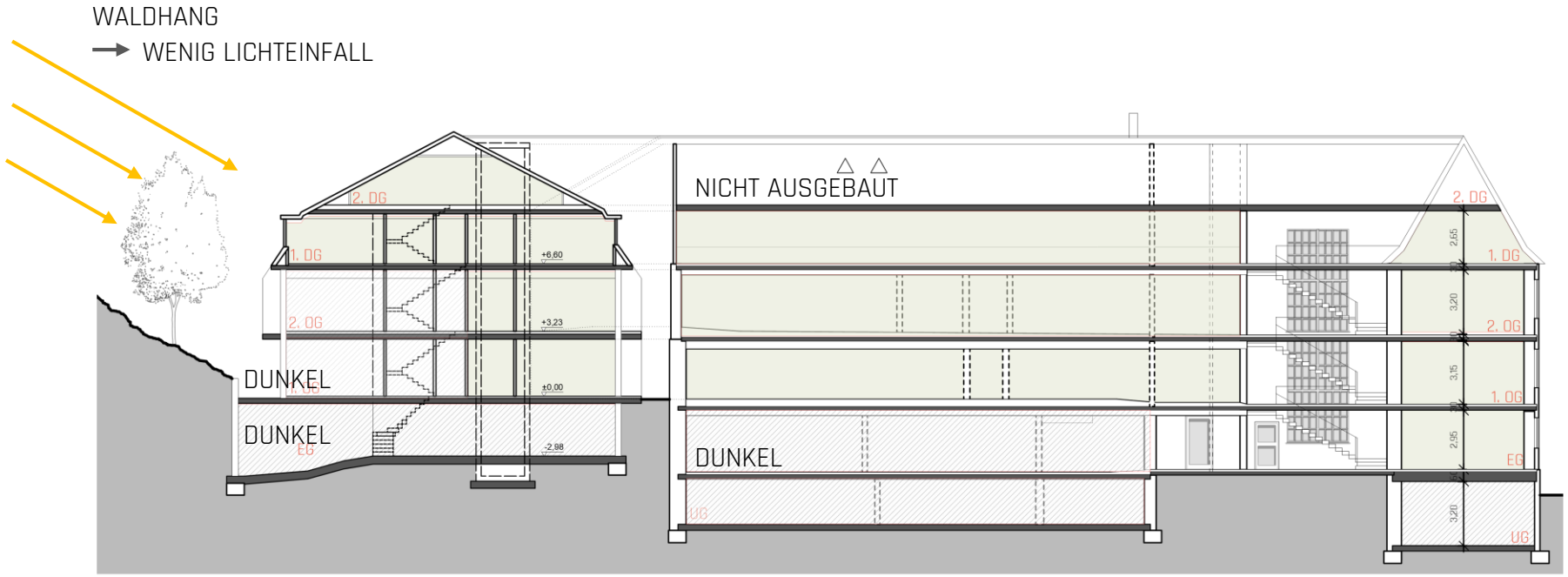

ANBAU
1950er
III + D
ALTBAU VON 1832
II + D
III + D



Maße sind Circa-Angaben



Bestandsanalyse Erschließungsflächen


WALDHANG
WENIG LICHTEINFALL
NICHT AUSGEBAUT
DUNKEL
DUNKEL
DUNKEL
2. DG
1. DG
2. DG
1. OG
EG
UG
+6,60
+3,23
±0,00
-2,98
2,65
3,20
3,15
2,95
3,20

Parken

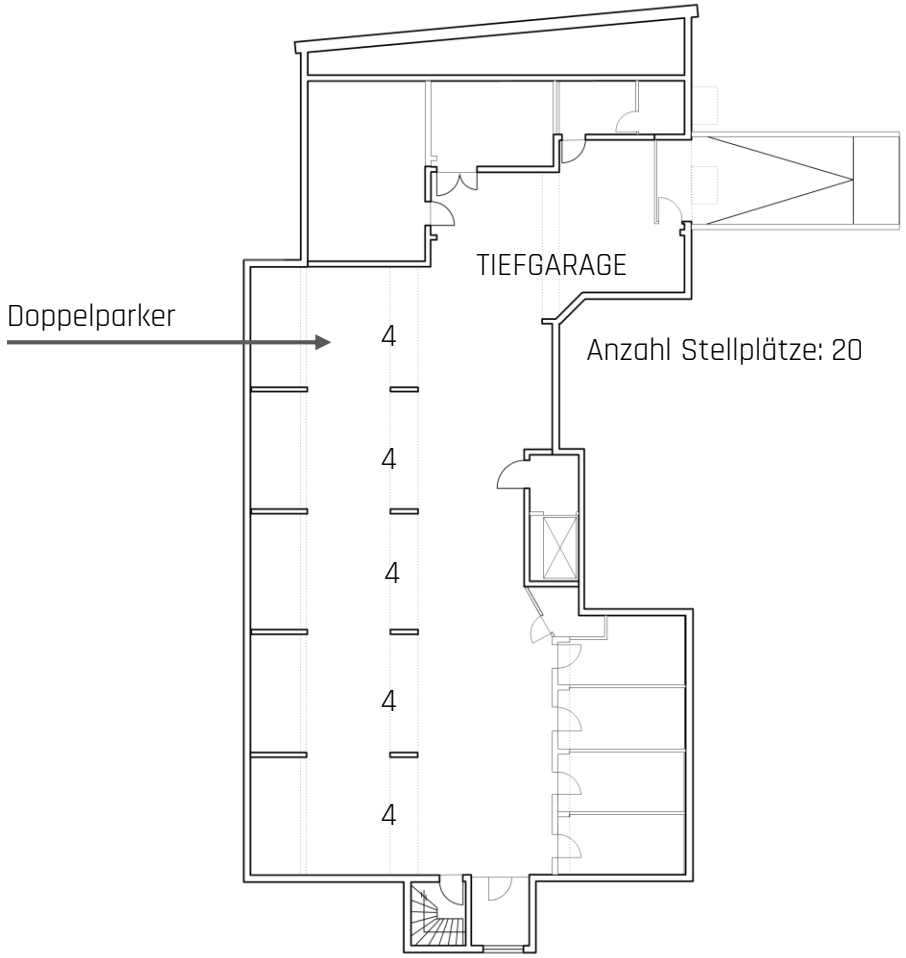
/

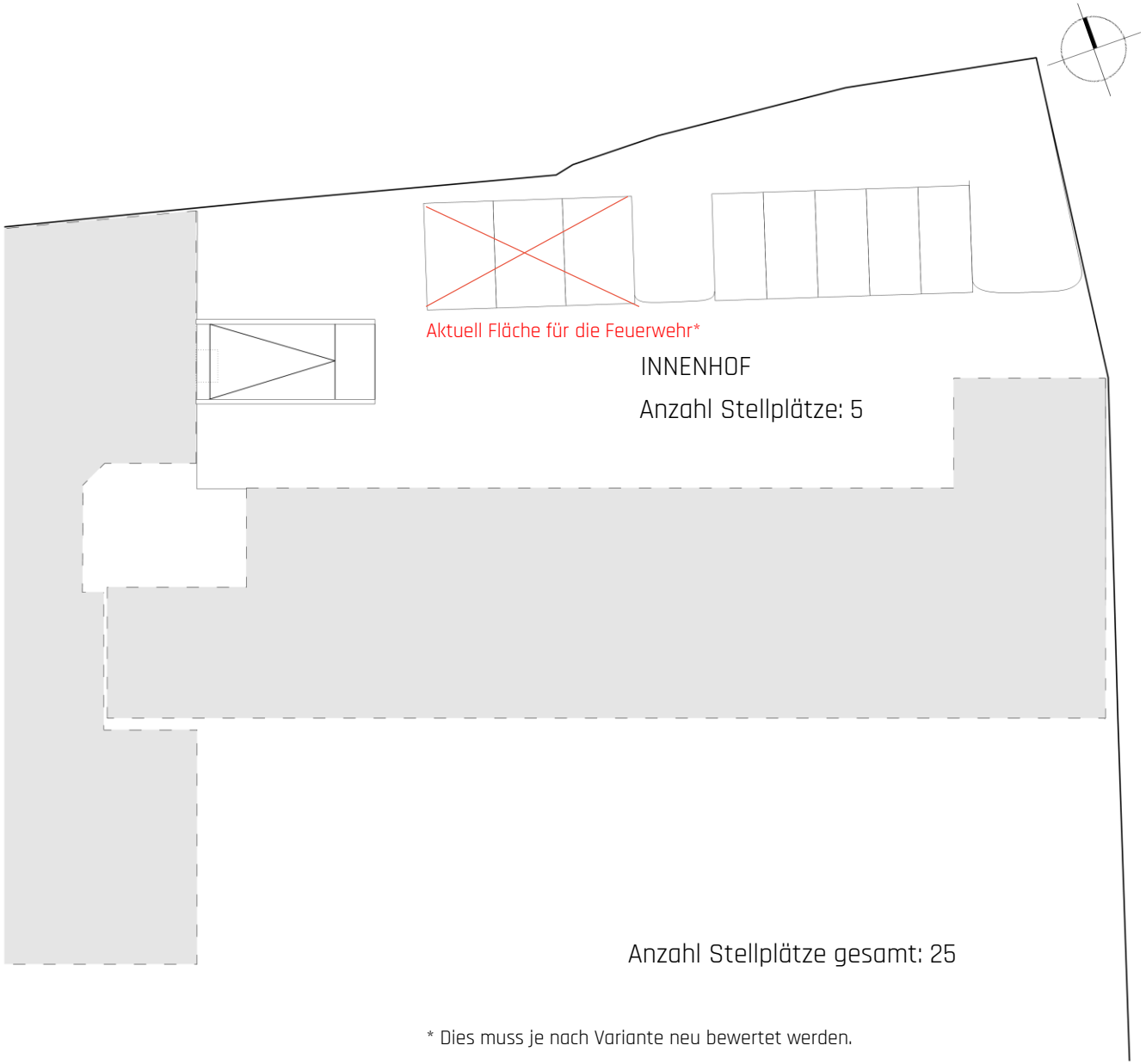
Mögliche Positionierung
neuer Stellplätze

Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

Parksituation aktuell





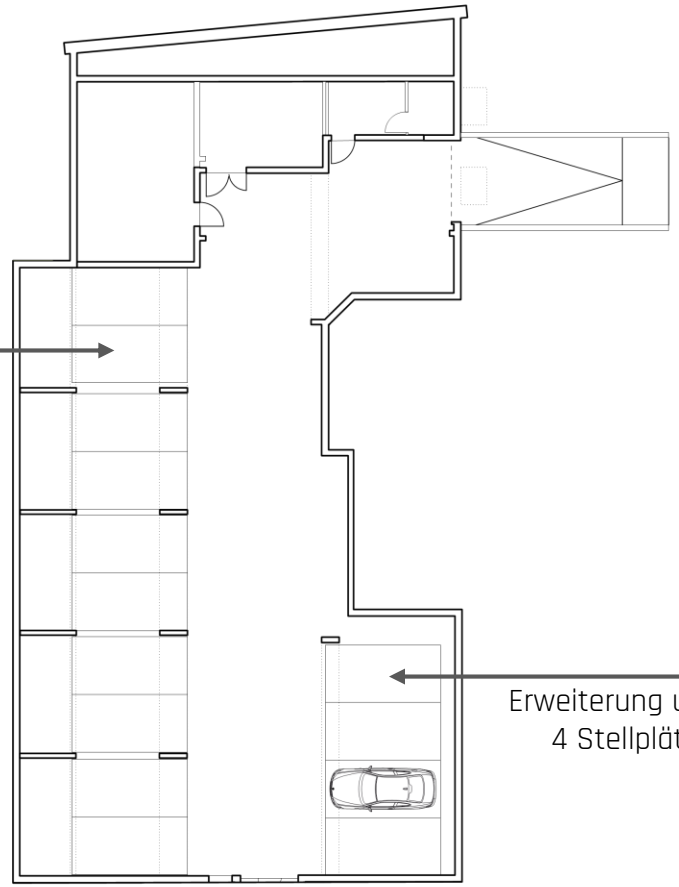
* Dies muss je nach Variante neu bewertet werden.

Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

Parksituation bei Umbau

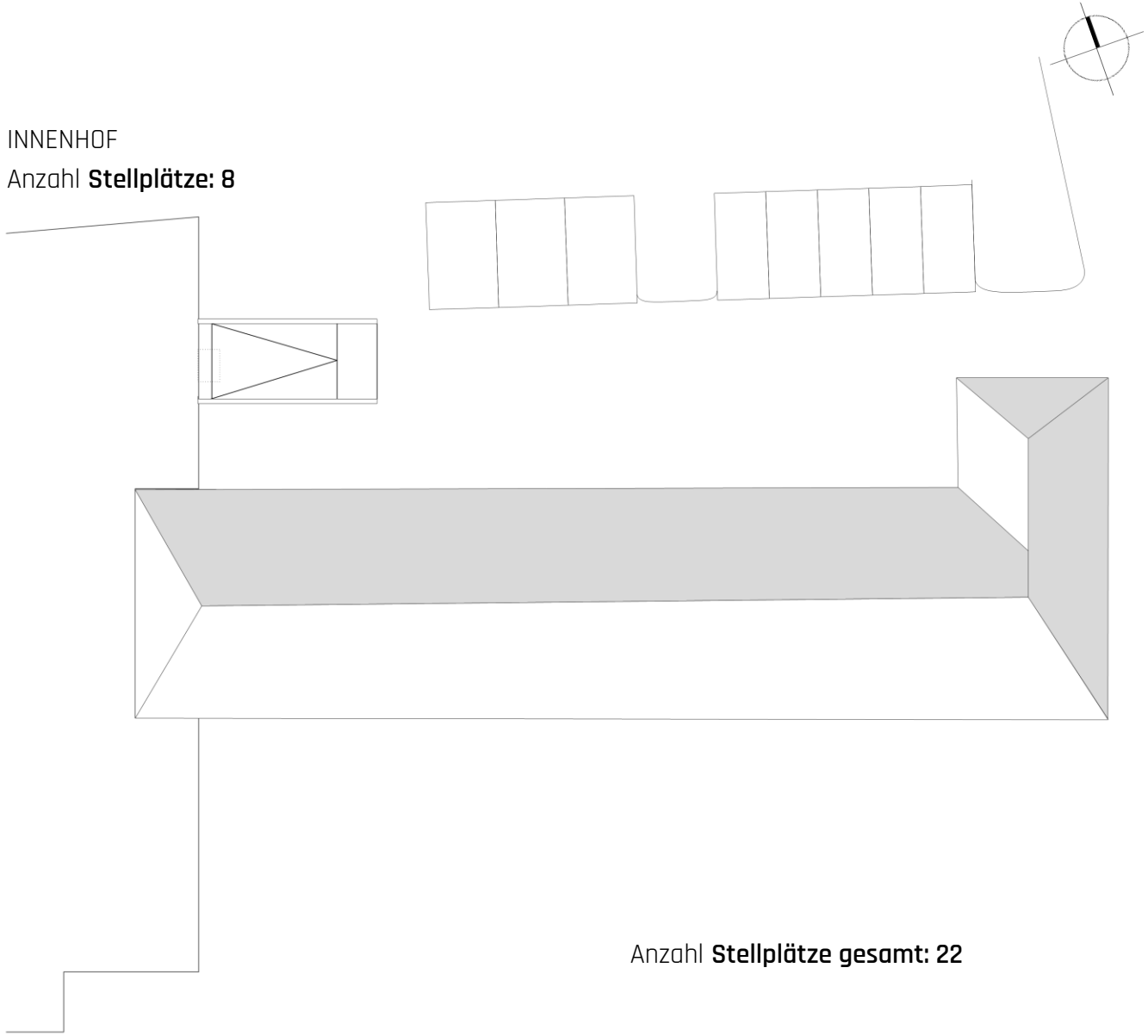
TIEFGARAGE
Anzahl **Stellplätze: 14**



Rückbau
Doppelparker

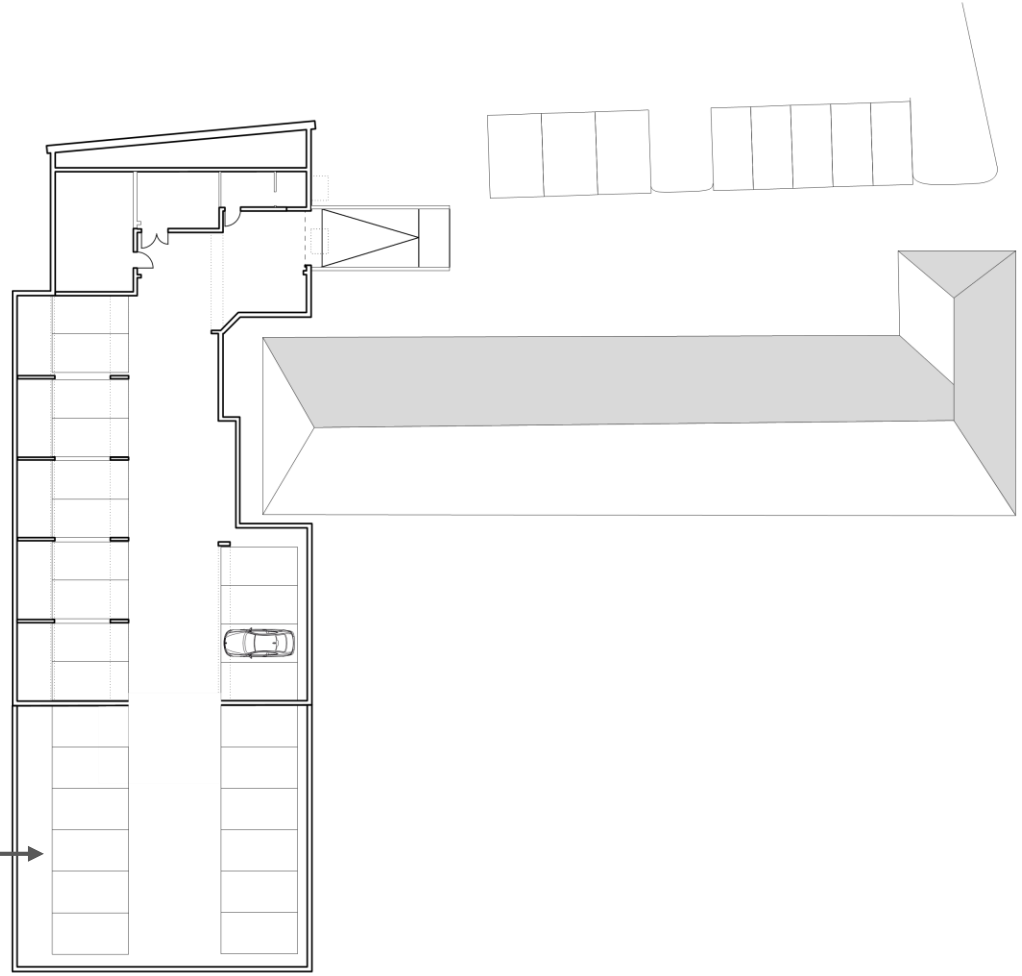
Erweiterung um
4 Stellplätze

INNENHOF
Anzahl **Stellplätze: 8**



Anzahl **Stellplätze gesamt: 22**

Anzahl Stellplätze bei
Erweiterung der Tiefgarage
gesamt: 26



INNENHOF
Anzahl **Stellplätze: 8**

Erweiterung um
max. **12 Stellplätze**

Anzahl **Stellplätze gesamt: 34**

Werkgemeinschaft
Landau

Architektur
Innenarchitektur

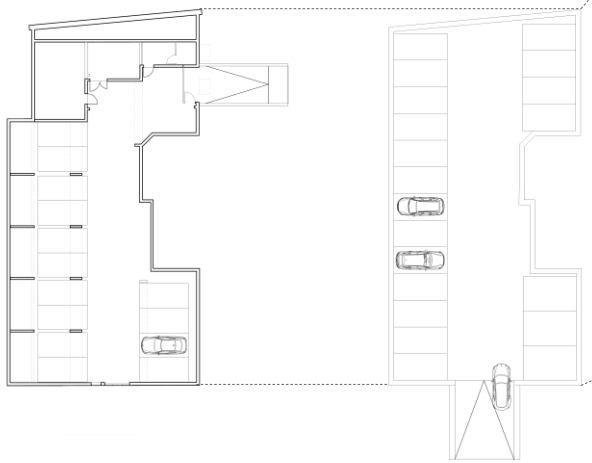
*Kommentar:
Auszug Bebauungsplan 1.2.1:
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (mit „St“ markiert) zulässig.

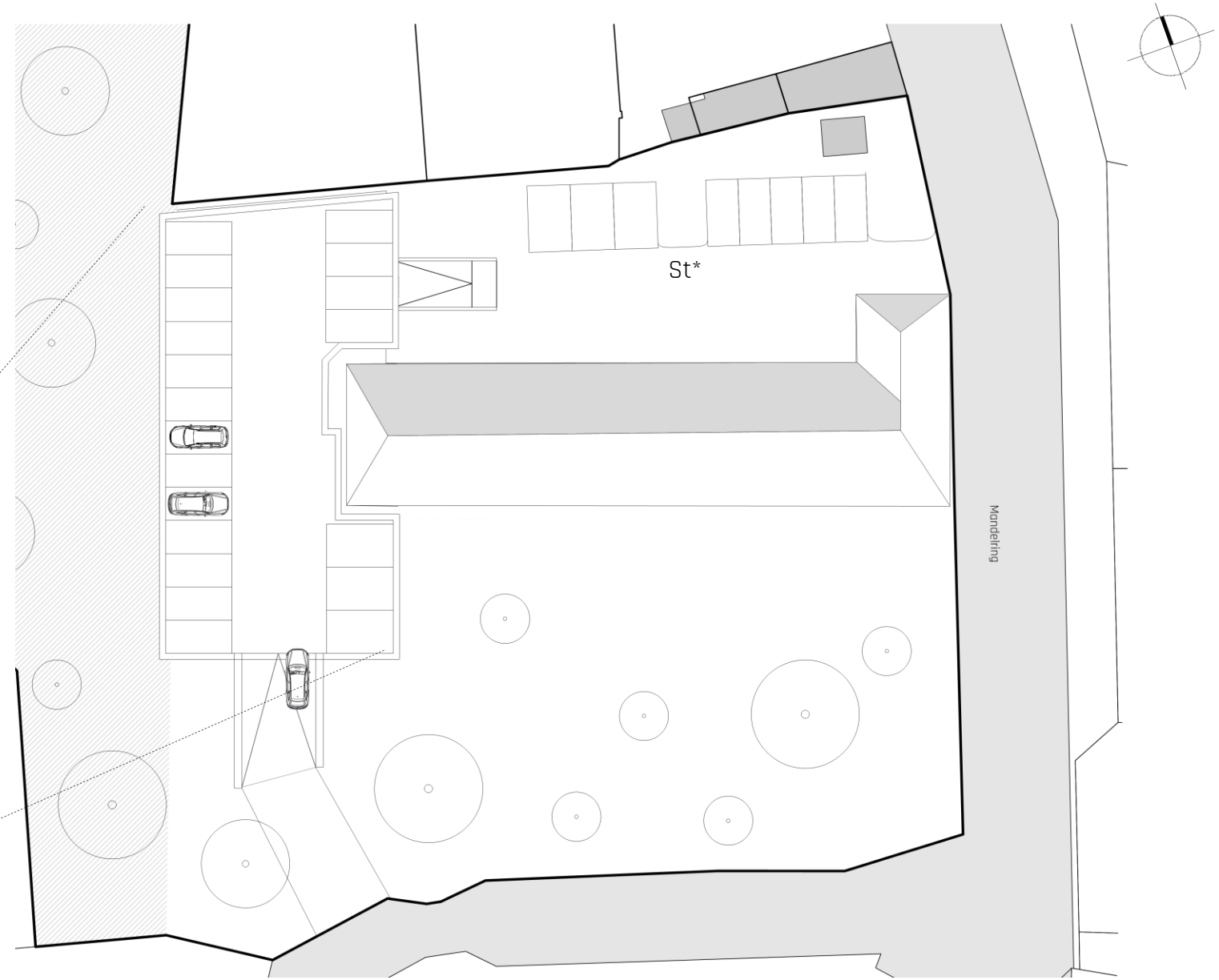
→ Das Errichten von Stellplätzen außerhalb dieses Bereiches stellt eine Abweichung dar.

TIEFGARAGE + HOF
Anzahl Stellplätze: 22

PARKDECK
Anzahl Stellplätze: 20

Anzahl Stellplätze bei **Errichtung eines Parkdecks auf der Tiefgarage: 42**





B / Prüfung öffentliche Nutzung

300 m²
Ortsverwaltung
+ Vereine

100 m²	Vereinsraum
60 m²	Jugendraum
40 m²	Sitzungsraum
30 m²	Ortsverwaltung
20 m²	Ortsvorsteherin
20 m²	Archivraum

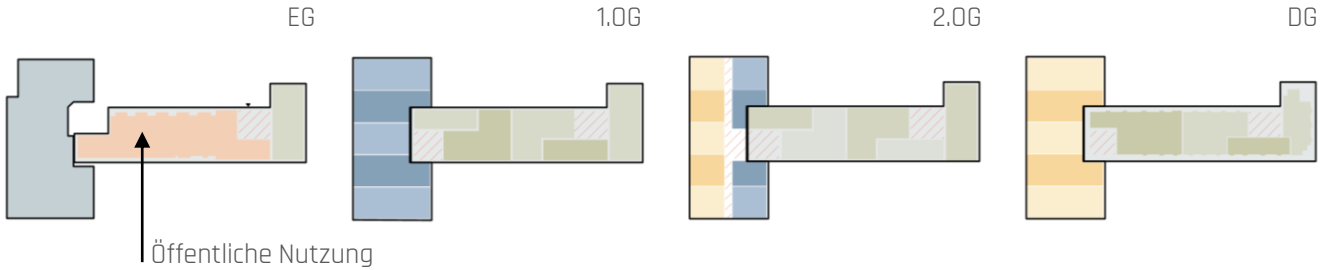
B1 / Positionierung öffentliche Nutzung

Positionierung

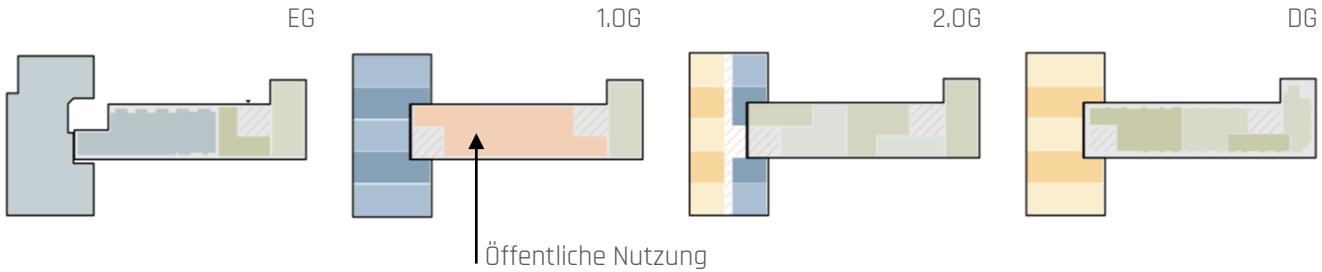
/

Variante A
Im Bestand

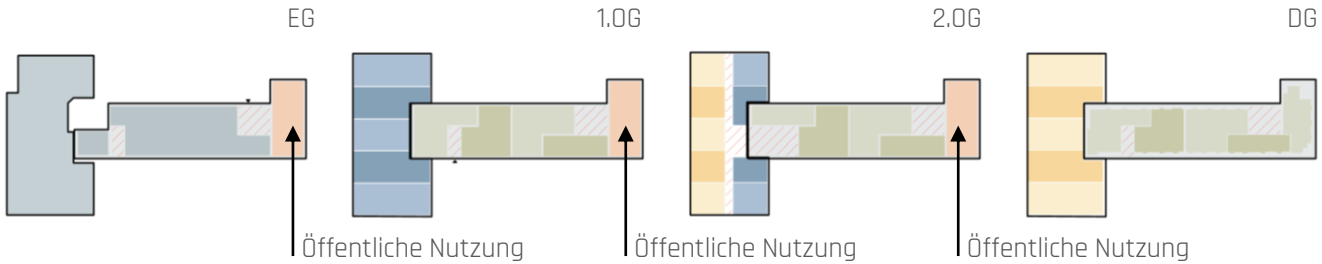
In Bestand - Erdgeschoss
Variante A1



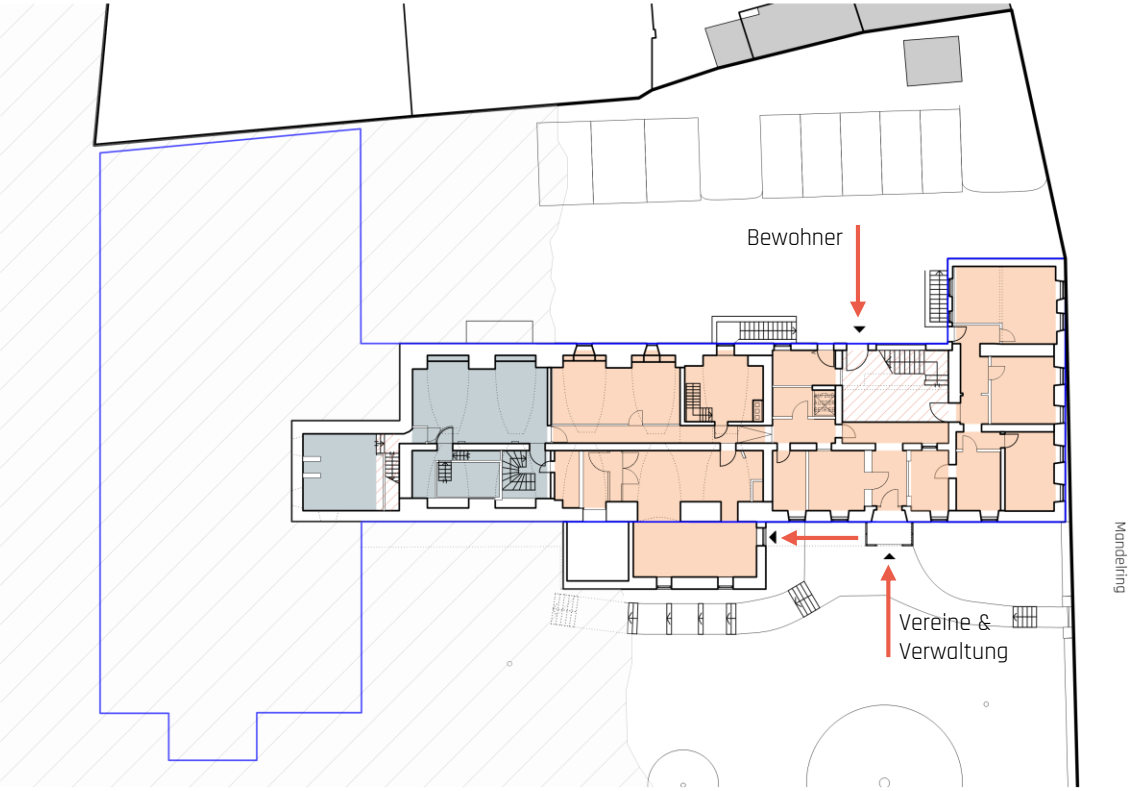
In Bestand - 1.Obergeschoss
Variante A2



In Bestand - Kopfbau
Variante A3



In Bestand - Erdgeschoss
Variante A1



ERDGESCHOSS

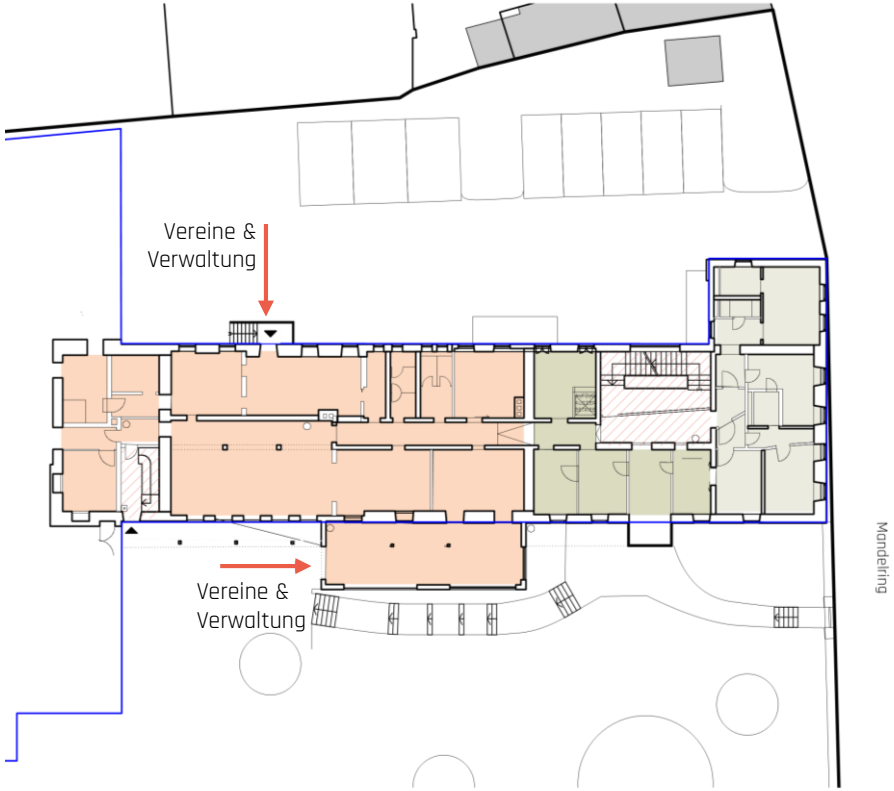
Vor- & Nachteile

+ Separater Zugang zu öffentlichem Bereich über Parkseite
+ Geringer Eingriff in den Bestand: Bestandsstruktur bleibt erhalten
+ Öffentliche Bereiche auf einem Geschoss ohne Wohndurchmischung

- Es entfällt Wohnfläche im Bestand
- „Mischnutzung“ Wohnen und öffentlicher Bereich für Investor und Nutzer fragwürdig
- Keine Ausbildung einer „Adresse“ für die öffentliche Nutzung möglich
- Hohes Konfliktpotenzial zwischen Anwohnern und Nutzern Öffentlich

Öffentliche Nutzung Wohnnutzung Wohnnebenfläche

In Bestand – 1.Obergeschoss
Variante A2



1. OBERGERDGESCHOSS

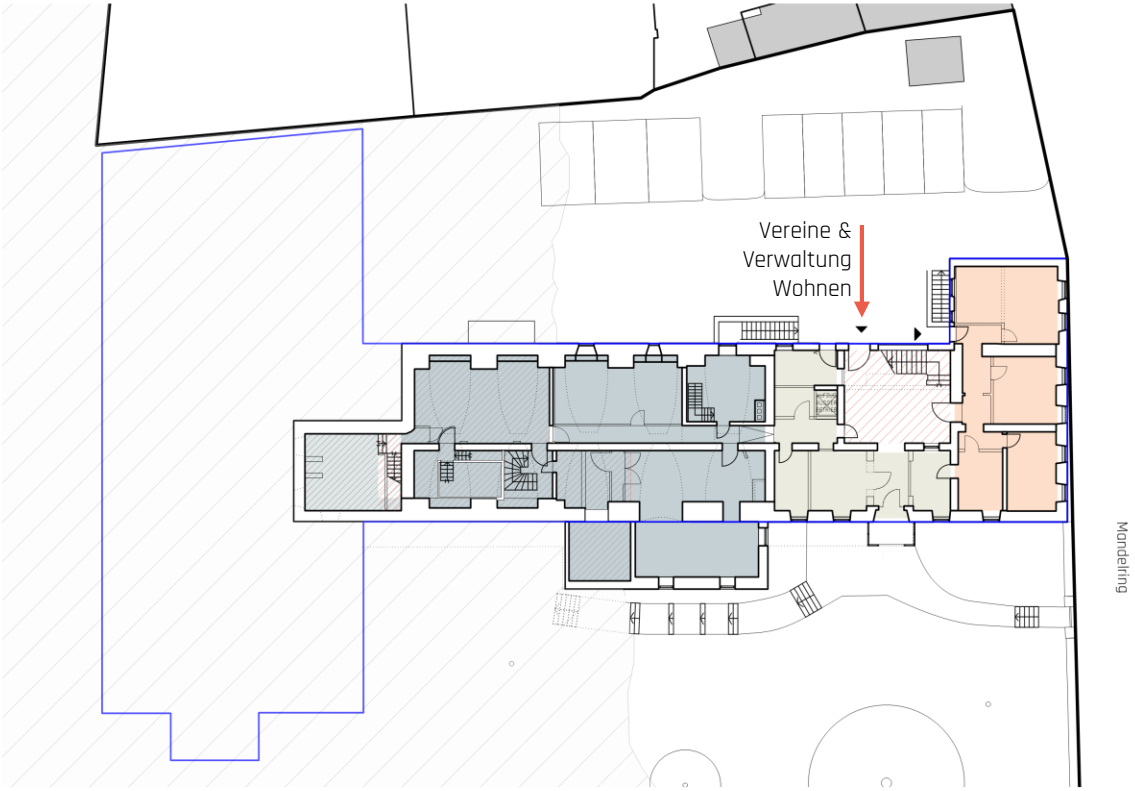
Vor- & Nachteile

+ 2 separate Zugänge zu öffentlichem Bereich möglich / Parkplatz oder Parkseite
+ Geringer Eingriff in den Bestand: Bestandsstruktur bleibt erhalten
+ Öffentliche Bereiche auf einem Geschoss

- Es entfällt Wohnfläche im Bestand
- „Mischnutzung“ Wohnen und öffentlicher Bereich für Investor und Nutzer fragwürdig
- Keine Ausbildung einer „Adresse“ für die öffentliche Nutzung möglich
- Hohes Konfliktpotenzial zwischen Anwohnern und Nutzern Öffentlich

Öffentliche Nutzung Wohnnutzung Wohnnebenfläche

In Bestand - Kopfbau
Variante A3



ERDGESCHOSS

Vor- & Nachteile

+ Öffentlicher Bereich zur Straße orientiert

- Es entfällt Wohnfläche im Bestand
- Kein barrierefreier Zugang, daher wird ein Aufzug benötigt
- Öffentliche Bereiche über mehrere Geschosse
- Durchmischung von Wohnen und öffentlichen Bereichen, auch in Treppenhaus
- „Mischnutzung“ Wohnen und öffentlicher Bereich für Investor und Nutzer fragwürdig
- Keine Ausbildung einer „Adresse“ für die öffentliche Nutzung möglich
- Hohes Konfliktpotenzial zwischen Anwohnern und Nutzern Öffentlich

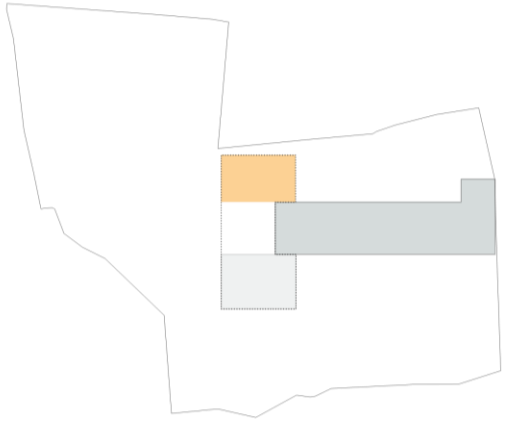
Öffentliche Nutzung Wohnnutzung Wohnnebenfläche

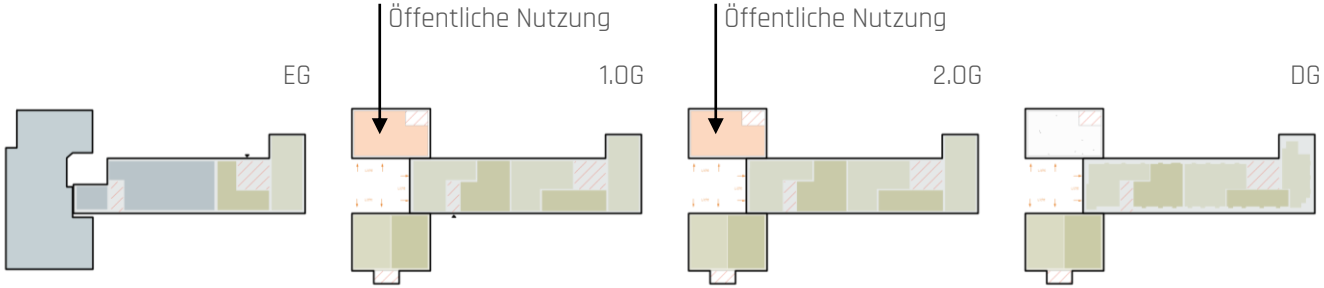
Variante B

/

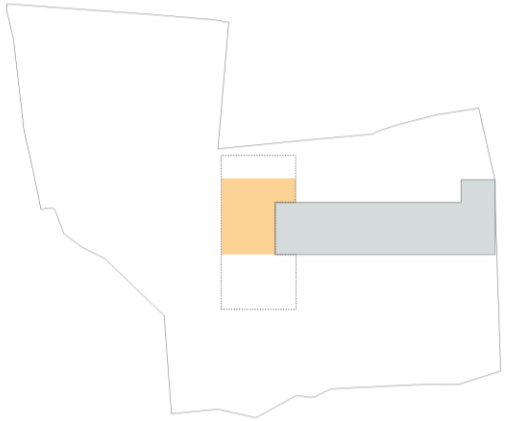
In Ergänzungsbau

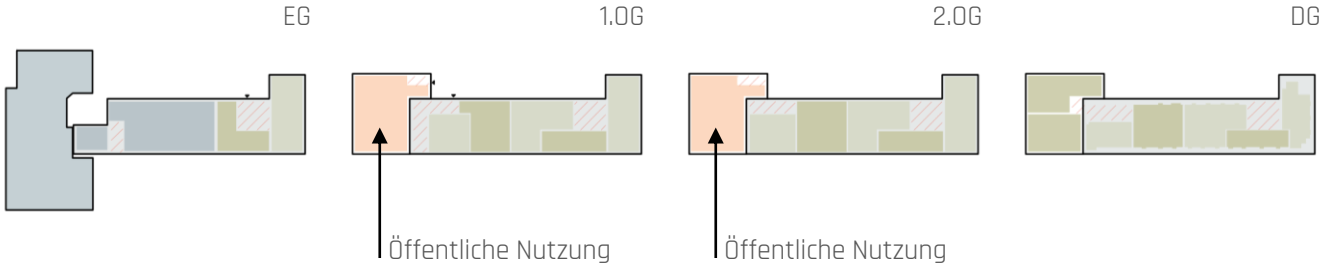
Variante B1





Variante B2





Vor- & Nachteile

+ Räumliche/Bauliche Trennung von Wohnen und Öffentlicher Nutzung
+ Wohnfläche in Altbau bleibt komplett erhalten
+ Ausbildung einer „Adresse“ für die öffentliche Nutzung möglich
+ Möglichkeit der Anpassung der Räumlichkeiten an den Bedarf

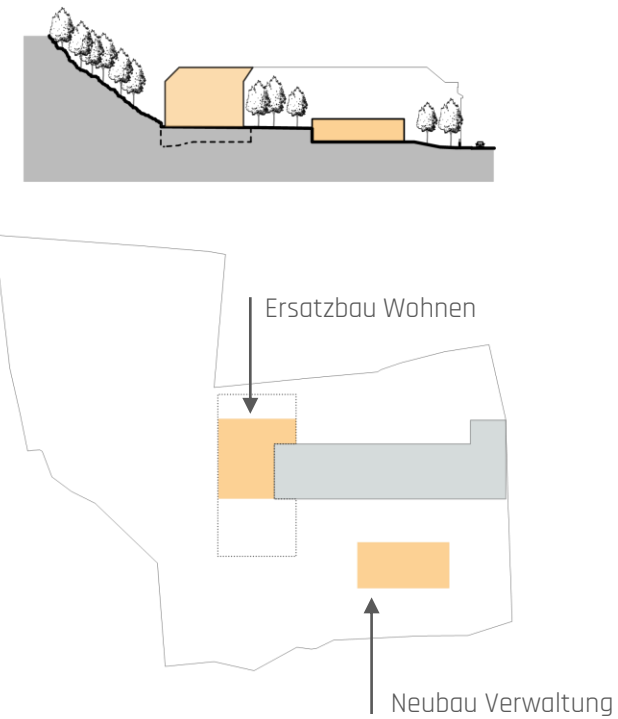
- Öffentliche Bereiche über mehrere Geschosse
- Neubau mit Ersatzflächen für abgerissenen Gebäudeteil benötigt

Variante C

/

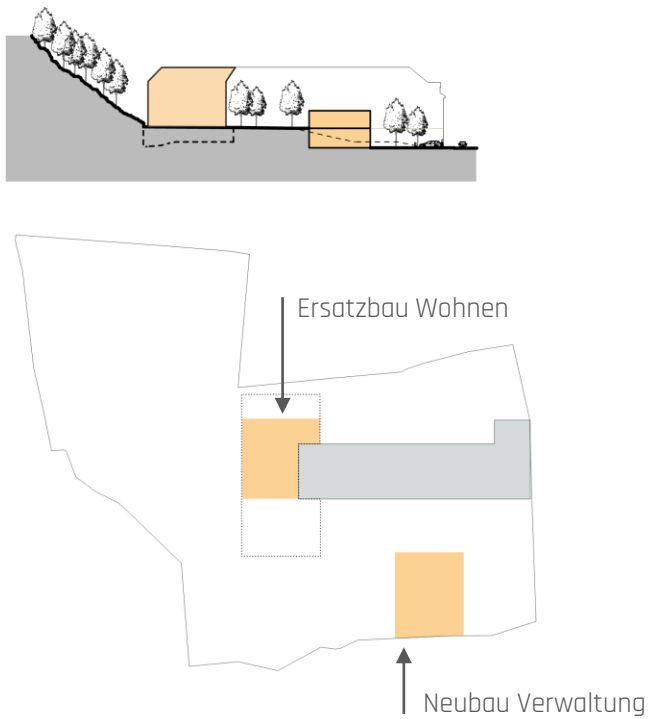
In Neubau

Variante C1



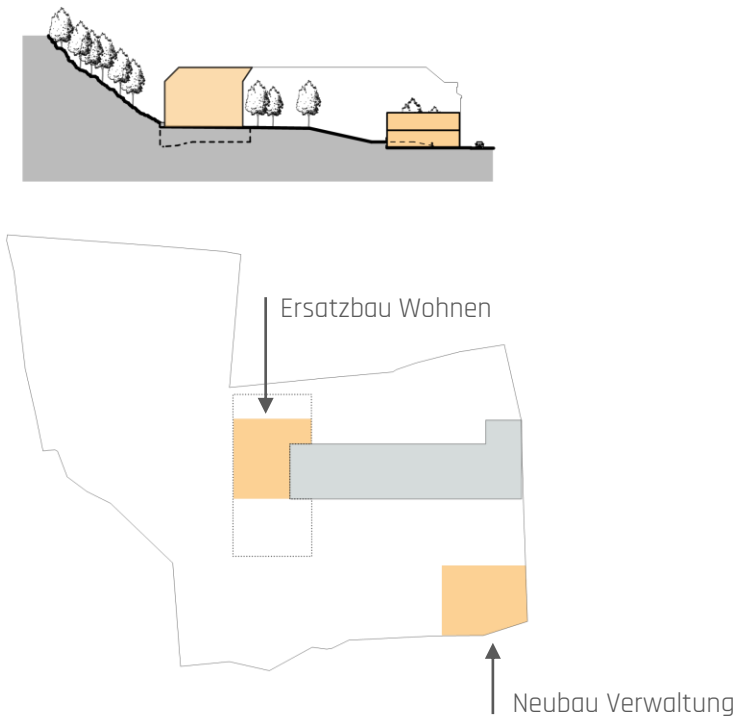
→ Position wurde ausgeschlossen,
zu starker Eingriff in den Park

Variante C2



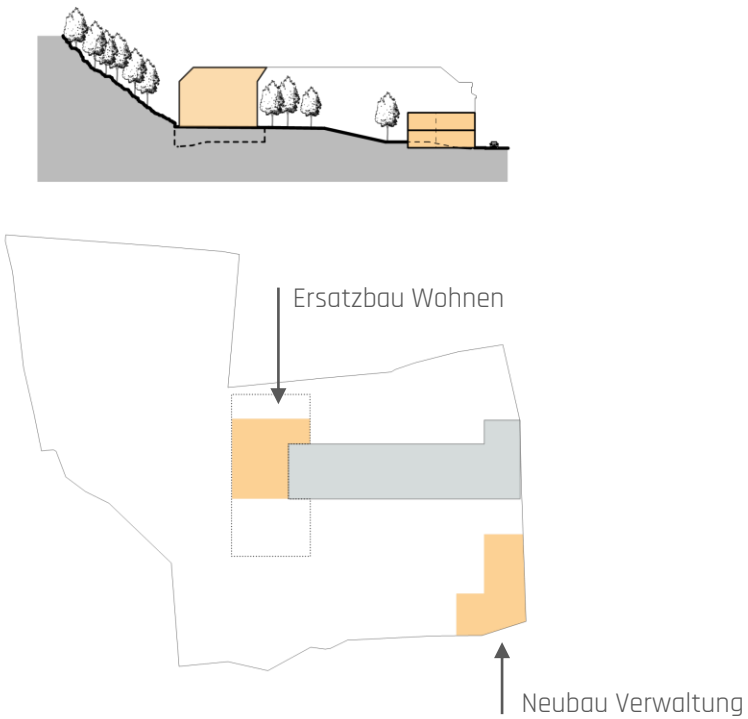
→ Zweigeschossigkeit wurde wegen
Denkmalschutzgründen ausgeschlossen

Variante C3

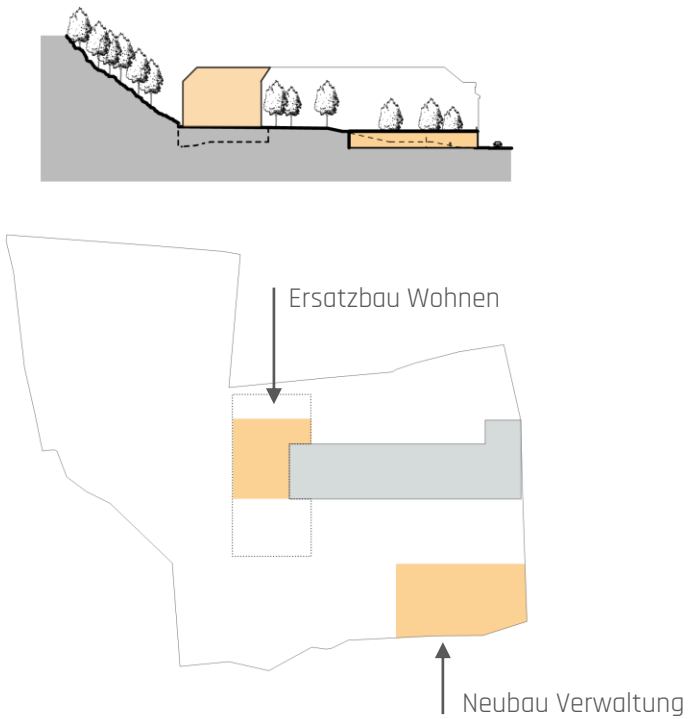


→ Zweigeschossigkeit wurde wegen
Denkmalschutzgründen ausgeschlossen

Variante C4



Variante C5



→ Zweigeschossigkeit wurde wegen Denkmalschutzgründen ausgeschlossen

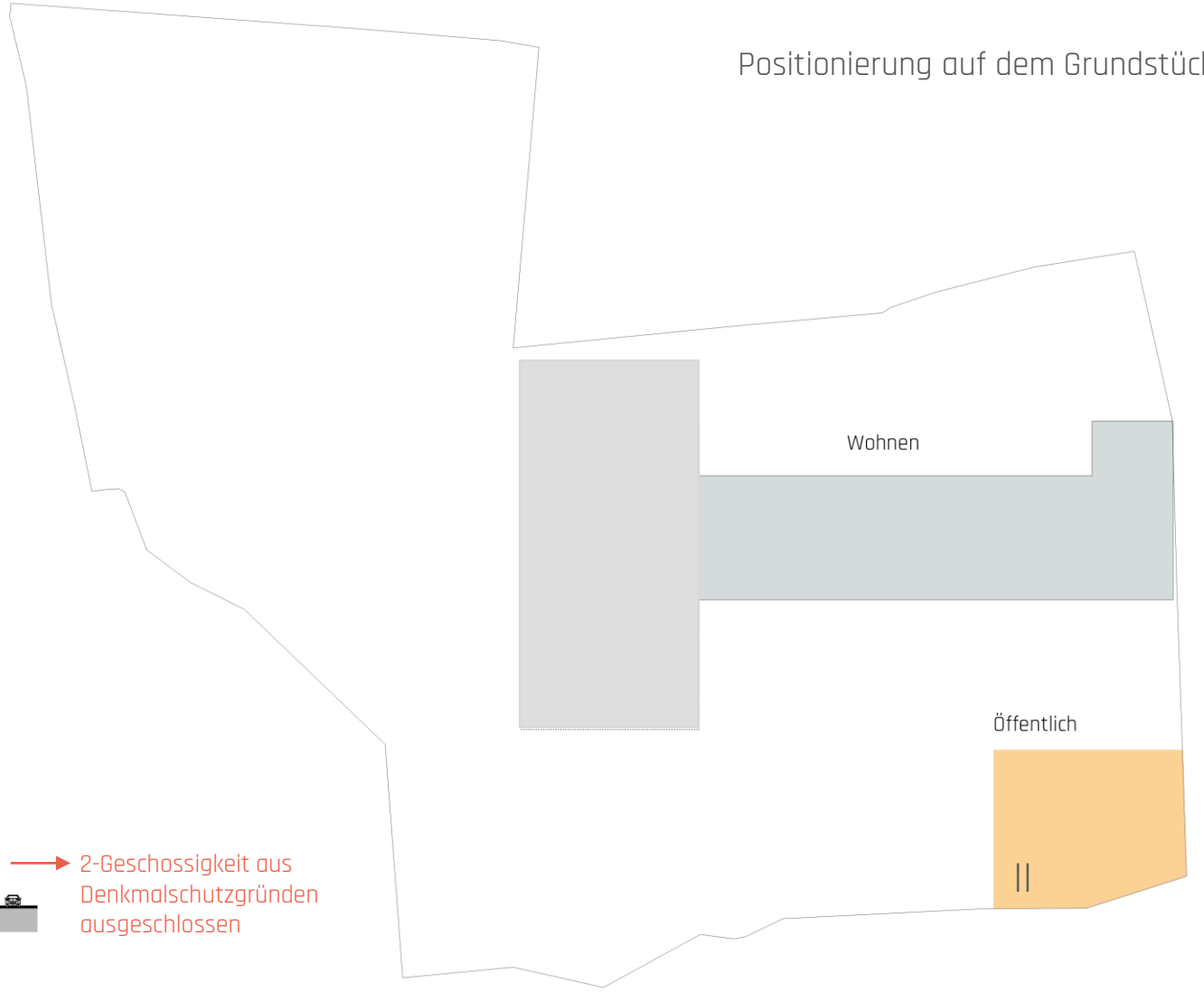
Vor- & Nachteile

+ Räumliche/Bauliche Trennung von Wohnen und Öffentlicher Nutzung
+ Wohnfläche in Altbau bleibt erhalten
+ Ausbildung einer „Adresse“ für die öffentliche Nutzung möglich
+ Möglichkeit der Anpassung der Räumlichkeiten an den Bedarf
+ Öffentliche Bereiche nach Wunsch ebenerdig & barrierefrei ohne Aufzug erschließbar
+ Anmutung des Altbaus kann durch architektonisch gestalteten Anbau hervorgehoben werden, er gewinnt an Ausdruckskraft

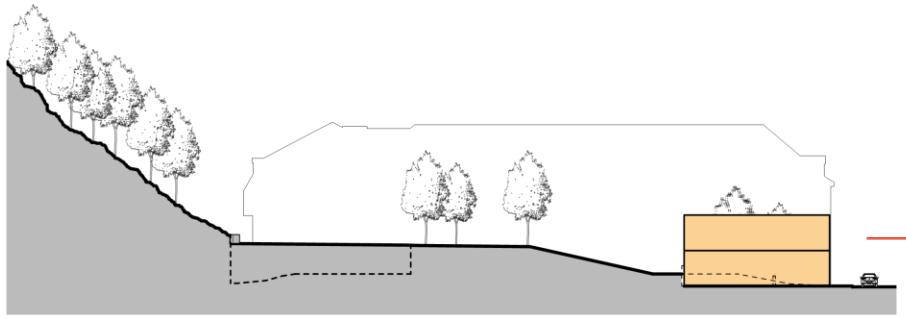
- Neubau mit Ersatzflächen für abgerissenen Gebäudeteil benötigt
- Neubau für Verwaltung & Vereine benötigt
- Teilfläche des historischen Parks wird verändert

B2 / Nähere Betrachtung
Varianten Neubau

Positionierung auf dem Grundstück

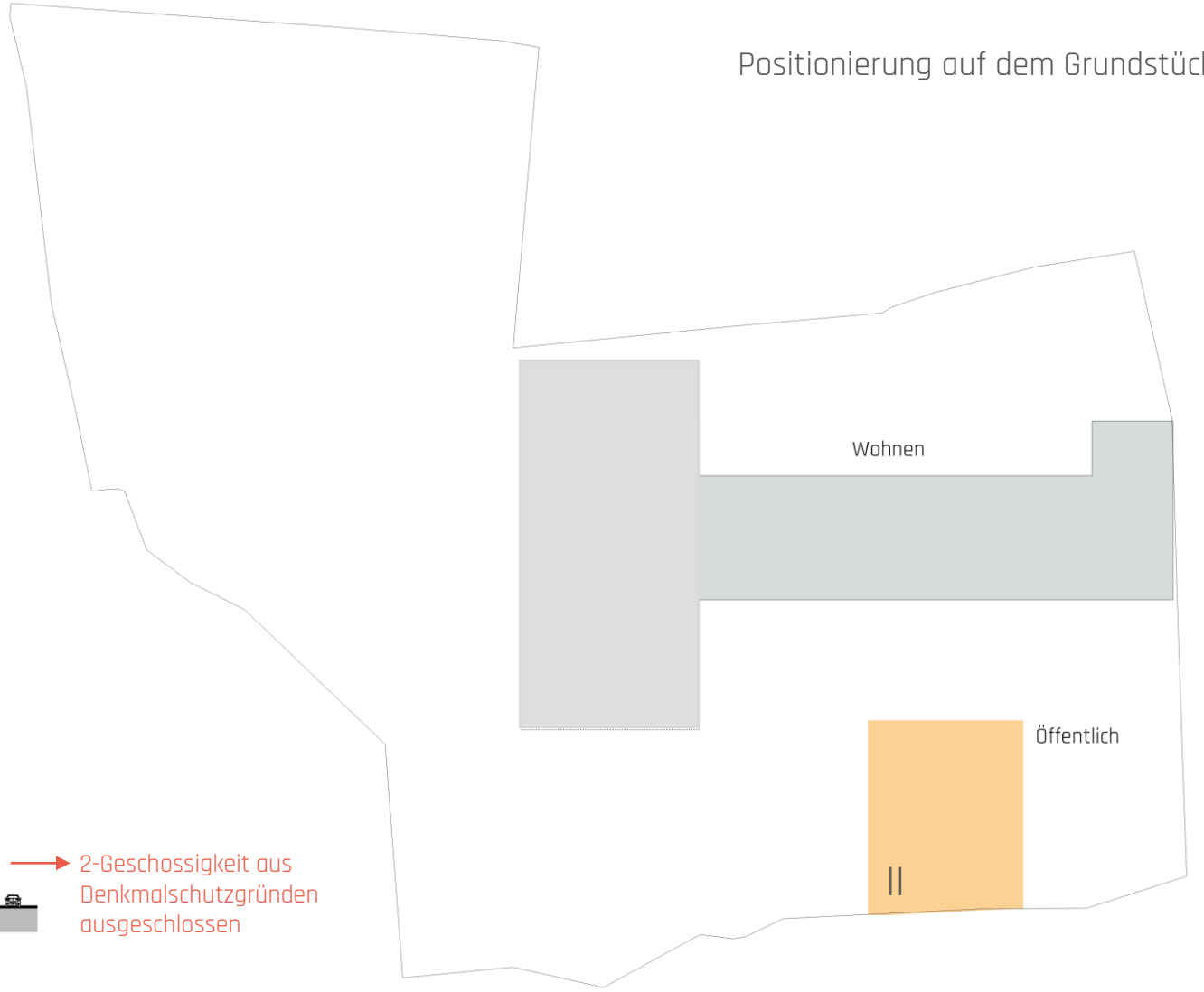


Geländeverlauf

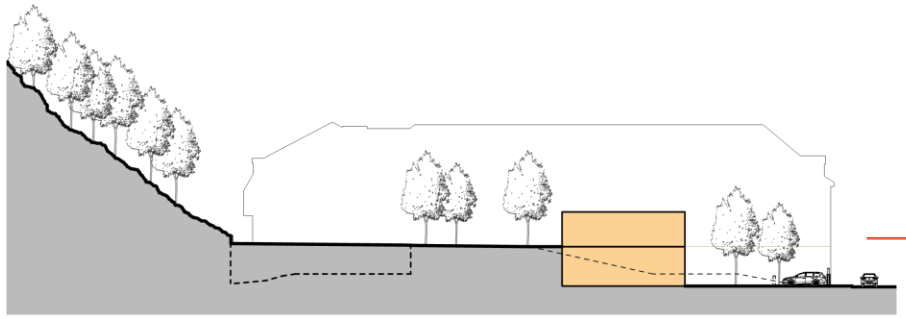


2-Geschossigkeit aus Denkmalschutzgründen ausgeschlossen

Positionierung auf dem Grundstück

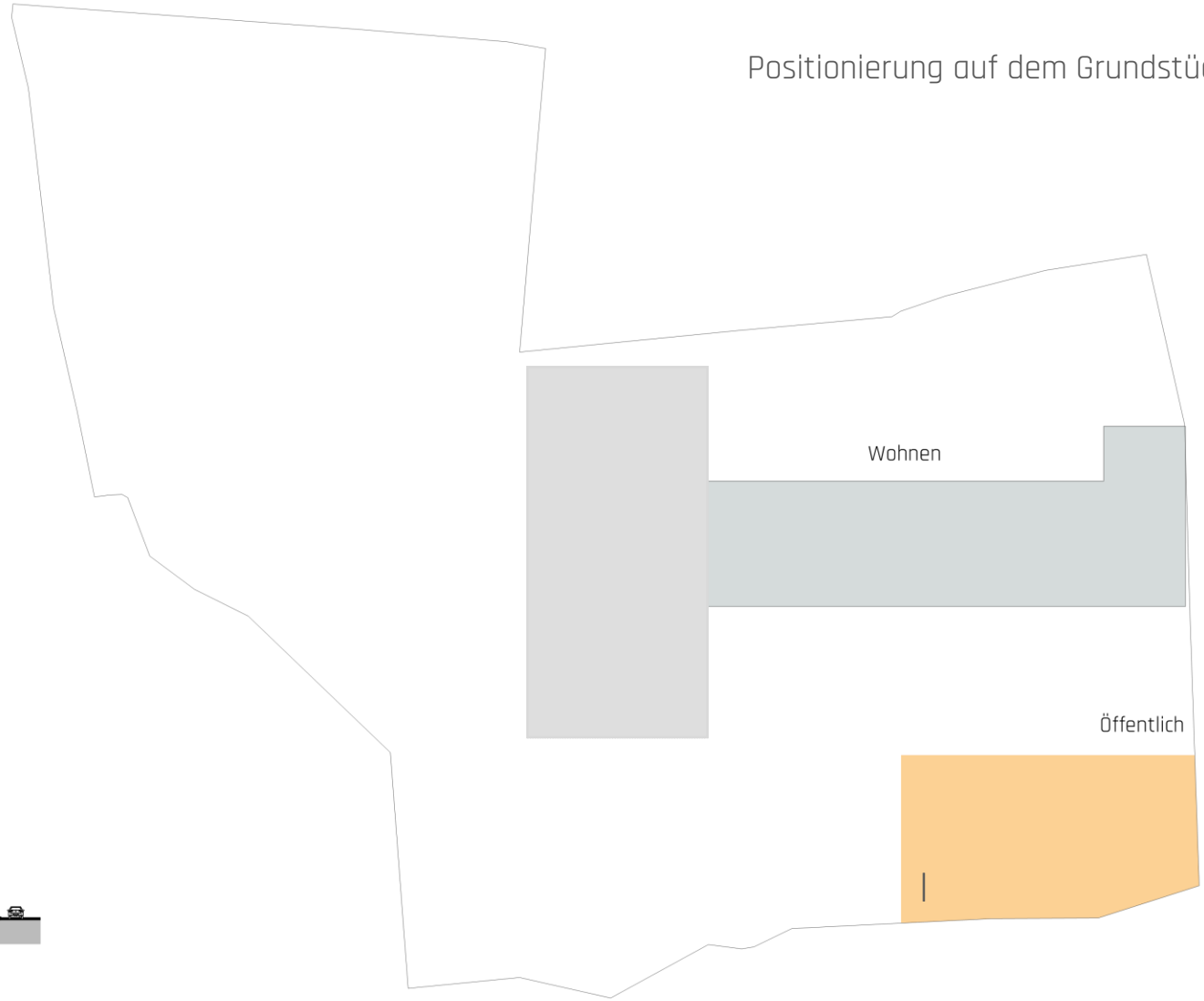


Geländeverlauf

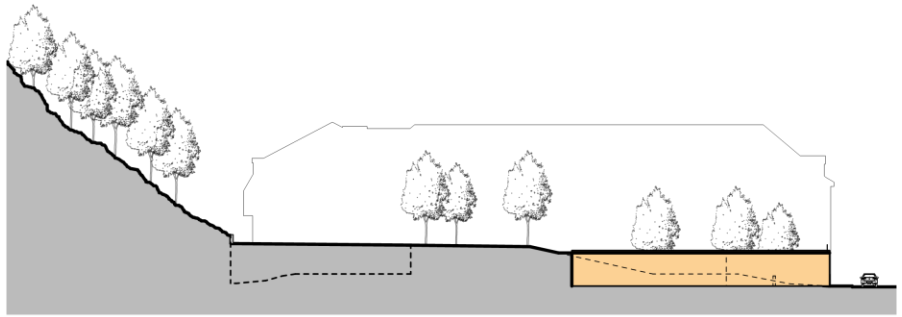


2-Geschossigkeit aus Denkmalschutzgründen ausgeschlossen

Positionierung auf dem Grundstück



Geländeverlauf



Vor- & Nachteile

+ Öffentlicher Bereich zur Straße orientiert
+ Ausbildung einer Adresse möglich
+ Kurzparker direkt der öffentlichen Nutzung zugeordnet
+ Trennung Wohnen / öffentliche Nutzung gegeben
+ Trennung Vergabeverfahren möglich

- Denkmalschutzrechtliche Belange widersprechen zweigeschossiger Variante

C / Variantenprüfung
Erhalt – Abbruch - Neubau

1 / Varianten Kostenzuordnung

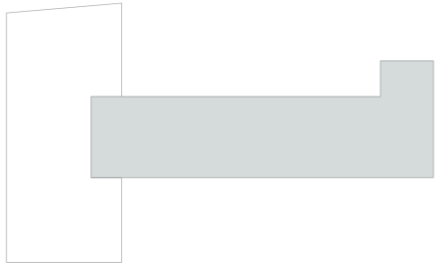
2 / Kostenübersicht - Vergleich

C1 / Varianten Kostenzuordnung

Variante A

/

Freistellen Altbau - Abbruch Anbau



Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

VARIANTE_A

Freistellen Altbau - Abbruch Anbau

FLÄCHE

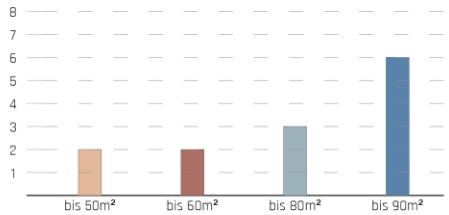
BGF BESTAND	4.053,00m²
BGF NEUBAU	0,00m²

VERMARKTBARE FLÄCHE / WF

2.020,00m²

KOSTEN

Kosten/m² NuFl	4.576,29€	[netto]
Gesamtsumme	9.244.102,50€	[netto]

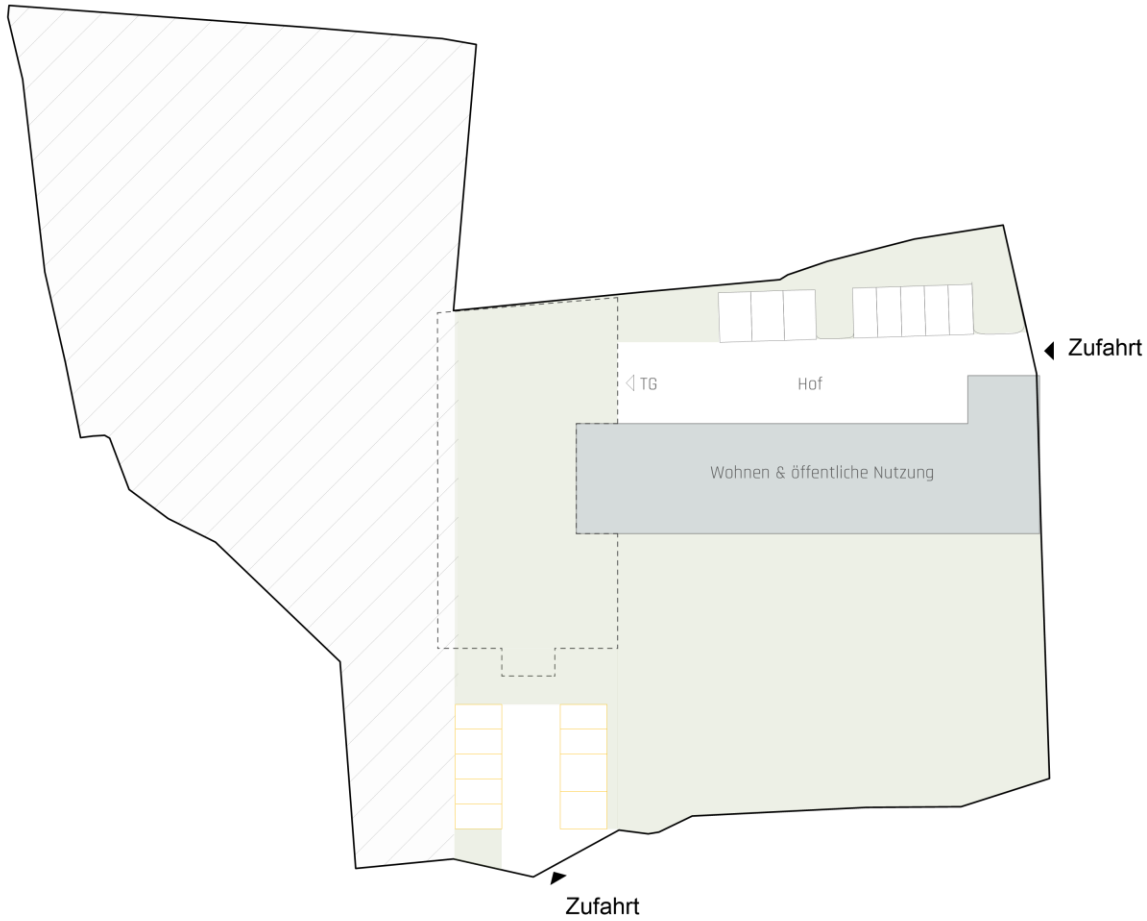


13 WE

STELLPLATZBEDARF

Planbare Parkplätze

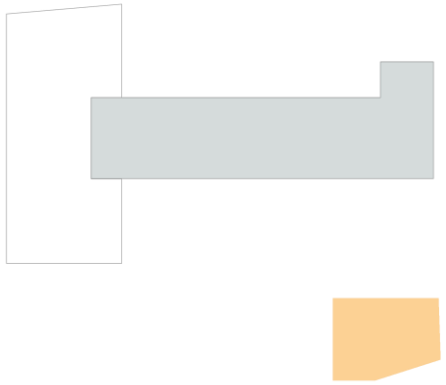
Hof + TG:		31 Parkplätze
Geforderte Parkplätze	[Schätzung]	31 Stellplätze
Wohnnutzung	19	
Büro/Verwaltung	3	
Versammlungsstätten	9	



Variante A1

/

Freistellen Altbau - Abbruch Anbau
Neubau Verwaltung + Vereine



Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

VARIANTE_A1

Freistellen Altbau - Abbruch Anbau
+ Neubau öffentliche Nutzung

FLÄCHE

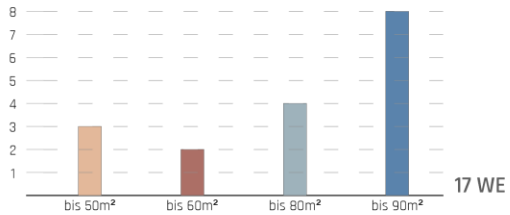
BGF BESTAND	4.053,00m²
BGF NEUBAU	400,00m²

VERMARKTBARE FLÄCHE / WF

2.020,00m² + 300m² ges: 2.320,00m²

KOSTEN

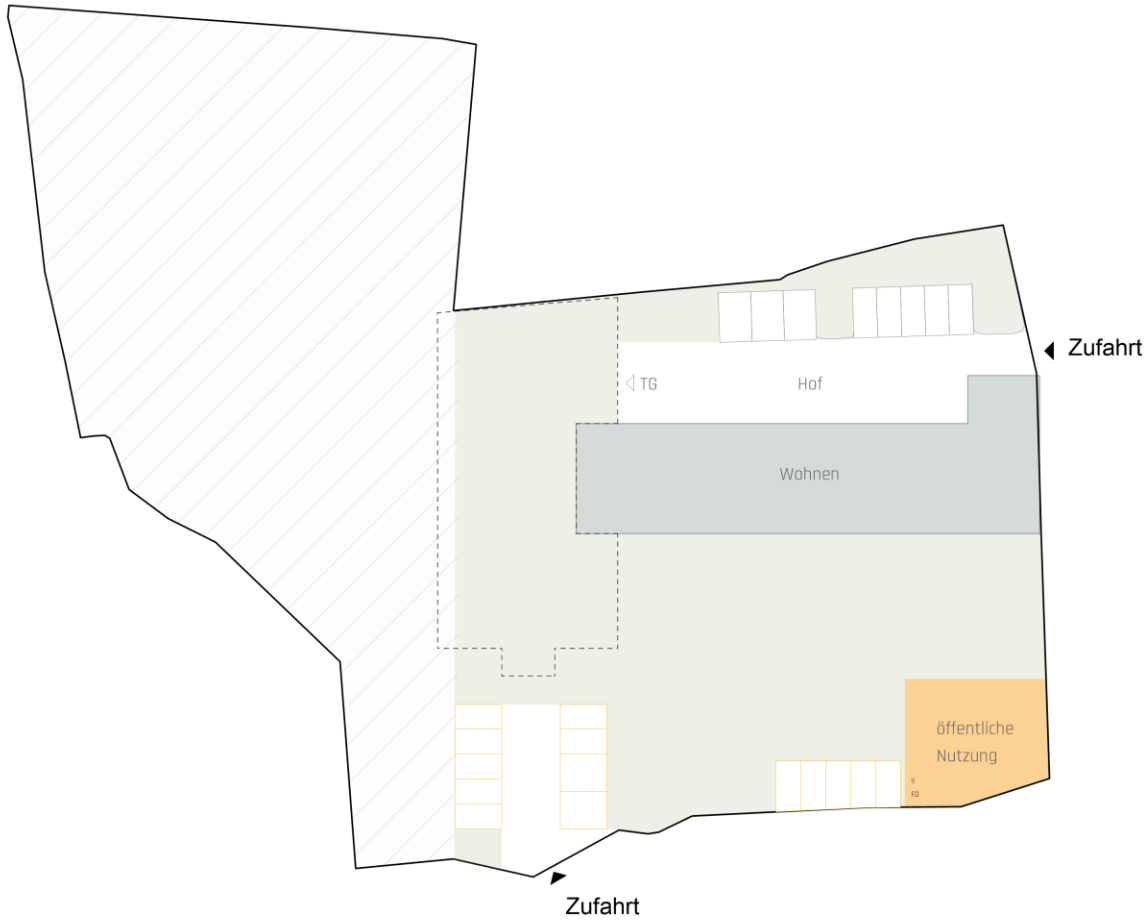
Kosten/m² NuFl	4.362,45€	[netto]
Gesamtsumme	10.120.879,50€	[netto]



STELLPLATZBEDARF

Planbare Parkplätze

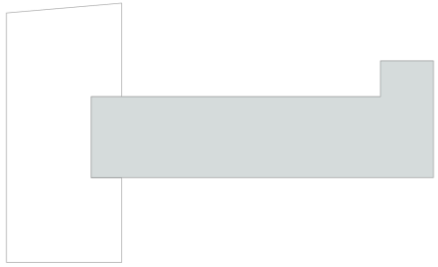
Hof + TG + Parkdeck:		**36 Parkplätze**
Geforderte Parkplätze	[Schätzung]	**36 Stellplätze**
Wohnnutzung	24	
Büro/Verwaltung	3	
Versammlungsstätten	9	



Variante A2

/

Freistellen Altbau - Abbruch Anbau
Erweiterung Tiefgarage



Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

FLÄCHE

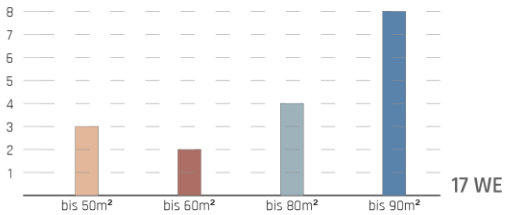
BGF BESTAND	**4.053,00m²**
BGF NEUBAU	**0,00m²**

VERMARKTBARE FLÄCHE / WF

2.020,00m²

KOSTEN

Kosten/m² NuFl	4.442,89€	**[netto]**
Gesamtsumme	10.307.499,00€	**[netto]**



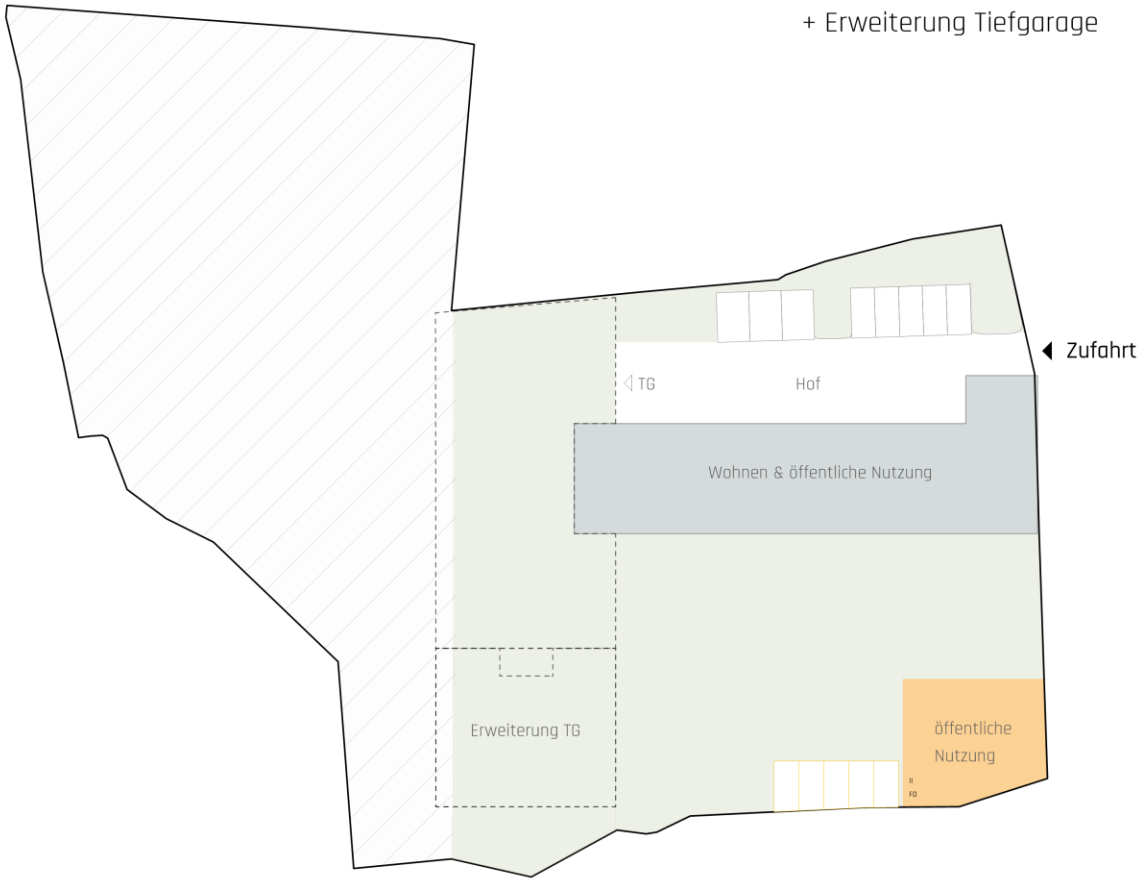
STELLPLATZBEDARF

Planbare Parkplätze

Hof + TG:		**36 Parkplätze**
Geforderte Parkplätze	[Schätzung]	**36 Stellplätze**
Wohnnutzung	24	
Büro/Verwaltung	3	
Versammlungsstätten	9	

VARIANTE_A2

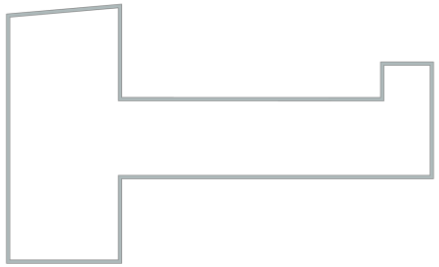
Freistellen Altbau - Abbruch Anbau
+ Neubau öffentliche Nutzung
+ Erweiterung Tiefgarage



Variante B

/

Kompletter Erhalt
Umbau Altbau + Anbau



Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

VARIANTE_B

Kompletter Erhalt - Umbau Altbau + Anbau

FLÄCHE

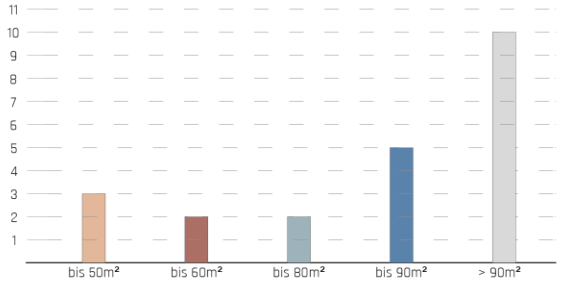
BGF BESTAND	7.281,00m²
BGF NEUBAU	0,00m²

VERMARKTBARE FLÄCHE / WF

4.450,00m²

KOSTEN

Kosten/m² NuFl	3.440,58€	[netto]
Gesamtsumme	15.310.593,50€	[netto]



22 WE

STELLPLATZBEDARF

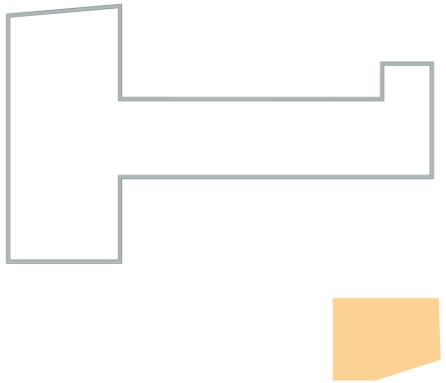
Planbare Parkplätze

Hof + TG + Parkdeck:		**44 Parkplätze**
Geforderte Parkplätze	[Schätzung]	**44 Stellplätze**
Wohnnutzung	32	
Büro/Verwaltung	3	
Versammlungsstätten	9	

Variante B1

/

Kompletter Erhalt
Umbau Altbau + Anbau
Neubau Verwaltung + Vereine



Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

VARIANTE_B1

Kompletter Erhalt - Umbau Altbau + Anbau
+ Neubau öffentliche Nutzung

FLÄCHE

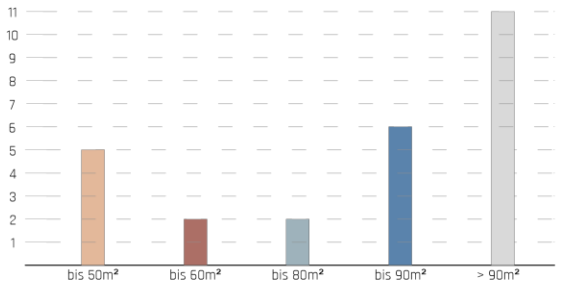
BGF BESTAND	7.281,00m²
BGF NEUBAU	400,00m²

VERMARKTBARE FLÄCHE / WF

4.450,00m² **+ 300m²** **ges: 4.750,00m²**

KOSTEN

			Alternativ Erweiterung Parkhaus siehe A2
Kosten/m² NuFl	3.423,62€	[netto]	(3.481,86€)
Gesamtsumme	16.262.193,50€	[netto]	(16.538.813,00€)



26 WE

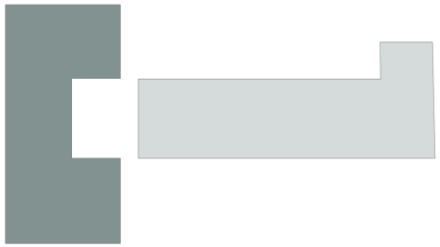
STELLPLATZBEDARF

Planbare Parkplätze			Differenz
Hof + TG + Parkdeck:		45 Parkplätze	-4 Stellplätze
Geforderte Parkplätze	[Schätzung]	49 Stellplätze	
Wohnnutzung	37		
Büro/Verwaltung	3		
Versammlungsstätten	9		

Variante C

/

Teilerhalt
Umbau Altbau + Anbau



Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

VARIANTE_C

Umbau Altbau + (Groß-) Teilerhalt Anbau

FLÄCHE

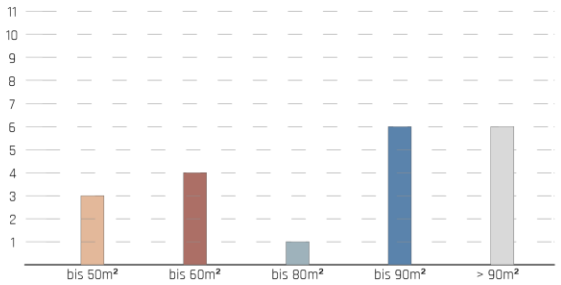
BGF BESTAND	7.011,00m²
BGF NEUBAU	0,00m²

VERMARKTBARE FLÄCHE / WF

4.250,00m²

KOSTEN

Kosten/m² NuFl	3.496,84€	[netto]
Gesamtsumme	14.861.583,50€	[netto]



20 WE

STELLPLATZBEDARF

Planbare Parkplätze

Hof + TG + Parkdeck:		**41 Parkplätze**
Geforderte Parkplätze	[Schätzung]	**41 Stellplätze**
Wohnnutzung	29	
Büro/Verwaltung	3	
Versammlungsstätten	9	

Variante C1

/

Teilerhalt
Umbau Altbau + Anbau
Neubau Verwaltung + Vereine

Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

VARIANTE_C1

Umbau Altbau + (Groß-) Teilerhalt Anbau
+ Neubau öffentliche Nutzung

FLÄCHE

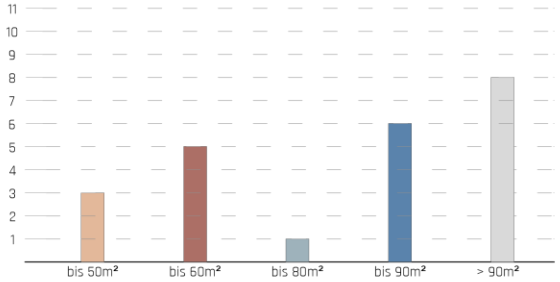
BGF BESTAND	7.011,00m²
BGF NEUBAU	400,00m²

VERMARKTBARE FLÄCHE / WF

4.250,00m² **+ 300m²** **ges: 4.550,00m²**

KOSTEN

			Alternativ Erweiterung Parkhaus siehe A2
Kosten/m² NuFl	3.478,50€	**[netto]**	(3.536,99€)
Gesamtsumme	15.827.183,50€	**[netto]**	(16.093.303,00€)



23 WE

STELLPLATZBEDARF

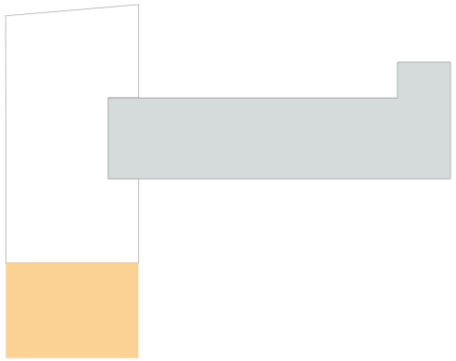
Planbare Parkplätze

Hof + TG + Parkdeck:		**45 Parkplätze**
Geforderte Parkplätze	[Schätzung]	**45 Stellplätze**
Wohnnutzung	33	
Büro/Verwaltung	3	
Versammlungsstätten	9	

Variante D

/

Umbau Altbau + Abbruch Anbau
Neubau Wohnen



Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

VARIANTE_D

Umbau Altbau +Abbruch Anbau
Neubau Wohnen

FLÄCHE

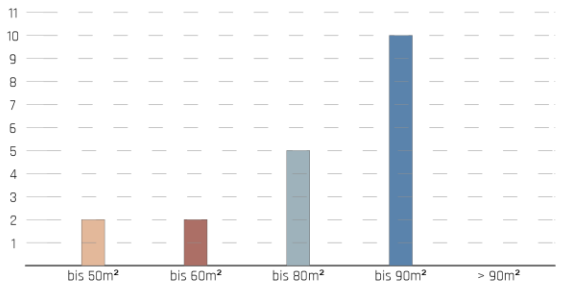
BGF BESTAND	4.053,00m²
BGF NEUBAU	993,00m²
	Gesamt: 5.046,00m²

VERMARKTBARE FLÄCHE / WF

2.770,00m²

KOSTEN

Kosten/m² NuFl	4.259,86€	[netto]
Gesamtsumme	11.799.819,50€	[netto]

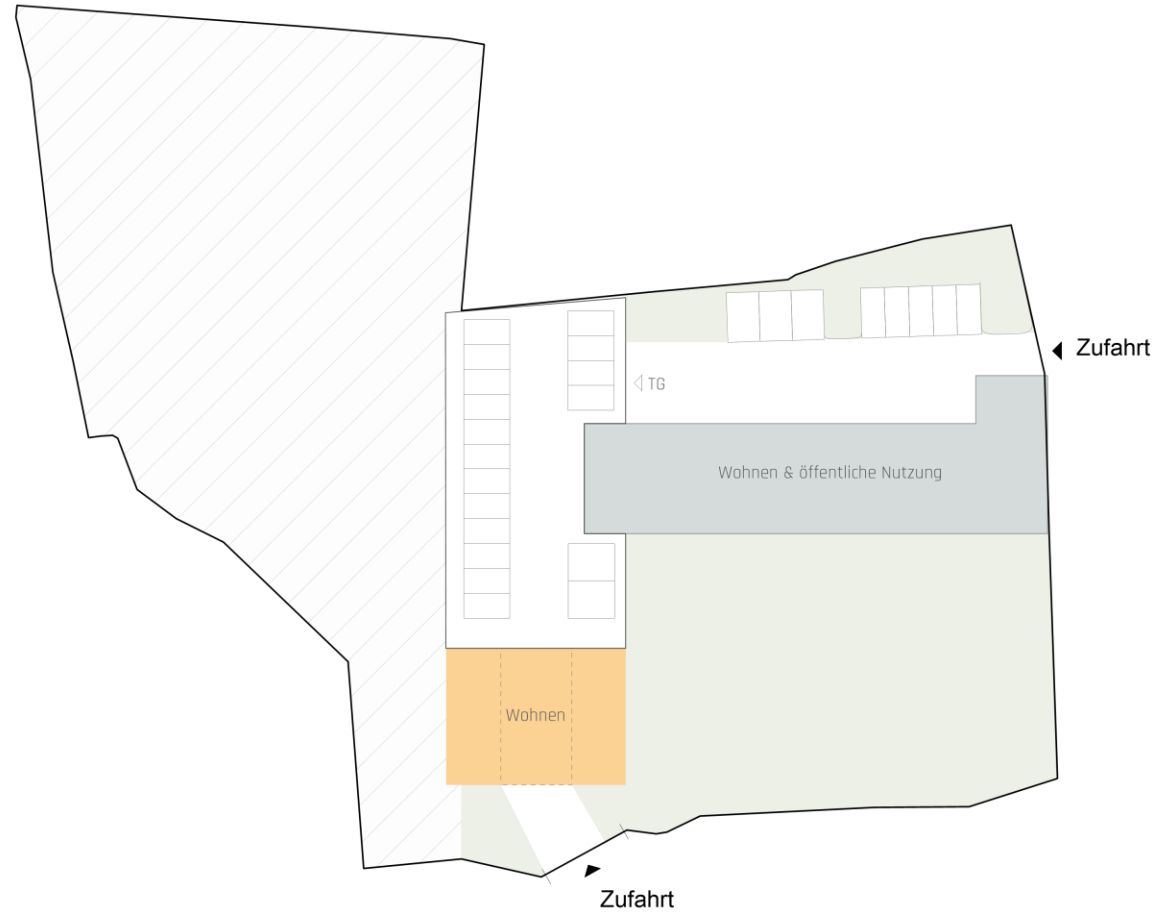


19 WE

STELLPLATZBEDARF

Planbare Parkplätze

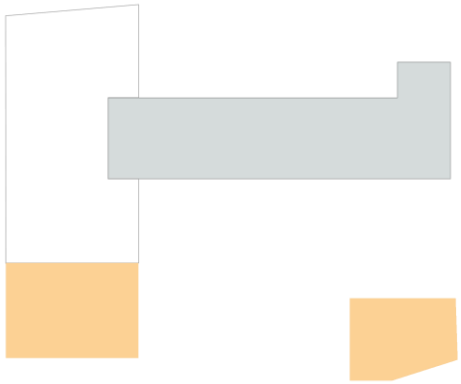
Hof + TG + Parkdeck:		**40 Parkplätze**
Geforderte Parkplätze	[Schätzung]	**40 Stellplätze**
Wohnnutzung	28	
Büro/Verwaltung	3	
Versammlungsstätten	9	



Variante D1

/

Umbau Altbau + Abbruch Anbau
Neubau Wohnen
Neubau Verwaltung + Vereine



Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

VARIANTE_D1

Umbau Altbau +Abbruch Anbau
Neubau Wohnen
+ Neubau öffentliche Nutzung

FLÄCHE

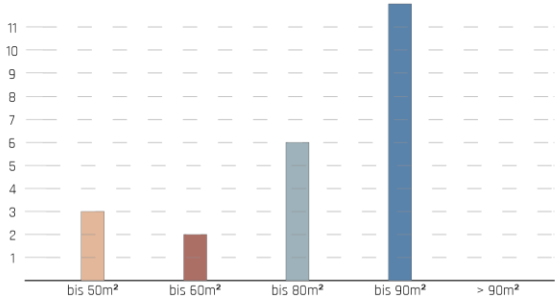
BGF BESTAND	4.053,00m²
BGF NEUBAU W + V	1.393,00m²
	Gesamt: 5.446,00m²

VERMARKTBARE FLÄCHE / WF

2.770,00m² + 300m² ges: 3.070,00m²

KOSTEN

			Alternativ Erweiterung Parkhaus siehe A2
Kosten/m² NuFl	4.167,66€	[netto]	(4.214,36€)
Gesamtsumme	12.794.729,50€	[netto]	(12.938.079,50€)

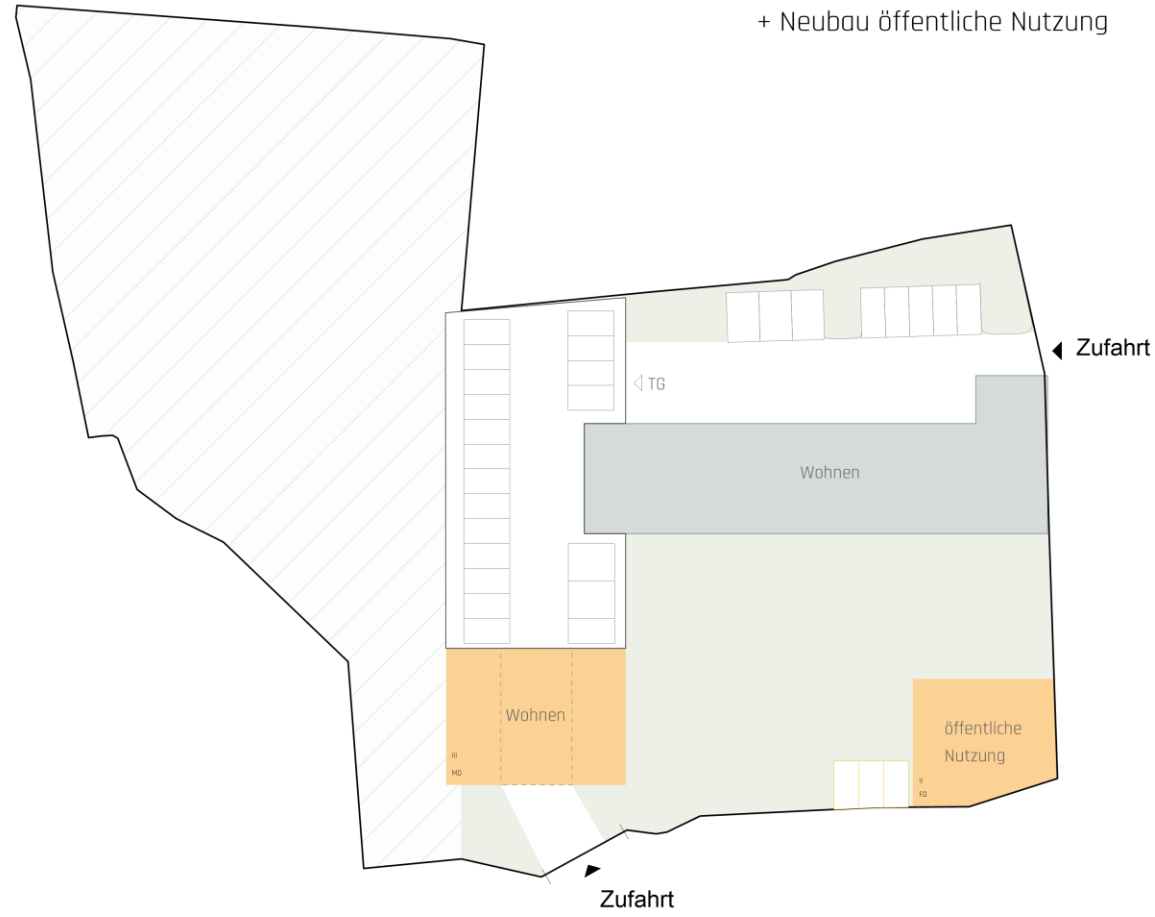


23 WE

STELLPLATZBEDARF

Planbare Parkplätze

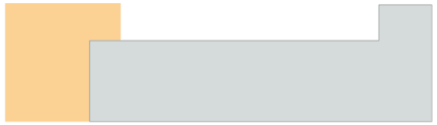
Hof + TG + Parkdeck:		**45 Parkplätze**
Geforderte Parkplätze	[Schätzung]	**45 Stellplätze**
Wohnnutzung	33	
Büro/Verwaltung	3	
Versammlungsstätten	9	



Variante E

/

Umbau Altbau + Abbruch Anbau
Ersatzbau Wohnen



Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

VARIANTE_E

Umbau Altbau +Abbruch Anbau
Ersatzbau Wohnen

FLÄCHE

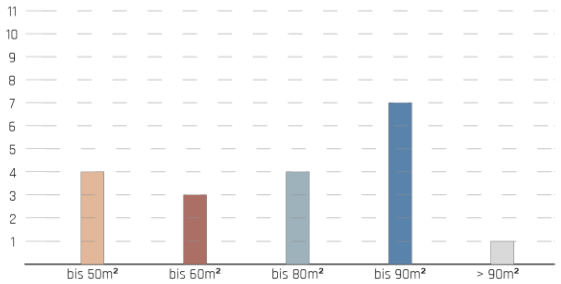
BGF BESTAND	4.053,00m²
BGF NEUBAU	720,00m²
	Gesamt: 4.773,00m²

VERMARKTBARE FLÄCHE / WF

2.600,00m²

KOSTEN

Kosten/m² NuFl	4.213,29€	[netto]
Gesamtsumme	10.954.542,50€	[netto]

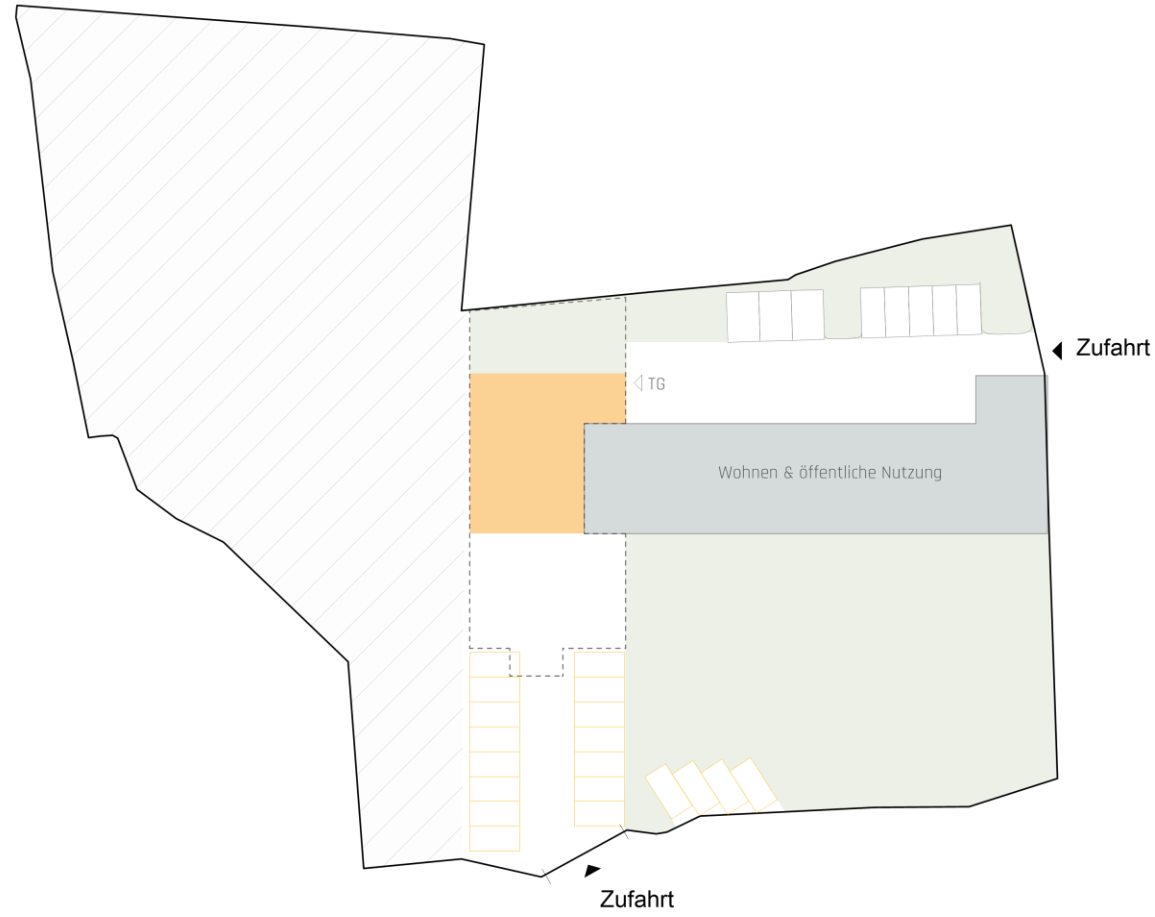


19 WE

STELLPLATZBEDARF

Planbare Parkplätze

Hof + TG + Parkdeck:		**39 Parkplätze**
Geforderte Parkplätze	[Schätzung]	**39 Stellplätze**
Wohnnutzung	27	
Büro/Verwaltung	3	
Versammlungsstätten	9	



Variante E1

/

Umbau Altbau + Abbruch Anbau
Ersatzbau Wohnen
Neubau Verwaltung + Vereine

Werkgemeinschaft Landau

Architektur
Innenarchitektur

VARIANTE_E1

Umbau Altbau +Abbruch Anbau
Ersatzbau Wohnen
+ Neubau öffentliche Nutzung

FLÄCHE

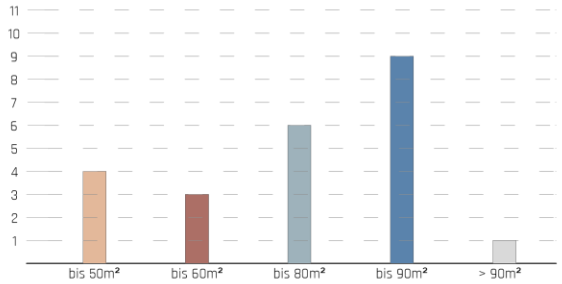
BGF BESTAND	4.053,00m²
BGF NEUBAU	1.120,00m²
	Gesamt: 5.173,00m²

VERMARKTBARE FLÄCHE / WF

2.600,00m² + 300m² ges: 2.900,00m²

KOSTEN

			Alternativ Erweiterung Parkhaus siehe A2
Kosten/m² NuFl	4.114,40€	[netto]	(4.237,45€)
Gesamtsumme	11.931.762,50€	[netto]	(12.288.612,50€)

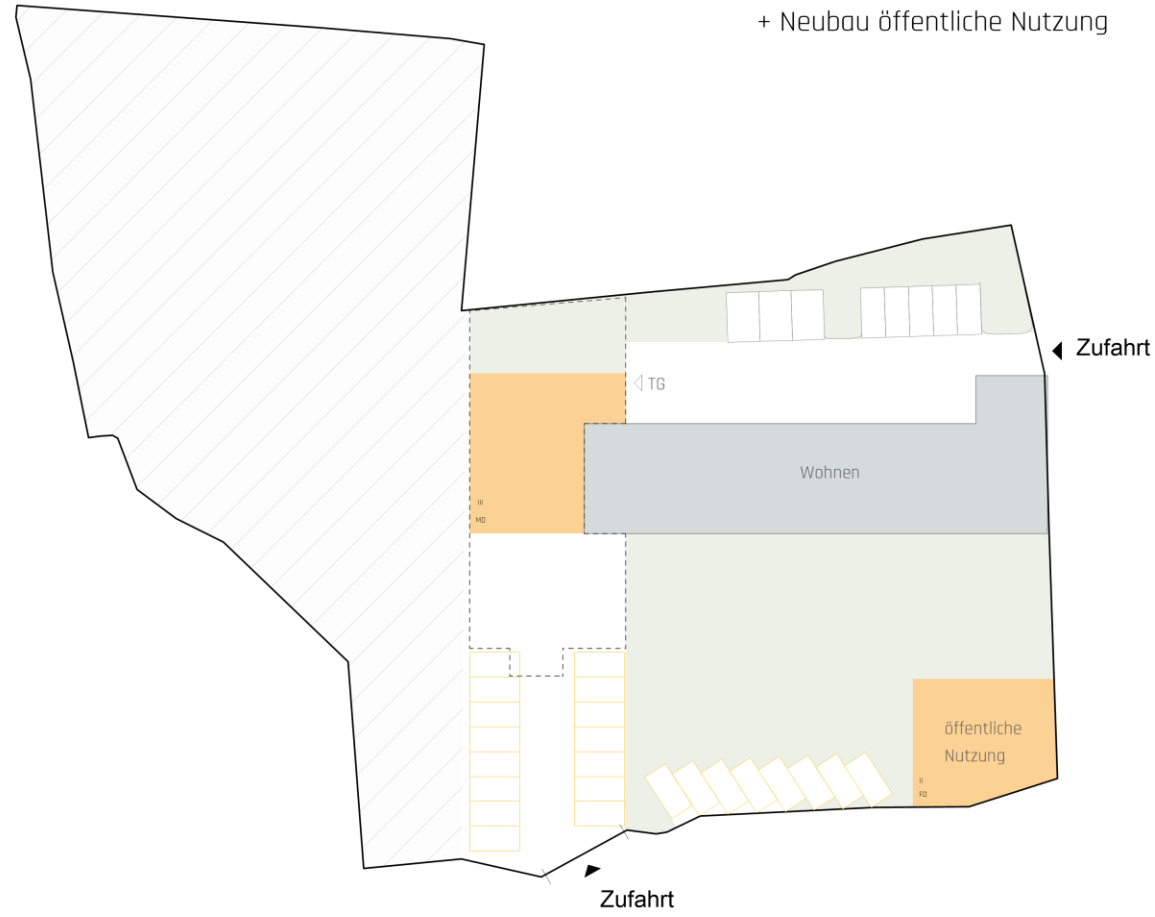


23 WE

STELLPLATZBEDARF

Planbare Parkplätze

Hof + TG + Parkdeck:		**45 Parkplätze**
Geforderte Parkplätze	[Schätzung]	**45 Stellplätze**
Wohnnutzung	33	
Büro/Verwaltung	3	
Versammlungsstätten	9	



C2 / Kostenübersicht - Vergleich

VERGLEICH

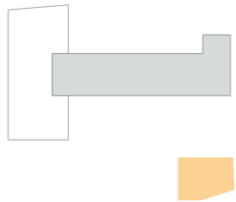
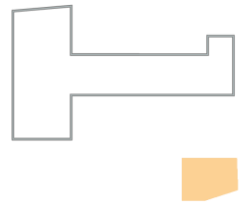
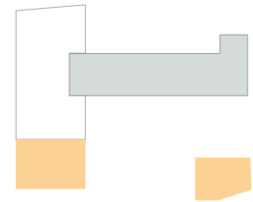
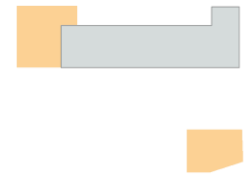
Kostenübersicht

	VARIANTE A	VARIANTE B	VARIANTE C	VARIANTE D	VARIANTE E
BGF	**4.053,00m²**	**7.281,00m²**	**7.011,00m²**	**5.046,00m²**	**4.773,00m²**
VERMARKTBARE **FLÄCHE**	**2.020,00m²**	**4.450,00m²**	**4.250,00m²**	**2.770,00m²**	**2.600,00m²**
Geschätzte **GESAMTKOSTEN**	9.244.102,50€ (Netto)	15.310.593,50€ (Netto)	14.861.583,50€ (Netto)	11.799.819,50€ (Netto)	10.954.542,50€ (Netto)
KOSTEN/m² NuFl	4.576,29 **€/m²**	3.440,58 **€/m²**	3.496,84 **€/m²**	4.259,86 **€/m²**	4.213,29 **€/m²**
Stellplätze gefordert	**31 Stellplätze**	**44 Stellplätze**	**41 Stellplätze**	**40 Stellplätze**	**39 Stellplätze**
geplant	**31 Stellplätze**	**44 Stellplätze**	**41 Stellplätze**	**40 Stellplätze**	**39 Stellplätze**

→ Ergebnis: Die Untersuchungen sowie Diskussionen haben gezeigt, dass es sinnvoller ist, die öffentliche Nutzung aus dem Bestand auszulagern. Daher wurden die hier abgebildeten Varianten mit Verortung der öffentlichen Nutzung im Bestand verworfen.

VERGLEICH

Kostenübersicht

	VARIANTE A1	VARIANTE B1	VARIANTE C1	VARIANTE D1	VARIANTE E1
					
BGF	**4.453,00m²**	**7.681,00m²**	**7.411,00m²**	**5.446,00m²**	**5.173,00m²**
VERMARKTBARE **FLÄCHE**	**2.320,00m²**	**4.750,00m²**	**4.550,00m²**	**3.070,00m²**	**2.900,00 m²**
Geschätzte **GESAMTKOSTEN**	10.120.879,50€ (Netto)	16.262.193,50€ (Netto)	15.827.183,50€ (Netto)	12.794.729,50€ (Netto)	11.931.762,50€ (Netto)
KOSTEN/m² NuFl	4.362,45 **€/m²**	3.423,62 **€/m²**	3.478,50 **€/m²**	4.167,66 **€/m²**	4.114,40 **€/m²**
Stellplätze gefordert geplant	**36 Stellplätze** **36 Parkplätze**	**49 Stellplätze** **45 Parkplätze**	**45 Stellplätze** **45 Parkplätze**	**45 Stellplätze** **45 Stellplätze**	**45 Stellplätze** **45 Parkplätze**

Kostenübersicht

KG		KKW netto	Bezugsgr.	Variante A Freistellen Altbau / Abbruch Anbau			Variante A1 Freistellen Altbau / Abbruch Anbau Neubau für öffentliche Nutzung			Variante A2 Freistellen Altbau / Abbruch Anbau Neubau für öffentliche Nutzung Erweiterung Tiefgarage			Variante B Umbau Altbau + Anbau (= kompletter Erhalt)			Variante B1 Umbau Altbau + Anbau (= kompletter Erhalt) Neubau für öffentliche Nutzung			Variante B2 Umbau Altbau + Anbau (= kompletter Erhalt) Neubau für öffentliche Nutzung Erweiterung Tiefgarage			Variante C Umbau Altbau + (Groß-) Teilerhalt Anbau			Variante C1 Umbau Altbau + (Groß-) Teilerhalt Anbau Neubau für öffentliche Nutzung			Variante C2 Umbau Altbau + (Groß-) Teilerhalt Anbau Neubau für öffentliche Nutzung Erweiterung Tiefgarage		
				Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto
100	Grundstück	###########		1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €
200	Abbruch	175,00 €	m²	2.218,00	m²	388.150,00 €	2.218,00	m²	388.150,00 €	2.218,00	m²	388.150,00 €									0,00 €	620,00	m²	108.500,00 €	620,00	m²	108.500,00 €	620,00	m²	108.500,00 €
200	Erschließung																													
300	Neubauflächen	1.300,00 €	BGF				400,00	m²	520.000,00 €	400,00	m²	520.000,00 €				400,00	m²	520.000,00 €	400,00	m²	520.000,00 €				400,00	m²	520.000,00 €	400,00	m²	520.000,00 €
300	Umbauflächen EG-OG	1.000,00 €	BGF	2.693,00	m²	2.693.000,00 €	2.693,00	m²	2.693.000,00 €	2.693,00	m²	2.693.000,00 €	5.921,00	m²	5.921.000,00 €	5.921,00	m²	5.921.000,00 €	5.921,00	m²	5.921.000,00 €	5.651,00	m²	5.651.000,00 €	5.651,00	m²	5.651.000,00 €	5.651,00	m²	5.651.000,00 €
300	Umbauflächen TG / KG / DG	650,00 €	BGF	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €
300	Parkdeck herrichten	12.500,00 €	Stellpl.			0,00 €			0,00 €			0,00 €	0,00		0,00 €	0,00		0,00 €	0,00		0,00 €	0,00		0,00 €	0,00		0,00 €	0,00		0,00 €
300	Tiefgarage erweitern	30.000,00 €	Stellpl.			0,00 €			0,00 €	9,00	St	270.000,00 €	0,00		0,00 €	0,00		0,00 €	12,00	St	360.000,00 €	0,00		0,00 €	0,00		0,00 €	12,00		360.000,00 €
400	Neubauflächen	650,00 €	BGF				400,00	m²	260.000,00 €	400,00	m²	260.000,00 €				400,00	m²	260.000,00 €	400,00	m²	260.000,00 €				400,00	m²	260.000,00 €	400,00	m²	260.000,00 €
400	Umbauflächen EG-OG	650,00 €	BGF	2.693,00	m²	1.750.450,00 €	2.693,00	m²	1.750.450,00 €	2.693,00	m²	1.750.450,00 €	5.921,00	m²	3.848.650,00 €	5.921,00	m²	3.848.650,00 €	5.921,00	m²	3.848.650,00 €	5.651,00	m²	3.673.150,00 €	5.651,00	m²	3.673.150,00 €	5.651,00	m²	3.673.150,00 €
400	Umbauflächen TG / KG / DG	300,00 €	BGF	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €
500	Außenanlagen	75,00 €	AF	2.567,00	m²	192.525,00 €	2.567,00	m²	192.525,00 €	2.000,00	m²	150.000,00 €	2.567,00	m²	192.525,00 €	2.567,00	m²	192.525,00 €	2.000,00	m²	150.000,00 €	2.567,00	m²	192.525,00 €	2.567,00	m²	192.525,00 €	2.000,00	m²	150.000,00 €
500	Parkplätze herstellen	3.500,00 €	Stellpl.	9,00	St	31.500,00 €	14,00	St	49.000,00 €	5,00	St	17.500,00 €	23,00	St	80.500,00 €	23,00	St	80.500,00 €	14,00	St	49.000,00 €	19,00		66.500,00 €	23,00		80.500,00 €	11,00		38.500,00 €
600	Ausstattung	- €	BGF																											
700	Baunebenkosten		KG 200-500	22,00%		1.396.477,50 €	22,00%		1.475.754,50 €	22,00%		1.466.399,00 €	22,00%		2.475.918,50 €	22,00%		2.647.518,50 €	22,00%		2.638.163,00 €	22,00%		2.377.908,50 €	22,00%		2.549.508,50 €	22,00%		2.540.153,00 €
Gesamt netto						**9.244.102,50 €**			**10.120.879,50 €**			**10.307.499,00 €**			**15.310.593,50 €**			**16.262.193,50 €**			**16.538.813,00 €**			**14.861.583,50 €**			**15.827.183,50 €**			**16.093.303,00 €**
BGF				**4.053,00**	**m²**		**4.453,00**	**m²**		**4.453,00**	**m²**		**7.281,00**	**m²**		**7.681,00**	**m²**		**7.681,00**	**m²**		**7.011,00**	**m²**		**7.411,00**	**m²**		**7.411,00**	**m²**	
Vermarktbare Fläche / WF (75% der BGF EG-OG)				**2.020,00**	**m²**	**49,84%**	**2.320,00**	**m²**	**52,10%**	**2.320,00**	**m²**	**52,10%**	**4.450,00**	**m²**	**61,12%**	**4.750,00**	**m²**	**61,84%**	**4.750,00**	**m²**	**61,84%**	**4.250,00**	**m²**	**60,62%**	**4.550,00**	**m²**	**61,40%**	**4.550,00**	**m²**	**61,40%**
Baukosten KG 300 + 400			**BGF**	**1,00**	**m²**	**1.415,11 €**	**1,00**	**m²**	**1.463,16 €**	**1,00**	**m²**	**1.463,16 €**	**1,00**	**m²**	**1.519,25 €**	**1,00**	**m²**	**1.541,68 €**	**1,00**	**m²**	**1.541,68 €**	**1,00**	**m²**	**1.514,21 €**	**1,00**	**m²**	**1.537,73 €**	**1,00**	**m²**	**1.537,73 €**
Baukosten KG 300 + 400			**WF**	**1,00**	**m²**	**2.839,33 €**	**1,00**	**m²**	**2.808,38 €**	**1,00**	**m²**	**2.808,38 €**	**1,00**	**m²**	**2.485,76 €**	**1,00**	**m²**	**2.492,98 €**	**1,00**	**m²**	**2.492,98 €**	**1,00**	**m²**	**2.497,92 €**	**1,00**	**m²**	**2.504,65 €**	**1,00**	**m²**	**2.504,65 €**
Gesamtkosten KG 100 - 700			**BGF**	**1,00**	**m²**	**2.280,80 €**	**1,00**	**m²**	**2.272,82 €**	**1,00**	**m²**	**2.314,73 €**	**1,00**	**m²**	**2.102,81 €**	**1,00**	**m²**	**2.117,20 €**	**1,00**	**m²**	**2.153,21 €**	**1,00**	**m²**	**2.119,75 €**	**1,00**	**m²**	**2.135,63 €**	**1,00**	**m²**	**2.171,54 €**
Gesamtkosten KG 100 - 700			**WF**	**1,00**	**m²**	**4.576,29 €**	**1,00**	**m²**	**4.362,45 €**	**1,00**	**m²**	**4.442,89 €**	**1,00**	**m²**	**3.440,58 €**	**1,00**	**m²**	**3.423,62 €**	**1,00**	**m²**	**3.481,86 €**	**1,00**	**m²**	**3.496,84 €**	**1,00**	**m²**	**3.478,50 €**	**1,00**	**m²**	**3.536,99 €**
Stellplatzbedarf						**31,00**			**36,00**			**36,00**			**44,00**			**49,00**			**49,00**			**41,00**			**45,00**			**45,00**
Stellplatz möglich						**31,00**			**36,00**			**36,00**			**44,00**			**45,00**			**49,00**			**41,00**			**45,00**			**45,00**
Fehlende Stellplätze						**0,00**			**0,00**			**0,00**			**0,00**			**-4,00**			**0,00**			**0,00**			**0,00**			**0,00**

Kostenübersicht

KG		KKW netto	Bezugsgr.	Variante D Umbau Altbau / Abbruch Anbau / Neubau für Wohnen Menge		Gesamt netto	Variante D1 Umbau Altbau / Abbruch Anbau / Neubau für Wohnen Neubau für öffentliche Nutzung Menge		Gesamt netto	Variante D2 Umbau Altbau / Abbruch Anbau / Neubau für Wohnen Neubau für öffentliche Nutzung Erweiterung Tiefgarage Menge		Gesamt netto	Variante E Umbau Altbau / Abbruch Anbau / Zwei Neubauten für Wohnen + Verwalt. Menge		Gesamt netto	Variante E1 Umbau Altbau / Abbruch Anbau / Zwei Neubauten für Wohnen + Verwalt. Neubau für öffentliche Nutzung Menge		Gesamt netto	Variante E2 Umbau Altbau / Abbruch Anbau / Zwei Neubauten für Wohnen + Verwalt. Neubau für öffentliche Nutzung Erweiterung Tiefgarage Menge		Gesamt netto
100	Grundstück	###########		1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €
200	Abbruch	175,00 €	m²	2.218,00	m²	388.150,00 €	2.218,00	m²	388.150,00 €	2.218,00	m²	388.150,00 €	2.218,00	m²	388.150,00 €	2.218,00	m²	388.150,00 €	2.218,00	m²	388.150,00 €
200	Erschließung			1,00	psch	10.000,00 €	1,00	psch	10.000,00 €	1,00	psch	0,00 €	1,00	psch	15.000,00 €	1,00	psch	15.000,00 €	1,00	psch	0,00 €
300	Neubauflächen	1.300,00 €	BGF	993,00	m²	1.290.900,00 €	1.393,00	m²	1.810.900,00 €	1.393,00	m²	1.810.900,00 €	720,00	m²	936.000,00 €	1.120,00	m²	1.456.000,00 €	1.120,00	m²	1.456.000,00 €
300	Umbauflächen EG-OG	1.000,00 €	BGF	2.693,00	m²	2.693.000,00 €	2.693,00	m²	2.693.000,00 €	2.693,00	m²	2.693.000,00 €	2.693,00	m²	2.693.000,00 €	2.693,00	m²	2.693.000,00 €	2.693,00	m²	2.693.000,00 €
300	Umbauflächen TG / KG / DG	650,00 €	BGF	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €
300	Parkdeck herrichten	12.500,00 €	St	18,00	St	225.000,00 €	20,00	St	250.000,00 €			0,00 €			0,00 €			0,00 €			0,00 €
300	Tiefgarage erweitern	30.000,00 €	St			0,00 €			0,00 €	12,00		360.000,00 €			0,00 €			0,00 €	12,00	St	360.000,00 €
400	Neubauflächen	650,00 €	BGF	993,00	m²	645.450,00 €	1.393,00	m²	905.450,00 €	1.393,00	m²	905.450,00 €	720,00	m²	468.000,00 €	1.120,00	m²	728.000,00 €	1.120,00	m²	728.000,00 €
400	Umbauflächen EG-OG	650,00 €	BGF	2.693,00	m²	1.750.450,00 €	2.693,00	m²	1.750.450,00 €	2.693,00	m²	1.750.450,00 €	2.693,00	m²	1.750.450,00 €	2.693,00	m²	1.750.450,00 €	2.693,00	m²	1.750.450,00 €
400	Umbauflächen TG / KG / DG	300,00 €	BGF	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €
500	Außenanlagen	75,00 €	AF	1.967,00	m²	147.525,00 €	1.967,00	m²	147.525,00 €	1.967,00	m²	147.525,00 €	1.967,00	m²	147.525,00 €	1.967,00	m²	147.525,00 €	1.967,00	m²	147.525,00 €
500	Parkplätze herstellen	3.500,00 €	Stellpl.			0,00 €	3,00	St	10.500,00 €	8,00	St	28.000,00 €	17,00	St	59.500,00 €	23,00	St	80.500,00 €	8,00	St	28.000,00 €
600	Ausstattung	- €	BGF																		
700	Baunebenkosten		KG 200-500	22,00%		1.857.344,50 €	22,00%		2.036.754,50 €	22,00%		2.062.604,50 €	22,00%		1.704.917,50 €	22,00%		1.881.137,50 €	22,00%		1.945.487,50 €
Gesamt netto						**11.799.819,50 €**			**12.794.729,50 €**			**12.938.079,50 €**			**10.954.542,50 €**			**11.931.762,50 €**			**12.288.612,50 €**
BGF				**5.046,00**	**m²**		**5.046,00**	**m²**		**5.046,00**	**m²**		**5.446,00**	**m²**		**5.446,00**	**m²**		**5.446,00**	**m²**	
Vermarktbare Fläche / WF (75% der BGF EG-OG)				**2.770,00**	**m²**	**54,89%**	**3.070,00**	**m²**	**60,84%**	**3.070,00**	**m²**	**60,84%**	**2.600,00**	**m²**	**47,74%**	**2.900,00**	**m²**	**53,25%**	**2.900,00**	**m²**	**53,25%**
Baukosten KG 300 + 400			**BGF**	**1,00**	**m²**	**1.520,37 €**	**1,00**	**m²**	**1.674,95 €**	**1,00**	**m²**	**1.674,95 €**	**1,00**	**m²**	**1.310,95 €**	**1,00**	**m²**	**1.454,18 €**	**1,00**	**m²**	**1.454,18 €**
Baukosten KG 300 + 400			**WF**	**1,00**	**m²**	**2.769,60 €**	**1,00**	**m²**	**2.753,03 €**	**1,00**	**m²**	**2.753,03 €**	**1,00**	**m²**	**2.745,94 €**	**1,00**	**m²**	**2.730,84 €**	**1,00**	**m²**	**2.730,84 €**
Gesamtkosten KG 100 - 700			**BGF**	**1,00**	**m²**	**2.338,45 €**	**1,00**	**m²**	**2.535,62 €**	**1,00**	**m²**	**2.564,03 €**	**1,00**	**m²**	**2.011,48 €**	**1,00**	**m²**	**2.190,92 €**	**1,00**	**m²**	**2.256,45 €**
Gesamtkosten KG 100 - 700			**WF**	**1,00**	**m²**	**4.259,86 €**	**1,00**	**m²**	**4.167,66 €**	**1,00**	**m²**	**4.214,36 €**	**1,00**	**m²**	**4.213,29 €**	**1,00**	**m²**	**4.114,40 €**	**1,00**	**m²**	**4.237,45 €**
Stellplatzbedarf						**40,00**			**45,00**			**45,00**			**39,00**			**45,00**			**45,00**
Stellplatz möglich						**40,00**			**45,00**			**40,00**			**39,00**			**45,00**			**42,00**
Fehlende Stellplätze						**0,00**			**0,00**			**-5,00**			**0,00**			**0,00**			**-3,00**

C3 / Rentabilität unter Berücksichtigung von Zuschüssen für Sozialen Wohnungsbau

Vergleich: Variante A – Variante B

Hinweis: Die Gesamt-Investitionskosten wurden im fortschreitenden Bearbeitungsstand leicht überarbeitet

Rentabilität unter Berücksichtigung der Sozialen Mietraumförderung

Variante A

KG		KKW netto	Bezugsgr.	Soziale Mietraumförderung 25% für geringe Einkommen									Soziale Mietraumförderung 25% für Einkommen über der Einkommensgrenze									Soziale Mietraumförderung 0%								
				Variante A2 Freistellen Altbau / Abbruch Anbau Wohnnutzung in Bestandsbau Neubau für öffentliche Nutzung Erweiterung Tiefgarage			Variante A2 / a Separat betrachtet Anteil: Neubau für öffentliche Nutzung Stellplätze im Außenbereich			Variante A2 / b Separat betrachtet Anteil: Bestandsbau mit reiner Wohnnutzung Erweiterung der Tiefgarage			Variante A2 Freistellen Altbau / Abbruch Anbau Wohnnutzung in Bestandsbau Neubau für öffentliche Nutzung Erweiterung Tiefgarage			Variante A2 / a Separat betrachtet Anteil: Neubau für öffentliche Nutzung Stellplätze im Außenbereich			Variante A2 / b Separat betrachtet Anteil: Bestandsbau mit reiner Wohnnutzung Erweiterung der Tiefgarage			Variante A2 Freistellen Altbau / Abbruch Anbau Wohnnutzung in Bestandsbau Neubau für öffentliche Nutzung Erweiterung Tiefgarage			Variante A2 / a Separat betrachtet Anteil: Neubau für öffentliche Nutzung Stellplätze im Außenbereich			Variante A2 / b Separat betrachtet Anteil: Bestandsbau mit reiner Wohnnutzung Erweiterung der Tiefgarage		
				Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto
100	Grundstück	1.500.000,00 €		1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	150.000,00 €	1,00	psch	1.350.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	150.000,00 €	1,00	psch	1.350.000,00 €	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	150.000,00 €	1,00	psch	1.350.000,00 €
200	Abbruch	175,00 €	m²	2.218,00	m²	388.150,00 €	0,00	m²	0,00 €	2.218,00	m²	388.150,00 €	2.218,00	m²	388.150,00 €	0,00	m²	0,00 €	2.218,00	m²	388.150,00 €	2.218,00	m²	388.150,00 €	0,00	m²	0,00 €	2.218,00	m²	388.150,00 €
200	Erschließung																													
300	Neubauflächen	1.300,00 €	BGF	400,00	m²	520.000,00 €	400,00	m²	520.000,00 €				400,00	m²	520.000,00 €	400,00	m²	520.000,00 €				400,00	m²	520.000,00 €	400,00	m²	520.000,00 €			
300	Umbauflächen EG-OG	1.000,00 €	BGF	2.693,00	m²	2.693.000,00 €				2.693,00	m²	2.693.000,00 €	2.693,00	m²	2.693.000,00 €				2.693,00	m²	2.693.000,00 €	2.693,00	m²	2.693.000,00 €				2.693,00	m²	2.693.000,00 €
300	Umbauflächen TG / KG / DG	650,00 €	BGF	1.360,00	m²	884.000,00 €				1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €				1.360,00	m²	884.000,00 €	1.360,00	m²	884.000,00 €				1.360,00	m²	884.000,00 €
300	Parkdeck herrichten	12.500,00 €	Stellpl.																											
300	Tiefgarage erweitern	30.000,00 €	Stellpl.	12,00	St	360.000,00 €				12,00	St	360.000,00 €	12,00	St	360.000,00 €				12,00	St	360.000,00 €	12,00	St	360.000,00 €				12,00	St	360.000,00 €
400	Neubauflächen	650,00 €	BGF	400,00	m²	260.000,00 €	400,00	m²	260.000,00 €				400,00	m²	260.000,00 €	400,00	m²	260.000,00 €				400,00	m²	260.000,00 €	400,00	m²	260.000,00 €			
400	Umbauflächen EG-OG	650,00 €	BGF	2.693,00	m²	1.750.450,00 €				2.693,00	m²	1.750.450,00 €	2.693,00	m²	1.750.450,00 €				2.693,00	m²	1.750.450,00 €	2.693,00	m²	1.750.450,00 €				2.693,00	m²	1.750.450,00 €
400	Umbauflächen TG / KG / DG	300,00 €	BGF	1.360,00	m²	408.000,00 €				1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €				1.360,00	m²	408.000,00 €	1.360,00	m²	408.000,00 €				1.360,00	m²	408.000,00 €
500	Außenanlagen	75,00 €	AF	2.000,00	m²	150.000,00 €	250,00	m²	18.750,00 €	1.400,00	m²	105.000,00 €	2.000,00	m²	150.000,00 €	250,00	m²	18.750,00 €	1.400,00	m²	105.000,00 €	2.000,00	m²	150.000,00 €	250,00	m²	18.750,00 €	1.400,00	m²	105.000,00 €
500	Parkplätze herstellen	3.500,00 €	Stellpl.	4,00	St	14.000,00 €	4,00	St	14.000,00 €				4,00	St	14.000,00 €	4,00	St	14.000,00 €				4,00	St	14.000,00 €	4,00	St	14.000,00 €			
600	Ausstattung	- €	BGF																											
700	Baunebenkosten		KG 200-500	22,00%		1.466.399,00 €	22,00%		175.725,00 €	22,00%		1.284.899,00 €	22,00%		1.466.399,00 €	22,00%		175.725,00 €	22,00%		1.284.899,00 €	22,00%		1.466.399,00 €	22,00%		175.725,00 €	22,00%		1.284.899,00 €
Gesamtkosten netto						10.393.999,00 €			1.138.475,00 €			9.223.499,00 €			10.393.999,00 €			1.138.475,00 €			9.223.499,00 €			10.393.999,00 €			1.138.475,00 €			9.223.499,00 €
Mögliche Wohnraum- Förderung ISB						-400.000,00 €			0,00 €			-400.000,00 €			-180.000,00 €			0,00 €			-180.000,00 €			0,00 €			0,00 €			0,00 €
Gesamtinvestition netto						9.993.999,00 €			1.138.475,00 €			8.823.499,00 €			10.213.999,00 €			1.138.475,00 €			9.043.499,00 €			10.393.999,00 €			1.138.475,00 €			9.223.499,00 €
BGF				4.453,00	m²		400,00	m²		4.053,00	m²		4.453,00	m²		400,00	m²		4.053,00	m²		4.453,00	m²		400,00	m²		4.053,00	m²	
Vermarktbare Fläche / WF (75% der BGF EG-OG)				2.320,00	m²	52,10%	300,00	m²	75,00%	2.020,00	m²	49,84%	2.320,00	m²	52,10%	300,00	m²	75,00%	2.020,00	m²	49,84%	2.320,00	m²	52,10%	300,00	m²	75,00%	2.020,00	m²	49,84%
Gesamtkosten KG 100 - 700			BGF	1,00	m²	2.244,33 €	1,00	m²	2.846,19 €	1,00	m²	2.177,03 €	1,00	m²	2.293,73 €	1,00	m²	2.846,19 €	1,00	m²	2.231,31 €	1,00	m²	2.334,16 €	1,00	m²	2.846,19 €	1,00	m²	2.275,72 €
Gesamtkosten KG 100 - 700			WF	1,00	m²	4.307,76 €	1,00	m²	3.794,92 €	1,00	m²	4.368,07 €	1,00	m²	4.402,59 €	1,00	m²	3.794,92 €	1,00	m²	4.476,98 €	1,00	m²	4.480,17 €	1,00	m²	3.794,92 €	1,00	m²	4.566,09 €
Stellplatzbedarf						36,00			12,00			24,00			36,00			12,00			24,00			36,00			12,00			24,00
Stellplatz möglich						38,00			12,00			26,00			38,00			12,00			26,00			38,00			12,00			26,00
Fehlende Stellplätze						2,00			0,00			2,00			2,00			0,00			2,00			2,00			0,00			2,00
Mögliche Erlöse / Monat:																														
Wohnung, gefördert (geringe Einkommen)		5,70 €		505,00	m²	2.878,50 €				505,00		2.878,50 €	0,00	m²	0,00 €				0,00		0,00 €	0,00	m²	0,00 €				0,00		0,00 €
Wohnung, gefördert (über Einkommengrenze)		6,30 €		0,00	m²	0,00 €				0,00		0,00 €	505,00	m²	3.181,50 €				505,00		3.181,50 €	0,00	m²	0,00 €				0,00		0,00 €
Wohnung, freier Markt		10,00 €		1.515,00	m²	15.150,00 €				1.515,00		15.150,00 €	1.515,00	m²	15.150,00 €				1.515,00		15.150,00 €	2.020,00	m²	20.200,00 €				2.020,00		20.200,00 €
Öffentliche Nutzung		7,50 €		300,00	m²	2.250,00 €	300,00		2.250,00 €				300,00	m²	2.250,00 €	300,00		2.250,00 €				300,00	m²	2.250,00 €	300,00		2.250,00 €			
Stellplatz Tiefgarage		75,00 €		26,00	St	1.950,00 €				26,00		1.950,00 €	26,00	St	1.950,00 €				26,00		1.950,00 €	26,00	St	1.950,00 €				26,00		1.950,00 €
Stellplatz Außenbereich		45,00 €		12,00	St	540,00 €	12,00		540,00 €				12,00	St	540,00 €	12,00		540,00 €				12,00	St	540,00 €	12,00		540,00 €			
Mögliche Erlöse / Monat gesamt						22.768,50 €			2.790,00 €			19.978,50 €			23.071,50 €			2.790,00 €			20.281,50 €			24.940,00 €			2.790,00 €			22.150,00 €
Mögliche Erlöse / Jahr gesamt						273.222,00 €			33.480,00 €			239.742,00 €			276.858,00 €			33.480,00 €			243.378,00 €			299.280,00 €			33.480,00 €			265.800,00 €
Rendite						2,63			2,94			2,60			2,66			2,94			2,64			2,88			2,94			2,88

→ Hinweis: Bei Weglassen der Tiefgarage wird die Rentabilität leicht erhöht.

Werkgemeinschaft
Landau

Architektur
Innenarchitektur

Rentabilität unter Berücksichtigung der Sozialen Mietraumförderung

Variante B

KG		KKW netto	Bezugsgr.	Soziale Mietraumförderung 25% für geringe Einkommen								
				Variante B2 Kompletter Erhalt Bestand Wohnnutzung in Bestandsbau Neubau für öffentliche Nutzung Erweiterung Tiefgarage			Variante B2 / a Separat betrachtet Anteil: Neubau für öffentliche Nutzung Stellplätze im Außenbereich			Variante B2 / b Separat betrachtet Anteil: Bestandsbau mit reiner Wohnnutzung Erweiterung Tiefgarage		
				Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto
100	Grundstück	1.500.000,00 €		1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	150.000,00 €	1,00	psch	1.350.000,00 €
200	Abbruch	175,00 €	m²									
200	Erschließung											
300	Neubauflächen	1.300,00 €	BGF	400,00	m²	520.000,00 €	400,00	m²	520.000,00 €			
300	Umbauflächen EG-OG	1.000,00 €	BGF	5.921,00	m²	5.921.000,00 €				5.921,00	m²	5.921.000,00 €
300	Umbauflächen TG / KG / DG	650,00 €	BGF	1.360,00	m²	884.000,00 €				1.360,00	m²	884.000,00 €
300	Parkdeck herrichten	12.500,00 €	Stellpl.									
300	Tiefgarage erweitern	30.000,00 €	Stellpl.	12,00	St	360.000,00 €				12,00	St	360.000,00 €
400	Neubauflächen	650,00 €	BGF	400,00	m²	260.000,00 €	400,00	m²	260.000,00 €			
400	Umbauflächen EG-OG	650,00 €	BGF	5.921,00	m²	3.848.650,00 €				5.921,00	m²	3.848.650,00 €
400	Umbauflächen TG / KG / DG	300,00 €	BGF	1.360,00	m²	408.000,00 €				1.360,00	m²	408.000,00 €
500	Außenanlagen	75,00 €	AF	2.000,00	m²	150.000,00 €	250,00	m²	18.750,00 €	1.400,00	m²	105.000,00 €
500	Parkplätze herstellen	3.500,00 €	Stellpl.	14,00	St	49.000,00 €	14,00	St	49.000,00 €	0,00	St	0,00 €
600	Ausstattung	- €	BGF									
700	Baunebenkosten		KG 200-500	22,00%		2.638.163,00 €	22,00%		175.725,00 €	22,00%		2.456.663,00 €
Gesamtkosten netto						16.538.813,00 €			1.173.475,00 €			15.333.313,00 €
Mögliche Wohnraum- Förderung ISB						-800.000,00 €			0,00 €			-800.000,00 €
Gesamtinvestition netto						15.738.813,00 €			1.173.475,00 €			14.533.313,00 €
BGF				7.681,00	m²		400,00	m²		7.281,00	m²	
Vermarktbare Fläche / WF (75% der BGF EG-OG)				4.450,00	m²	57,94%	300,00	m²	75,00%	4.150,00	m²	57,00%
Gesamtkosten KG 100 - 700			BGF	1,00	m²	2.049,06 €	1,00	m²	2.933,69 €	1,00	m²	1.996,06 €
Gesamtkosten KG 100 - 700			WF	1,00	m²	3.536,81 €	1,00	m²	3.911,58 €	1,00	m²	3.502,00 €
Stellplatzbedarf						49,00			12,00			49,00
Stellplatz möglich						46,00			12,00			46,00
Fehlende Stellplätze						-3,00			0,00			-3,00
Mögliche Erlöse / Monat:												
Wohnung, gefördert (geringe Einkommen)		5,70 €		1.112,50	m²	6.341,25 €	0,00	m²	0,00 €	1.112,50	m²	6.341,25 €
Wohnung, gefördert (über Einkommengrenze)		6,30 €		0,00	m²	0,00 €	0,00	m²	0,00 €	0,00	m²	0,00 €
Wohnung, freier Markt		10,00 €		3.337,50	m²	33.375,00 €	0,00	m²	0,00 €	3.337,50	m²	33.375,00 €
Öffentliche Nutzung		7,50 €		300,00	m²	2.250,00 €	300,00	m²	2.250,00 €	0,00	m²	0,00 €
Stellplatz Tiefgarage		75,00 €		26,00	St	1.950,00 €	12,00	St	900,00 €	26,00	St	1.950,00 €
Stellplatz Außenbereich		45,00 €		8,00	St	360,00 €		St	0,00 €	8,00	St	360,00 €
Mögliche Erlöse / Monat gesamt						44.276,25 €			3.150,00 €			42.026,25 €
Mögliche Erlöse / Jahr gesamt						531.315,00 €			37.800,00 €			504.315,00 €
Rendite						3,38			3,22			3,47

KG		Soziale Mietraumförderung 25% über Einkommensgrenze								
		Variante B2 Kompletter Erhalt Bestand Wohnnutzung in Bestandsbau Neubau für öffentliche Nutzung Erweiterung Tiefgarage			Variante B2 / a Separat betrachtet Anteil: Neubau für öffentliche Nutzung Stellplätze im Außenbereich			Variante B2 / b Separat betrachtet Anteil: Bestandsbau mit reiner Wohnnutzung Erweiterung Tiefgarage		
		Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto
100	Grundstück	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	150.000,00 €	1,00	psch	1.350.000,00 €
300	Neubauflächen	400,00	m²	520.000,00 €	400,00	m²	520.000,00 €			
300	Umbauflächen EG-OG	5.921,00	m²	5.921.000,00 €				5.921,00	m²	5.921.000,00 €
300	Umbauflächen TG / KG / DG	1.360,00	m²	884.000,00 €				1.360,00	m²	884.000,00 €
300	Tiefgarage erweitern	12,00	St	360.000,00 €				12,00	St	360.000,00 €
400	Neubauflächen	400,00	m²	260.000,00 €	400,00	m²	260.000,00 €			
400	Umbauflächen EG-OG	5.921,00	m²	3.848.650,00 €				5.921,00	m²	3.848.650,00 €
400	Umbauflächen TG / KG / DG	1.360,00	m²	408.000,00 €				1.360,00	m²	408.000,00 €
500	Außenanlagen	2.000,00	m²	150.000,00 €	250,00	m²	18.750,00 €	1.400,00	m²	105.000,00 €
500	Parkplätze herstellen	14,00	St	49.000,00 €	14,00	St	49.000,00 €	0,00	St	0,00 €
700	Baunebenkosten	22,00%		2.638.163,00 €	22,00%		175.725,00 €	22,00%		2.456.663,00 €
Gesamtkosten netto				16.538.813,00 €			1.173.475,00 €			15.333.313,00 €
Mögliche Wohnraum- Förderung ISB				-360.000,00 €			0,00 €			-360.000,00 €
Gesamtinvestition netto				16.178.813,00 €			1.173.475,00 €			14.973.313,00 €
BGF		7.681,00	m²		400,00	m²		7.281,00	m²	
Vermarktbare Fläche / WF (75% der BGF EG-OG)		4.450,00	m²	57,94%	300,00	m²	75,00%	4.150,00	m²	57,00%
Gesamtkosten KG 100 - 700	BGF	1,00	m²	2.106,34 €	1,00	m²	2.933,69 €	1,00	m²	2.056,49 €
Gesamtkosten KG 100 - 700	WF	1,00	m²	3.635,69 €	1,00	m²	3.911,58 €	1,00	m²	3.608,03 €
Stellplatzbedarf				49,00			12,00			49,00
Stellplatz möglich				46,00			12,00			46,00
Fehlende Stellplätze				-3,00			0,00			-3,00
Mögliche Erlöse / Monat:										
Wohnung, gefördert (geringe Einkommen)		0,00	m²	0,00 €	0,00	m²	0,00 €	0,00	m²	0,00 €
Wohnung, gefördert (über Einkommengrenze)		1.112,50	m²	7.008,75 €	0,00	m²	0,00 €	1.112,50	m²	7.008,75 €
Wohnung, freier Markt		3.337,50	m²	33.375,00 €	0,00	m²	0,00 €	3.337,50	m²	33.375,00 €
Öffentliche Nutzung		300,00	m²	2.250,00 €	300,00	m²	2.250,00 €	0,00	m²	0,00 €
Stellplatz Tiefgarage		26,00	St	1.950,00 €	12,00	St	900,00 €	26,00	St	1.950,00 €
Stellplatz Außenbereich		8,00	St	360,00 €		St	0,00 €	8,00	St	360,00 €
Mögliche Erlöse / Monat gesamt				44.943,75 €			3.150,00 €			42.693,75 €
Mögliche Erlöse / Jahr gesamt				539.325,00 €			37.800,00 €			512.325,00 €
Rendite				3,33			3,22			3,42

KG		Soziale Mietraumförderung 0%								
		Variante B2 Kompletter Erhalt Bestand Wohnnutzung in Bestandsbau Neubau für öffentliche Nutzung Erweiterung Tiefgarage			Variante B2 / a Separat betrachtet Anteil: Neubau für öffentliche Nutzung Stellplätze im Außenbereich			Variante B2 / b Separat betrachtet Anteil: Bestandsbau mit reiner Wohnnutzung Erweiterung Tiefgarage		
		Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto	Menge		Gesamt netto
100	Grundstück	1,00	psch	1.500.000,00 €	1,00	psch	150.000,00 €	1,00	psch	1.350.000,00 €
300	Neubauflächen	400,00	m²	520.000,00 €	400,00	m²	520.000,00 €			
300	Umbauflächen EG-OG	5.921,00	m²	5.921.000,00 €				5.921,00	m²	5.921.000,00 €
300	Umbauflächen TG / KG / DG	1.360,00	m²	884.000,00 €				1.360,00	m²	884.000,00 €
300	Tiefgarage erweitern	12,00	St	360.000,00 €				12,00	St	360.000,00 €
400	Neubauflächen	400,00	m²	260.000,00 €	400,00	m²	260.000,00 €			
400	Umbauflächen EG-OG	5.921,00	m²	3.848.650,00 €				5.921,00	m²	3.848.650,00 €
400	Umbauflächen TG / KG / DG	1.360,00	m²	408.000,00 €				1.360,00	m²	408.000,00 €
500	Außenanlagen	2.000,00	m²	150.000,00 €	250,00	m²	18.750,00 €	1.400,00	m²	105.000,00 €
500	Parkplätze herstellen	14,00	St	49.000,00 €	14,00	St	49.000,00 €	0,00	St	0,00 €
700	Baunebenkosten	22,00%		2.638.163,00 €	22,00%		175.725,00 €	22,00%		2.456.663,00 €
Gesamtkosten netto				16.538.813,00 €			1.173.475,00 €			15.333.313,00 €
Mögliche Wohnraum- Förderung ISB				0,00 €			0,00 €			0,00 €
Gesamtinvestition netto				16.538.813,00 €			1.173.475,00 €			15.333.313,00 €
BGF		7.681,00	m²		400,00	m²		7.281,00	m²	
Vermarktbare Fläche / WF (75% der BGF EG-OG)		4.450,00	m²	57,94%	300,00	m²	75,00%	4.150,00	m²	57,00%
Gesamtkosten KG 100 - 700	BGF	1,00	m²	2.153,21 €	1,00	m²	2.933,69 €	1,00	m²	2.105,94 €
Gesamtkosten KG 100 - 700	WF	1,00	m²	3.716,59 €	1,00	m²	3.911,58 €	1,00	m²	3.694,77 €
Stellplatzbedarf				49,00			12,00			49,00
Stellplatz möglich				46,00			12,00			46,00
Fehlende Stellplätze				-3,00			0,00			-3,00
Mögliche Erlöse / Monat:										
Wohnung, gefördert (geringe Einkommen)		0,00	m²	0,00 €	0,00	m²	0,00 €	0,00	m²	0,00 €
Wohnung, gefördert (über Einkommengrenze)		0,00	m²	0,00 €	0,00	m²	0,00 €	0,00	m²	0,00 €
Wohnung, freier Markt		4.150,00	m²	41.500,00 €	0,00	m²	0,00 €	4.150,00	m²	41.500,00 €
Öffentliche Nutzung		300,00	m²	2.250,00 €	300,00	m²	2.250,00 €	0,00	m²	0,00 €
Stellplatz Tiefgarage		26,00	St	1.950,00 €	12,00	St	900,00 €	26,00	St	1.950,00 €
Stellplatz Außenbereich		8,00	St	360,00 €		St	0,00 €	8,00	St	360,00 €
Mögliche Erlöse / Monat gesamt				46.060,00 €			3.150,00 €			43.810,00 €
Mögliche Erlöse / Jahr gesamt				552.720,00 €			37.800,00 €			525.720,00 €
Rendite				3,34			3,22			3,43

Auswahl für den runden Tisch

VERGLEICH
Kostenübersicht

	VARIANTE A1 Variante A	VARIANTE B1 Variante B	VARIANTE C1 Variante C	VARIANTE D1 Variante D	VARIANTE E1 Variante E
BGF	**4.453,00m²**	**7.681,00m²**	**7.411,00m²**	**5.446,00m²**	**5.173,00m²**
VERMARKTBARE **FLÄCHE**	**2.320,00m²**	**4.750,00m²**	**4.550,00m²**	**3.070,00m²**	**2.900,00 m²**
Geschätzte **GESAMTKOSTEN**	10.000.000 € (Netto)	16.500.000 € (Netto)	16.000.000 € (Netto)	13.000.000 € (Netto)	12.000.000 € (Netto)
KOSTEN/m² NuFl	4.300 **€/m²**	3.500 **€/m²**	3.600 **€/m²**	4.200 **€/m²**	4.200 **€/m²**
Stellplätze gefordert geplant	**36 Stellplätze** **36 Parkplätze**	**49 Stellplätze** **45 Parkplätze**	**45 Stellplätze** **45 Parkplätze**	**45 Stellplätze** **45 Stellplätze**	**45 Stellplätze** **45 Parkplätze**
Zu erwartender Zuschuss ISB	ca. 180.000 € bis 400.000 €	ca. 360.000 € bis 800.000 €	Im Zuge der weiteren Betrachtung nicht näher untersucht		
Zu erwartende Miet- Rendite	2,5 – 3,0 %	3,3 – 3,5 %			

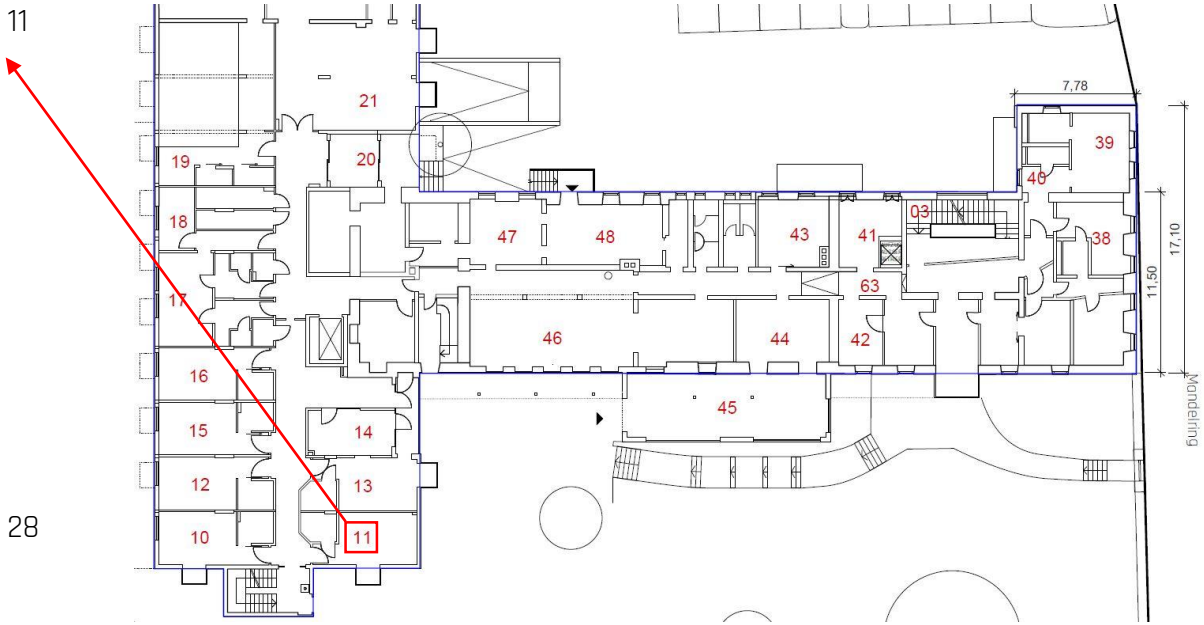
D / Bewertung der Wohnbauflächen

Variante A	Variante B	Variante C	Variante D	Variante E
Hoher Eingriff in Gebäudesubstanz durch Abbruch des Anbaus	Bauliche Aufrüstung & Entkernung der Gebäude nötig, um langfristige Wohnnutzung zu ermöglichen	Bauliche Aufrüstung & Entkernung der Gebäude nötig, um langfristige Wohnnutzung zu ermöglichen	Hoher Eingriff durch Abbruch des Anbaus Neue Versiegelte Fläche kommt hinzu	Hoher Eingriff in Gebäudesubstanz durch Abbruch des Anbaus
Hoher Verlust von Wohnfläche	Themen: Wärmedämmung, Schalldämmung, Belichtung, Abdichtungen/Feuchtigkeit Nur bedingte Steigerung der Wohnqualität möglich	Trotz großem Aufwand nur bedingte Steigerung der Wohnqualität, Belichtung der Wohnräume nicht optimal	Verlust von Wohnfläche, aber deutliche Steigerung der Wohnqualität & Abrücken von Vogelschutzgebiet	Verlust von Wohnfläche, dafür aber hochwertigerer Wohnraum
Aufwertung & Sanierung des Altbaus ermöglichen bessere Nutzbarkeit als Wohnraum	Ressourcenschonung durch Kompletterhalt beider Bestandsgebäude	Ressourcenschonung durch Teilerhalt der Bestandsgebäude	Zeitgemäße energetische Standards können beim Neubau berücksichtigt werden	Zeitgemäße energetische Standards können beim Neubau berücksichtigt werden
Kein zusätzlicher Neubau, Ersparnis von Baumitteln & Baukosten	Kein zusätzlicher Neubau, Ersparnis von Baumitteln & Baukosten	Kein zusätzlicher Neubau, Ersparnis von Baumitteln & Baukosten	Neubau ermöglicht Zuschnitt auf Bedürfnisse, somit bessere und langfristige Nutzbarkeit möglich	Neubau ermöglicht Zuschnitt auf Bedürfnisse, somit bessere und langfristige Nutzbarkeit möglich
Höchste Herstellungskosten je m^2/NuFl	Geringste Herstellungskosten je m^2/NuFl	Geringe Herstellungskosten je m^2/NuFl	Hohe Herstellungskosten je m^2/NuFl	Hohe Herstellungskosten je m^2/NuFl

E / Fotodokumentation Beispiel

BILD 11

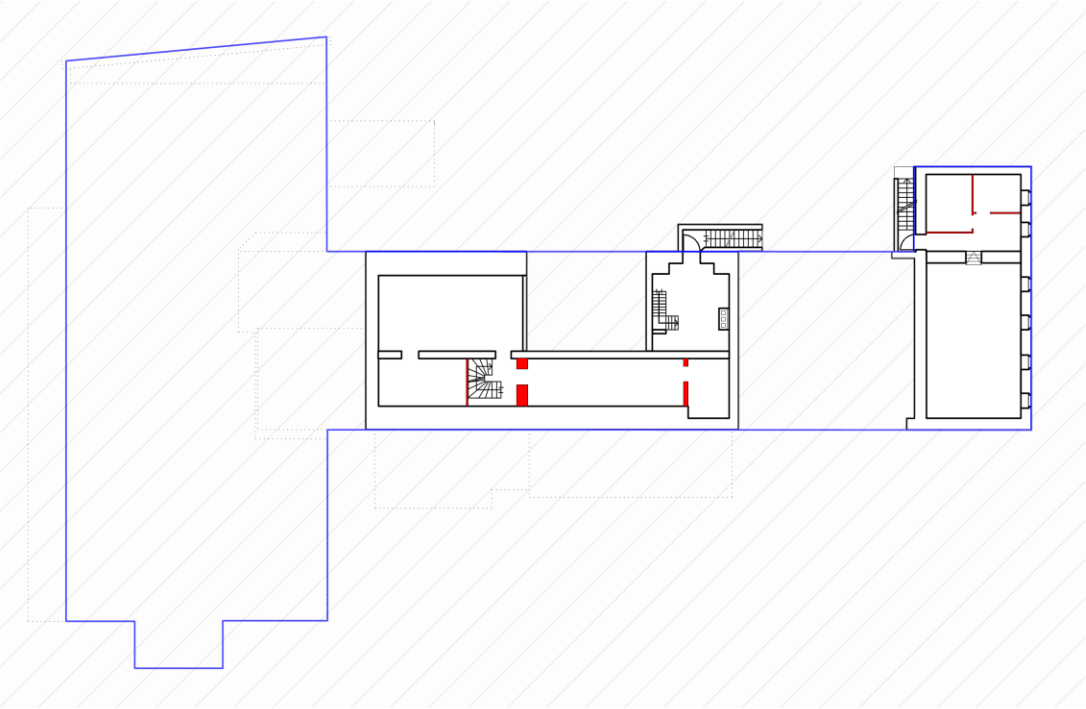
BILD 28



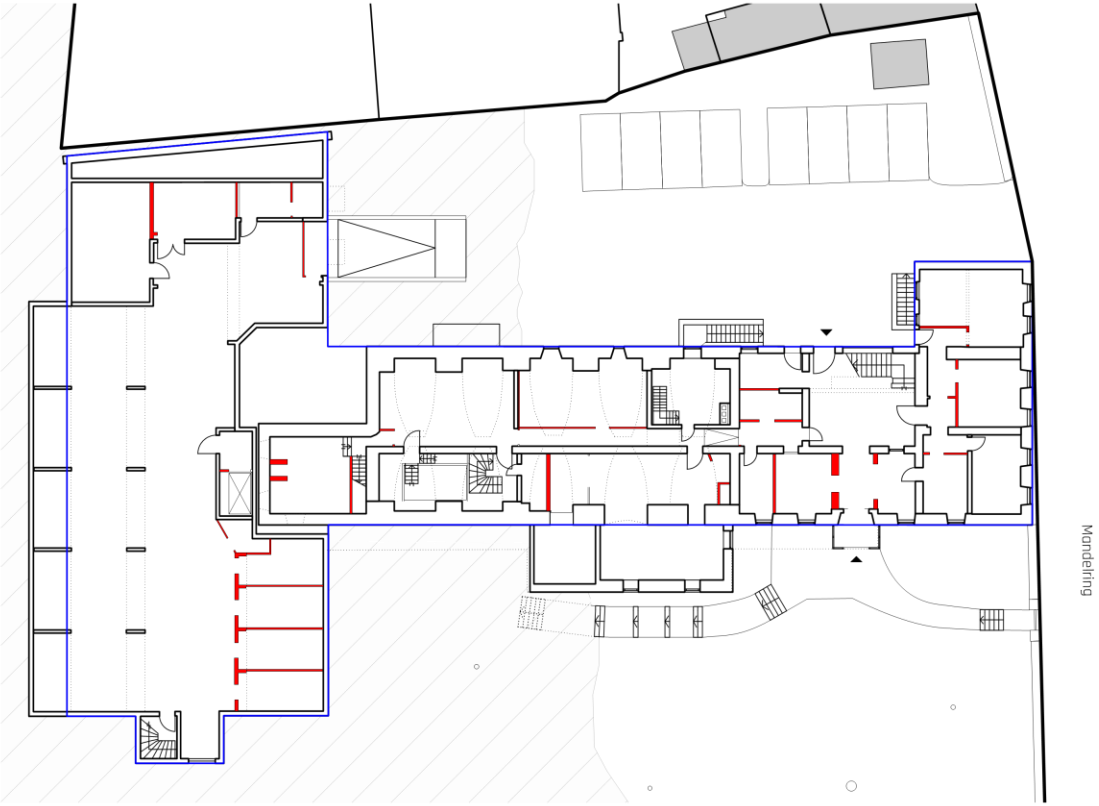
Hinweise:
Bildnummerierung in separatem PDF (Bestandsaufnahme 360°) über alle Geschosse fortlaufend.

Bilder sind 360-Grad-Bilder und müssen für eine korrekte Darstellung mit einem geeigneten Programm geöffnet werden.

F / Bestandspläne mit Statik



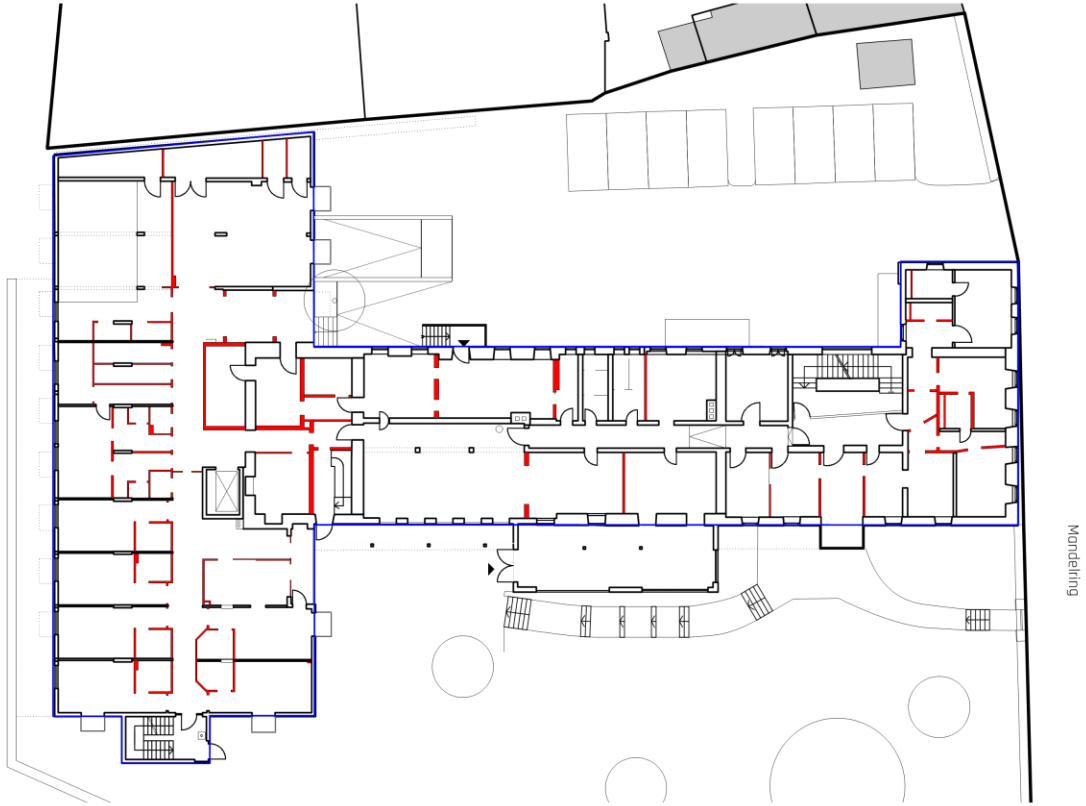
UNTERGESCHOSS BGF: 360 m²



ERDGESCHOSS BGF: 1.320 m²

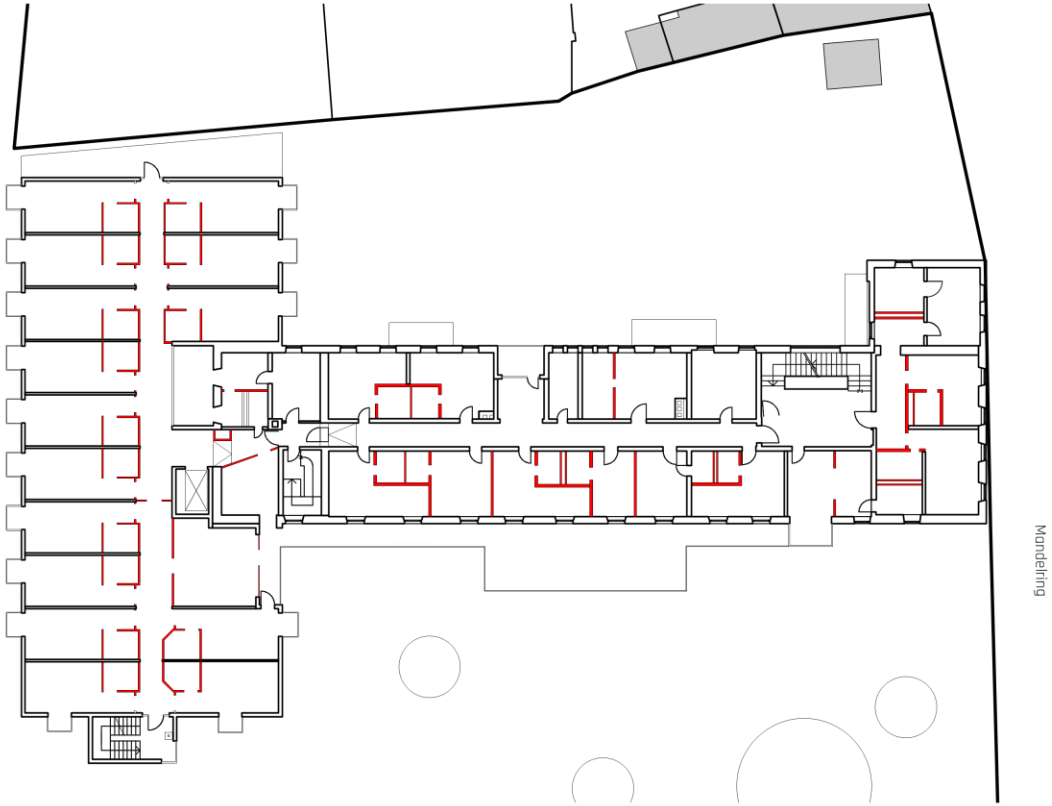
Flächen sind Circa-Angaben

Nichttragende Wände lt. Statiker



1. OBERGESCHOSS

BGF: 1.315 m²

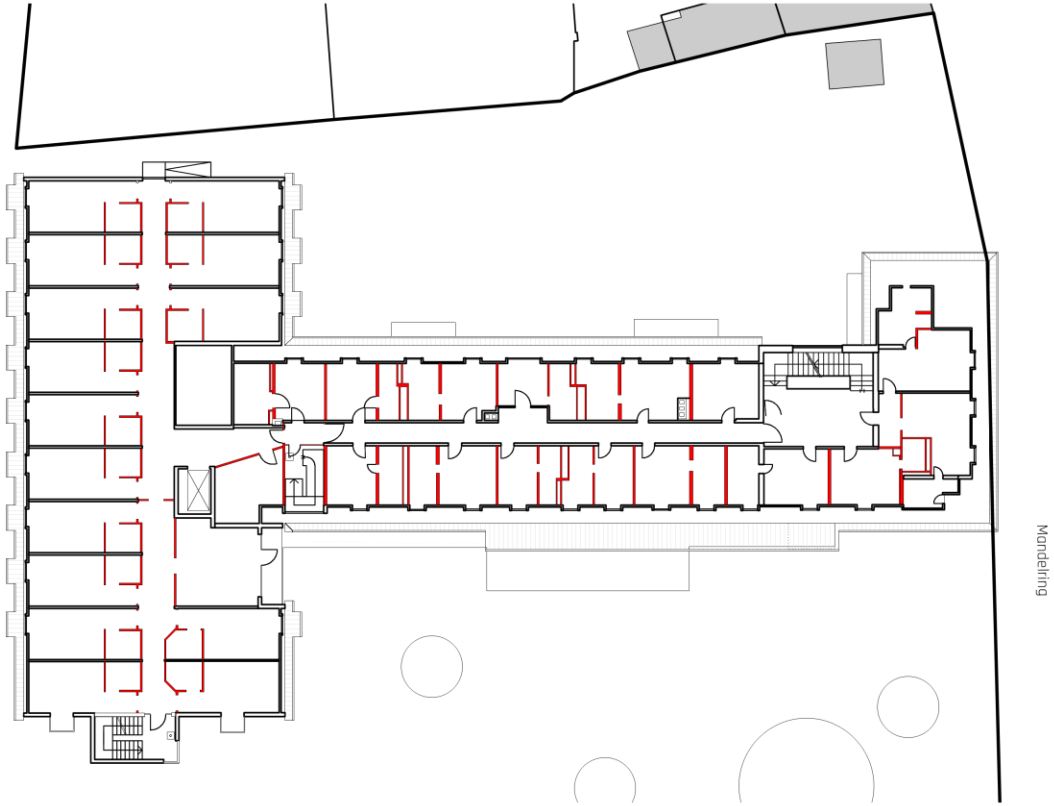


2. OBERGESCHOSS

BGF: 1.300 m²

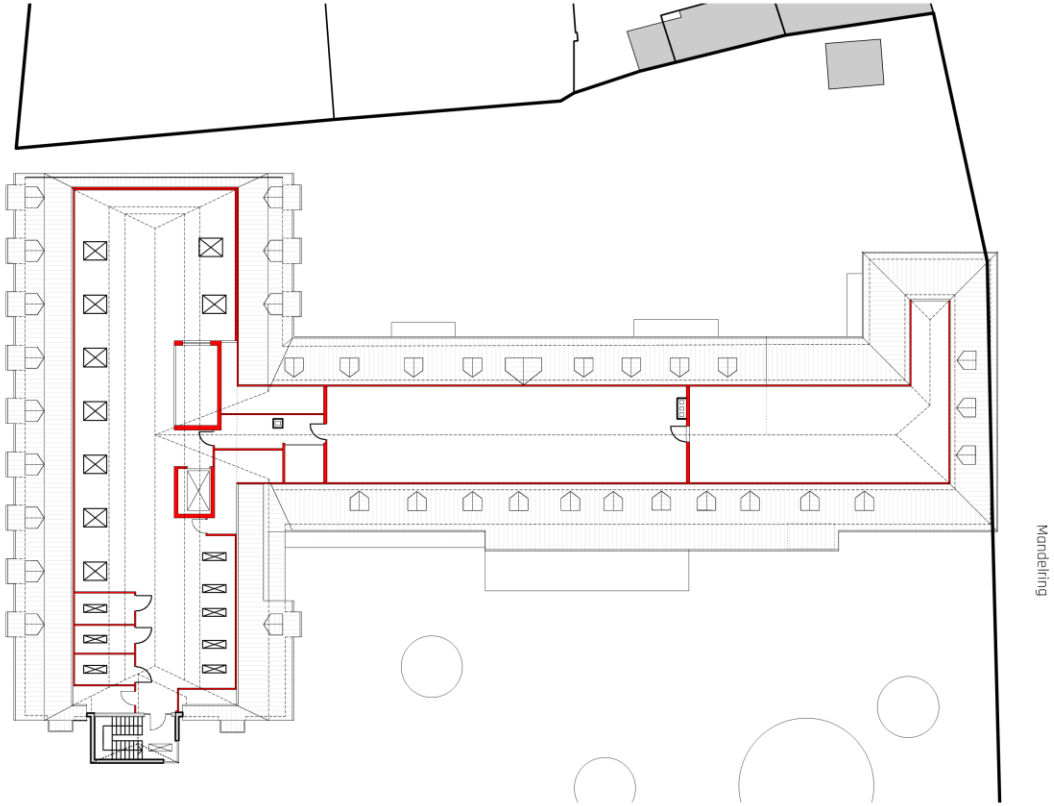
Flächen sind Circa-Angaben

Nichttragende Wände lt. Statiker



1. DACHGESCHOSS

BGF: 1.140 m²



2. DACHGESCHOSS

BGF: 685 m²

Flächen sind Circa-Angaben

Nichttragende Wände lt. Statiker