



DATEN
(Stand Dez. 2012)
Einwohner: 1.745
Fläche: 30,7 ha
Wohnungsbestand
Anzahl WE: 1.436
Leerstand: 359
(25,0 %)

BESCHREIBUNG

Lage: Südlicher Innenstadtbereich, zentrumsnah
Baulich-funktionale Charakteristika:
Überwiegend Wohngebiet mit historischer Bebauung (vor 1950, Gründerzeit, 1920er-30er Jahre) mit teilweise gewerblicher Nutzung im Blockmittebereich (hervorgehoben die Volkstheatersiedlung und die Grundschild mit Stadttheater als Beispiele des Neuen Bauens der 1920er Jahre).
Vereinzelt Neubauten, entstanden in Baulücken und im Bereich des Kreishauses (Kno, Parkhaus), aufgedeckte Bebauung (Ebenen- und Erdgeschoss) in den Randbereichen.
Charakteristischer Raum: Straßennähe mit vorwiegend geschlossener Rankenbauung sowie Plätze (Bauhüter / Neue Bauhüter Str.) und August-Bebel-Platz (Volkstheatersiedlung) mit erheblichem Aufwertungsbedarf.
Dahmer Straße mit einem Baumzustand stadtbildprägend.
Sanierungsstand: 37 % der Wohnungen sind saniert, 16 % teilweise, 44 % unsaniert, 3 % Neubau (2005).
Eigentumsverhältnisse: Vorwiegend Privatbesitz, Luckenwalder Wohnungsgesellschaft LWG und Sonstige.
Soziale u. kulturelle Infrastruktur: Gute Ausstattung mit Schulen (Grundschule, Gymnasium, Musikschule), Sport- und Kulturinstitutionen (Theater).
Grünflächen: Gute Versorgung durch angrenzende Grünräume, allerdings mit erheblicher Aufwertungsbedürftigkeit (Eckparkplatz, dem Gymnasium, Bereich Reitergraben, Grünfläche nördlich der Salszler Allee, im Bereich alte Fischerei).
Einzelhandel und Dienstleistungen: Läden und Dienstleistungen entlang mit teilweiseem Leerstand.
Verkehrliche Anbindung: Die quaternäre Salszler Allee (L 79) stellt den Anschluss zur überregionalen B 101 (etwa Luckenwalder) her und sichert die gute Erreichbarkeit des Gebiets. Die Dahmer Straße dient als quaternäre Erschließungsachse und wichtige Verbindung zum Zentrum.

PROBLEME

Totaleertrag Wohngebäudeaufgänge: 15 %, verteilt im ganzen Gebiet, Konzentration in der Dahmer Straße (46 Gebäude mit 221 WE) #faktual.liff
Teilertrag Wohngebäudeaufgänge: 33 % (110 Gebäude mit einem Leerstand von 289 WE) #aktualserenr#
Leerstandsquote (Anteil WE): 25,0 % liegt über dem gesamtsädtischen Durchschnitt von ca. 15 % + 1,3 %
Bevölkerungswachstum (2003-2012): + 1,3 %
Bausubstanzmängel: Hoher Instandsetzungs- u. Modernisierungsbedarf (ca. 45 % der Wohnungen sind unsaniert)
Störwirkungen: Lärmemissionen ausgehend vom vorwiegend vorhandenen Kopfplattendächer der Straßennähe; geringe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums; hoher Leerstand beeinträchtigt die Wohnqualität und das Stadtbild.

Der Blockbereich zwischen Kleinem Haag, Parkstraße, Gartenstraße soll modellhaft entwickelt werden.

- KIQ (ExWoSt Modellvorhaben) und EQK (KfW-Pilotvorhaben, Energetische Quartiersentwicklung) Untersuchungsauftrag an BBSM
Energetisches Blockkonzept in der Gründerzeit mit Projektgruppe aus SBL, SSE-Stadtumbauförderprogramm durch Stadt, Private, Die Luckenwalder
- Die Stadt erhält die Grundstücke Pakstr.6,7,8,9 und Gartenstr. 9 für Entwicklungskonzept
- Die Stadt sichert die Gebäude umfassend und erstellt Entwicklungskonzepte „Wohnen mit Energie“ über Grobcheck
- Projektgruppe erarbeitet innovatives Versorgungskonzept für Energie, Verkehr, Freiraumnutzung, Grundrisse, Barrierefreiheit,...
- Grundstücke werden umfassend saniert



Parkstraße 9 in 14943 Luckenwalde



Grobcheck



Inhalt

1	Aufgabenstellung	3
2	Lage des Grundstücks	4
3	Objektbeschreibung im Bestand	5
4	Nutzungskonzept	10
5	Notwendige bauliche Maßnahmen	15
6	Energiebilanz	16
7	Notwendige Kosten	16
8	Fördermöglichkeiten sowie Finanzierung	17
9	Zusammenfassung der Ergebnisse	19



Vorderfassade



Hof



Hauseingangstür



Hauseingangstür



Treppe zum Obergeschoss



Wohnungseingangstür



Wohnraum mit bauzeitlichen Türen und Fenstern



Wohnraum mit Einfachfenstern



Wohnraum mit Kastendoppelfenstern



Wohnraum mit Innentür mit Glaseinsätzen



2-flügelige Innentür



Balkontür an der Vorderfassade



Dachraum, Satteldach



Küche mit Gasaußenwandheizgerät



Bad



Keller mit Kappendecke und Feuchtigkeitshorizont

4 Nutzungskonzept

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an bedarfsgerechten, bezahlbaren, möglichst barrierefreien und altersgerechten Wohnungen gewinnt auf dem Wohnungsmarkt an Wichtigkeit. Vor diesem Hintergrund und wegen der städtebaulichen Bedeutung, soll das Gebäude revitalisiert und für eine Wohnnutzung modernisiert und instand gesetzt werden und damit zur Stabilisierung des innenstadtnahen Quartiers Dahmer Straße beitragen. Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers ist die Mobilisierung von Altbauten und die damit einhergehende optimale Ausnutzung und Revitalisierung von vorhandenem Wohnraum.

Die Umnutzung von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten wie z. B. von Dachgeschossen und Remisen wird seitens der Stadt grundsätzlich nicht befürwortet.

Basierend auf den von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen wurde das hier dargestellte Nutzungskonzept erarbeitet.

In dem Wohn- und Geschäftshaus sind im Bestand insgesamt sechs Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit eingerichtet worden. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss besteht aus 4 Räumen. Eine Wohneinheit mit 2 Räumen befindet sich ebenfalls im Hochparterre. Die Wohneinheit im Erdgeschoss, rechts des Hauseinganges ist eine 1-Raum-Wohnung. In den beiden Obergeschossen sind jeweils eine 3- und 4-Raum-Wohnung eingerichtet worden, die über ein dreiläufiges Treppenhaus erschlossen werden. In den Wohnungen des Eckgebäudes dienen jeweils 1 bis 2 Räume als Durchgangszimmer. Ein großer Teil der Wohnräume sind repräsentativ mit 2-flügeligen Türen in der mittleren Raumachse angelegt. Zum Teil wurden größere Zimmer der Wohnungen durch spätere Umbaumaßnahmen geteilt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Ausgangspunkt für die Erarbeitung einer Variante zur zukünftigen Nutzung des Gebäudes waren grundsätzliche Überlegungen zur Einhaltung der Fördervoraussetzungen gemäß der Wohnraumförderung sowie die Prüfung der Möglichkeit der barrierefreien Erschließung des Gebäudes und der Wohneinheiten.

Zur barrierefreien Erschließung des Gebäudes und der einzelnen Wohnungen sieht das erarbeitete Nutzungskonzept den Einbau eines Personenaufzuges vor. Der geplante Aufzug wird in das Gebäude integriert und erhält einen ebenerdigen Zugang auf der Seite der Parkstraße.

Der vorhandene Eingangsbereich des Bestandsgebäudes ist über zwei Steigungen erschlossen und damit nicht barrierefrei. Die Erdgeschossfläche rechts des Bestandsinganges liegt auf dem gleichen Höhenniveau. Beide Bereiche sind nicht unterkellert. Darüber hinaus ist der größte Teil der Nutzfläche des Erdgeschosses unterkellert und als Hochparterre errichtet worden. Dieser Bereich ist über weitere vier Steigungen erreichbar. Im Bestand besteht der Zugang zum Hofraum nur über den nicht barrierefreien Hauseingang.

Der Bereich rechts des Bestandsinganges im Erdgeschoss ist räumlich begrenzt und lässt die Errichtung einer Wohneinheit unter Einhaltung der Fördervoraussetzungen gemäß Wohnraumförderung nicht zu. Das dargestellte Nutzungskonzept sieht in diesem Bereich die Herstellung der Nebenflächen für einen Müllstellplatz und anderer Nebenräume wie z. B. einen Fahrradabstellraum vor. Die verbleibende räumlich begrenzte Fläche im Erdgeschoss, rechts des Aufzuges wird im Grundrisskonzept für die Einrichtung von Abstellräumen außerhalb der Wohnungen genutzt, da das Kellergeschoss durch den hohen Grundwasserstand zur Einrichtung von Abstellräumen nur bedingt geeignet ist. Die Abstellräume der einzelnen Wohneinheiten sind damit barrierefrei über den Aufzug zu erreichen.

Die Flächen rechts des Hauseinganges können durch bauliche Anpassungen der Fußbodenhöhen barrierefrei gestaltet werden. Es besteht gegebenenfalls darüber hinaus die Möglichkeit, den unteren Hauseingangsfür und den Hof durch bauliche Maßnahmen barrierefrei auszubilden.

Das beschriebene Nutzungskonzept sieht die Herstellung von fünf Wohneinheiten vor. Es entstehen im Bereich zur Gartenstraße drei 3-Raum-Wohnungen mit jeweils ca. 100,00 m² Wohnfläche und zur Parkstraße zwei 2-Raum-Wohnungen mit jeweils ca. 92,00 m² Wohnfläche. Die Wohnungen erfüllen grundsätzlich die Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen und sind weitestgehend uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar. Mit der Integration eines Personenaufzuges im Eckbereich des Gebäudes besteht die Möglichkeit alle Wohnungen der Geschosse zu erschließen. Die geplanten Wohnungen sind sowohl zur Straßenseite, als auch zur Hofseite ausgerichtet, somit ist die Querlüftung und die Orientierung der Wohnungen in verschiedene Himmelsrichtungen gewährleistet.

Obwohl eine relativ geringe Anzahl von Wohnungen an den Aufzug angeschlossen werden, erscheint die Errichtung eines Aufzuges dennoch als sinnvoll, um im zentrumsnahen Altbauquartier barrierefreie und generationsgerechte Wohnungen anbieten zu können.

Mit dem Einbau eines Personenaufzuges, der Schaffung barrierefreier Zugänge zum Aufzug, zu den Wohnungen, den Nebenflächen und der Freifläche bedarf es Eingriffe in die tragende Konstruktion des Gebäudes. Die Decken- und Fußbodenhöhen sind in diesen Bereichen entsprechend anzupassen. In der Bestandsfassade zur Parkstraße sind zusätzliche Türöffnungen herzustellen.

In den Wohneinheiten bleibt die ursprüngliche Raumaufteilung in großen Teilen erhalten. Die Umbaumaßnahmen im Bereich der Wohnungen betreffen im Wesentlichen die nichttragende Konstruktion und tragen zur Verbesserung der Grundrissstruktur bei.

In den geplanten 2-Raum-Wohnungen wird ein neuer Flur angeordnet, um einen Zugang zum Aufzug herstellen zu können und Durchgangszimmer zu vermeiden. Die Bäder werden erneuert, sodass die Wohnungen moderne und tagbelichtete Bäder erhalten.

Ausbauvarianten des Dachgeschosses werden im Grobcheck nicht weiter betrachtet. Das Dachgeschoss ist für einen Ausbau mit Neuschaffung von Wohnfläche wegen der geringen Dachneigung nur bedingt geeignet. Darüber hinaus wird der Dachgeschossausbau seitens der Stadt grundsätzlich nicht befürwortet. Das Dachgeschoss verbleibt als Kaldach ohne weitere Nutzung. Eine Wärmedämmung der obersten Geschossdecke wurde in der Kostenschätzung berücksichtigt.

Für alle Wohnungen sind Freisitze durch neue Balkonbauten an der Rückfassade vorgesehen. Es empfiehlt sich darüber hinaus, den abgebrochenen historischen Balkon an der Gebäudeecke der Vorderfassade im 1. Obergeschoss wiederherzustellen.

Die Schaffung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück kann nicht realisiert werden, da keine Zufahrtsmöglichkeit zu dem recht kleinen Hof besteht.

Bei der Erarbeitung der beispielhaften Grundrisslösungen für die drei Etagen des Gebäudes wurden die Anforderungen an die Qualität der Wohnungen als Voraussetzung für eine Förderung im Rahmen der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR) berücksichtigt.

Die Anforderungen, einen „Modernisierungsstandard mittlerer Intensität zur Herstellung von Generationsgerechtigkeit und Gewährleistung der Energieeffizienz von Mietwohngebäuden“ gemäß Anlage 1 der Richtlinie an die Wohnungen und das Gebäude zu gewährleisten, wie

- Vorgaben zur Energieeffizienz,
- Umsetzung der Generationsgerechtigkeit durch Herstellung zweck- und zeitmäßiger Grundrisse, die sich an der DIN 18025/Teil 2 bzw. DIN 18040-2 orientieren,
- angemessene Wohnungsgrößen und marktgerechter Wohnungsschlüssel

sind planerisch in den Varianten umgesetzt, soweit die vorhandene Gebäudekubatur- und Struktur es zulässt.

Die Bewegungsflächen in allen Wohnungen entsprechen im Wesentlichen der DIN 18025/Teil 2 bzw. DIN 18040-2.

Den weiteren Betrachtungen liegt somit eine Nutzung des Gebäudes mit 5 Wohnungen und ca. 484 m² Wohnfläche mit folgendem Wohnungsschlüssel zugrunde:

3-Raum-WE	mit ca. 100 m ² WFL (im Erdgeschoss)
3-Raum-WE	mit ca. 100 m ² WFL (im 1.Obergeschoss)
2-Raum-WE	mit ca. 92 m ² WFL (im 1.Obergeschoss)
3-Raum-WE	mit ca. 100 m ² WFL (im 2.Obergeschoss)
2-Raum-WE	mit ca. 92 m ² WFL (im 2.Obergeschoss)

Die entstehenden Wohnungsgrößen liegen über den zur Orientierung dienenden angemessenen Wohnungsgrößen im Rahmen der MietwohnungsbauförderungsR. Die Abweichungen können bautechnisch und mit einem größeren Flächenbedarf für die Einrichtung von uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen begründet werden.

Nutzungsvariante

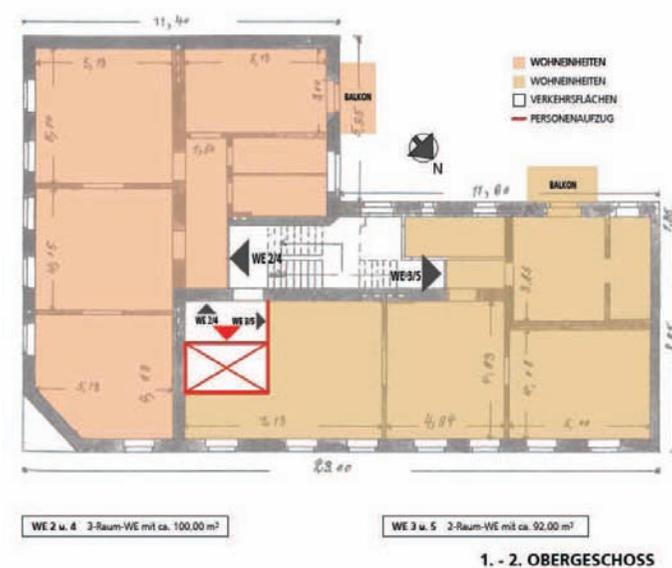
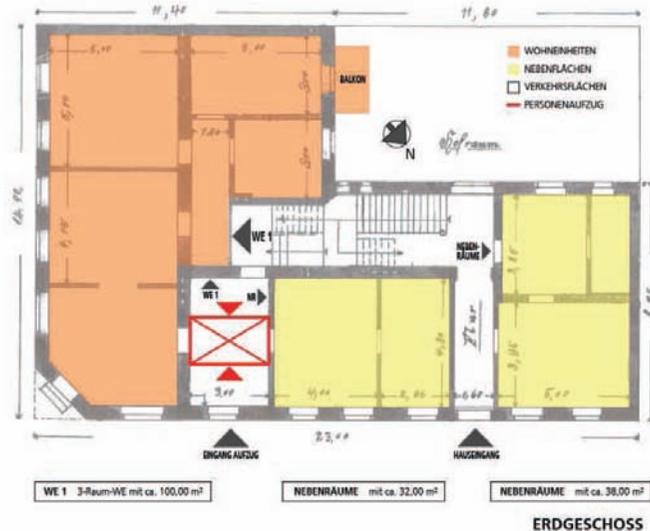
Eine Nutzungsvariante, ohne den Einbau eines Personenaufzuges und die Schaffung einer barrierefreien Erschließung des Gebäudes ließe die Einrichtung von sechs Wohneinheiten zu.

Es ergeben sich 2- bis 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 65 bis 124 m² Wohnfläche. Dabei ist jedoch eine Wohneinheit im Erdgeschoss ausschließlich zur Parkstraße ausgerichtet und kann nicht mit einem Balkon ausgestattet werden. Auch hier werden Grundrissänderungen erforderlich, um Wohnungen in angemessener Größe herzustellen und Durchgangszimmer zu vermeiden.

Bei dieser Betrachtung ergibt sich für die 6 Wohnungen mit ca. 541 m² Wohnfläche folgender Wohnungsschlüssel:

2-Raum-WE	mit ca. 65 m ² WFL (im Erdgeschoss)
2-Raum-WE	mit ca. 78 m ² WFL (im Erdgeschoss)
3-Raum-WE	mit ca. 99 m ² WFL (im 1. Obergeschoss)
3-Raum-WE	mit ca. 99 m ² WFL (im 1. Obergeschoss)
2-Raum-WE	mit ca. 76 m ² WFL (im 2. Obergeschoss)
4-Raum-WE	mit ca. 124 m ² WFL (im 2. Obergeschoss)

Die in dieser Nutzungsvariante entstehenden Wohnungsgrundrisse und Wohnungsgrößen gestalten sich gegenüber dem zuvor beschriebenen Nutzungskonzept mit nur 5 Wohneinheiten nicht vorteilhafter und werden im Folgenden nicht weiter betrachtet.



5 Notwendige bauliche Maßnahmen

Im Rahmen der Kostenschätzung wurden neben der Modernisierung bzw. Instandsetzung aller Bauteile die Herstellung bedarfsgerechter und barrierefreier Grundrisse, der Einbau eines innenliegenden und behindertengerechten Personenaufzuges, die zeitgemäße Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Anbau von Balkonen, sowie eine ansprechende Gestaltung der Außenanlage berücksichtigt.

Zur Herstellung barrierefreier Zugänge zu den Wohnungen, Nebenflächen und der Freifläche bedarf es Eingriffe in die tragende Konstruktion des Gebäudes. Neue Zugänge zum Aufzug und den Nebenflächen sind in der Vorderfassade herzustellen. Darüber hinaus sind die Fassaden instand zu setzen und wärmetechnisch zu ertüchtigen. Die notwendigen Umbaumaßnahmen in den einzelnen Wohnungen und die Eingriffe in die Wohnungsstrukturen beziehen sich im Wesentlichen auf die nichttragenden Bauteile.

Folgende notwendige Baumaßnahmen wurden in die Kostenschätzung einbezogen:

- Einbau eines Personenaufzuges (innenliegend) mit Herstellung von Deckenöffnungen, Gründung und Aufzugsschacht
- Herstellung von barrierefreien Hauseingängen in der Vorderfassade mit Anpassung der historischen Fassadenelemente
- Anpassung von Decken- und Fußbodenhöhen zur Herstellung der barrierefreien Zugänglichkeit aller Hausbereiche (ohne Keller und Dachboden)
- Instandsetzung bzw. Erneuerung des Außenputzes (Bossen- und Sockelputz) der Straßenfassaden
- Reparatur bzw. Erneuerung, sowie Rissanierung der Stuckelemente der Straßenfassade und Herstellung von Verblechungen
- Instandsetzung der straßenseitigen Klinkerfassadenbereiche

- Wärmedämmung der straßenseitigen Außenwände im Innenbereich
- Wärmedämmung hofseitig als Wärmedämmverbundsystem
- horizontale und vertikale Sperremaßnahmen gegen Feuchtigkeit
- Wärmedämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke
- Aufarbeitung bzw. Erneuerung von Hauseingangstüren und Balkontüren (einschl. Öffnungsherstellung), Erneuerung der Holzfenster nach historischem Vorbild der Straßen- und Hoffassade
- Instandsetzung der Dachkonstruktion und Erneuerung der Dacheindeckung
- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich einschließlich Grundrissänderungen (Leichtbauwände/Änderungen von Öffnungen)
- Sanierung und Teilabbruch von Schornsteinen
- Instandsetzung bzw. Erneuerung der historischen Fußböden der Wohnräume, Dielen- und Parkettfußböden, sowie Herstellung der Barrierefreiheit
- Erneuerung des Fußbodenaufbaus inkl. Trittschalldämmung (Bäder)
- Instandsetzung vorhandener Innentüren mit teilweiser Umsetzung und Einbau neuer Innentüren
- Instandsetzungsmaßnahmen im Hauseingangsbereich (Stuckwände/-Decken) und im Treppenhaus
- Instandsetzungsmaßnahmen in den Keller- und Nebenräumen
- Unterfangungsmaßnahmen im Fundamentbereich
- Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen
- Einbau einer Sammelheizung (Brennwerttechnik) inkl. Heizkörper und Verteilungsinstallationen
- Anbau von hofseitigen Balkonen und Wiederherstellung des historischen Eckbalkons der Vorderfassade
- Gestaltung der Außenanlage

Die in die Grobkostenschätzung einbezogenen Baumaßnahmen sind bautechnisch und zur Schaffung eines zeitgemäßen Standards notwendig.

6 Energiebilanz

Das Gebäude wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Es steht seit mehreren Jahren leer und benötigt derzeit keine Energie zur Beheizung bzw. Warmwasserbereitung.

Energetische Maßnahmen sind zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (EnEV) sowie zur Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Wohnraumförderung notwendig.

Gemäß dem rechnerischen Ansatz der EnEV und unter Einbeziehung der deutschen Gebäudetypologie sind in Bezug auf den Heizenergiebedarf durch eine energetische Optimierung des Gebäudes auf das Mindestniveau eines sanierten Altbaus rechnerische Einsparungen in Höhe von ca. 55 % zu erreichen. Das entspricht einer Reduktion des CO₂-Ausstoßes um ca. 57 %.

Die Nutzung regenerativer Energien oder Möglichkeiten zur Anbindung an quartiersbezogene Nahwärmesysteme, z. B. Blockheizkraftwerke, ist in den Kosten nicht berücksichtigt und konnte im Rahmen dieses Grobchecks nicht untersucht werden.

7 Notwendige Kosten

Die Einschätzung der Kosten für die umfassende Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen, des vorgenannten Nutzungskonzeptes und unter Berücksichtigung der sich aus städtebaulicher Sicht ergebenden notwendigen Maßnahmen für die Fassadengestaltung.

Für erforderliche Architekten- und Ingenieurleistungen wurden Nebenkosten in Höhe von ca. 19,5 % der Baukosten pauschal in Ansatz gebracht.

Dabei wurde vorausgesetzt, dass die Baumaßnahme umfassend von einem Architekten betreut wird, der mit dem kompletten Leistungsbild gemäß § 34 HOAI beauftragt wird, und ergänzend weitere Ingenieurleistungen (Tragwerksplanung, Technische Gebäudeausrüstung, Gutachten) in Anspruch genommen werden.

Im Ergebnis stellen sich die Baukosten brutto inkl. Nebenkosten wie folgt dar:

WE		5
Wohnfläche	ca.	484 m ²
Kosten für Gebäude	ca.	875.000 €
pro WE	ca.	175.000 €
pro m ² Wohnfläche	ca.	1.805 €
davon pro m ² KG 200 - 400 - Bauwerk	ca.	1.495 €
davon pro m ² KG 500 - Außenanlagen	ca.	15 €
davon pro m ² KG 700 - Nebenkosten	ca.	295 €
Kosten für Aufzug	ca.	125.000 €
pro WE	ca.	25.000 €
pro m ² Wohnfläche	ca.	260 €
Gesamtbauposten	ca.	1.000.000 €
pro WE	ca.	200.000 €
pro m ² Wohnfläche	ca.	2.065 €

8 Fördermöglichkeiten sowie Finanzierung

Angesichts der voraussichtlich hohen Baukosten in Verbindung mit den aufgrund des niedrigen Mietniveaus eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten ist eine frei finanzierte Sanierung nicht realistisch.

Der drohende dauerhafte Leerstand würde langfristig zum Verfall des Gebäudes und zum Verlust der städtebaulich bedeutsamen Bausubstanz führen. Insofern sind eine Sanierung des Gebäudes von übergeordnetem Interesse und ein angemessener Einsatz von Fördermitteln geboten.

Das Objekt befindet sich in der Fördergebietskulisse des Programms Stadtumbau-Ost sowie im Vorranggebiet Wohnen. Damit bestehen prinzipiell Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung und der Sozialen Wohnraumförderung, die nachfolgend inkl. der grundsätzlichen Rahmenbedingungen zusammengefasst dargestellt werden:

Wohnraumförderung

Mit Datum vom 21.03.2011 wurde die „Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und Instandsetzung von Mietwohngebäuden“ (**MietwohnbauförderungsR**) in Kraft gesetzt und mit Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) vom 10.04.2013 geändert.

Aufgrund der Lage des Gebäudes besteht die Möglichkeit einer Förderung im Rahmen der MietwohnbauförderungsR, d. h. eine Darlehensförderung für die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen. Zur Gewährleistung der Gesamtwirtschaftlichkeit kann diese für die unrentierlichen Kosten gegebenenfalls mit Städtebauförderungsmaßnahmen kombiniert werden (Spitzenfinanzierung).

Als Voraussetzung für eine Förderung gemäß MietwohnbauförderungsR muss Eigenkapital in Höhe von mindestens 15 % bzw. bei Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen gemäß §§ 7 h, 7 i EStG von mindestens 20 % der Gesamtbruttobaukosten eingebracht werden.

Die Grundförderung beträgt 40 % der anerkannten Baukosten, maximal jedoch 650 €/m² Wohnfläche.

Darüber hinaus kann, sofern ein Standard geschaffen wird, der über den der mittleren Intensität hinausgeht, eine erhöhte Förderung um jeweils bis zu 70 €/m² Wohnfläche für folgende Kriterien gewährt werden:

- Verminderung des Jahresprimärenergiebedarfs mindestens auf Neubauniveau gemäß EnEV und/oder Einhaltung der für Neubauten maßgeblichen Vorgaben gemäß EEWärmeG,
- Schaffung von barrierefreien und/oder familien- oder seniorengerechten Grundrissen,
- Neuschaffung von Balkonen oder anderen Freisitzen,
- Durchführung von besonderen Maßnahmen zur Gestaltverbesserung der Wohngebäude bzw. zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität von Hof- und Freiflächen.

Für die Ermittlung möglicher Förderbeträge im Rahmen der Bearbeitung des Grobchecks haben wir neben dem Grunddarlehen von 650 €/m² Wohnfläche eine Erhöhung der Förderung um insgesamt 210 €/m² Wohnfläche berücksichtigt, die zum jetzigen Zeitpunkt als gerechtfertigt eingeschätzt wird.

Gemäß MietwohnbauförderungsR werden derzeit in der Regel für 25 % der geförderten Wohnungen Belegungsbindungen vereinbart.

Für die nach dauerhaftem Leerstand belegungsgebundenen Wohnungen darf die Nettokaltmiete 4,60 € je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschritten werden. In diesem Fall wurde für die 2- und 3-Raum-Wohnungen eine Miete von 4,60 €/m² Wohnfläche zugrunde gelegt, die von uns in Abstimmung mit der Stadt Luckenwalde als nachhaltig erzielbar eingeschätzt wird.

Da sich das Gebäude nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes und Denkmalbereiches befindet, kann eine steuerliche Förderung durch erhöhte Absetzungen gemäß §§ 7 h und 7 i Einkommensteuergesetz (EStG) nicht in Anspruch genommen werden. Deshalb haben wir gemäß MietwohnbauförderungsR und in Abstimmung mit der Stadt Luckenwalde Eigenkapital in Höhe von 15 % der Gesamtbruttobaukosten in Ansatz gebracht.

Für das aufzunehmende Fremdkapital wurde der aktuelle Zinssatz von 2,74 % angesetzt.

Vor dem Hintergrund des seit langem Zeitraum niedrigsten Zinssatzes kann ggf. von zukünftig wieder steigenden Zinsen ausgegangen werden. Dies hätte zur Folge, dass die unrentierlichen Kosten und damit auch der mögliche Baukostenzuschuss aus Städtebaumitteln steigen würden.

Für die Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen wäre darüber hinaus in Kombination mit der MietwohnbauförderungsR eine Darlehensförderung gemäß Richtlinie zur Förderung der Herstellung des barrierefreien und generationsgerechten Zuganges zu den Wohnungen in Mietwohngebäuden (**AufzugsR**) möglich.

Das Darlehen beträgt 85 % der als zuwendungsfähig anerkannten Ausgaben, höchstens jedoch 21.250 € pro Wohnung. Die restlichen Kosten sind mit Eigenkapital zu finanzieren.

Für die Herstellung des barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen werden aufgrund der baulichen Voraussetzungen folgende bauliche Aufwendungen erforderlich.

- Veränderung der Wohnungsgrundrisse mit Wohnflächenverlust inkl. der damit verbundenen Baumaßnahmen (Abbruch und Neubau von Trennwänden sowie entsprechende Instandsetzungen im Decken- und Fußbodenbereich),
- Herstellung einer zusätzlichen Haltestation zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Gebäudeeingang und erster Wohnungsebene.

Mit den eingeschätzten Kosten für den Aufzug wird die Förderobergrenze in Höhe von 21.250 € je Wohnung ausgeschöpft.

Eine Förderung gemäß MietwohnbauförderungsR ohne Kombination mit der Städtebauförderung ist voraussichtlich nicht möglich, da die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme aufgrund der hohen Baukosten nicht gegeben ist.

Städtebauförderung

Die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien gemäß B.3 ist grundsätzlich möglich. Nach Punkt 6.5.3 und Punkt B.3.2.1 der Städtebauförderrichtlinie sowie dem Rundschreiben 3/05/09 vom 23.07.2009 des LBV Punkt 2 sind die Mittel aus der Wohnraumförderung vorrangig zu den Städtebauförderungsmaßnahmen einzusetzen.

Maximal ist unter Berücksichtigung der Wohnraumförderung der unrentierliche Kostenanteil über die Städtebauförderung förderfähig, d. h. maximal ca. 290.900 €.

Eigen-/Fremdkapital

Der Eigenkapitalbedarf liegt bei mindestens 150.000 € Ergänzend ist Fremdkapital in Höhe von 36.500 € erforderlich, das auch durch zusätzliches Eigenkapital ersetzt werden kann.

Die mögliche Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

WE	5
Wohnfläche	ca. 484 m ²
Baukosten Gebäude inkl. Aufzug	1.000.000 €
Baukosten pro m ² Wfl.	2.065 €
Darlehn Grundförderung	314.600 €
Darlehn Zulagen	101.640 €
Darlehn Gesamt gerundet	416.300 €
Darlehn Aufzug	106.300 €
Eigenkapital	150.000 €
Fremdkapital	36.500 €
Baukostenzuschuss Städtebau	290.900 €
Baukostenzuschuss pro m ² Wfl.	601 €

9 Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Gebäude Parkstraße 9 befindet sich innerhalb der für das Stadtbauprogramm festgelegten Gebietskulisse. Es ist aufgrund seiner stadt-bildprägenden Bedeutung unbedingt erhaltenswert.

Im Rahmen der Kostenschätzung wurde die Instandsetzung und Modernisierung aller Bauteile, die Herstellung barrierefreier und bedarfsge-rechter Grundrisse, die Errichtung eines innenliegenden Personen-aufzuges, sowie eine zeitgemäße technische Ausstattung berücksichtigt.

Aufgrund der Lage des Objektes im Stadtbaugebiet bestehen prinzi-piell Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung und der Wohnraum-förderung, die wir unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und einer Einschätzung der Anwendungsmöglichkeit und Förderungen darge-stellt haben.

Die Überprüfung der Fördermöglichkeiten ergibt, dass unter den gege-benen Rahmenbedingungen eine Förderung nach der Mietwohnungs-bauförderungsR in Verbindung mit einem Zuschuss aus der Städtebau-förderung (Spitzenfinanzierung) realistisch erscheint.

Auf Grundlage der im Grobcheck dargestellten Nutzungs- und Finanze-rungsvariante sollten potenzielle Investoren bzw. Erwerber intensiv infor-miert und beraten werden, um möglichst kurzfristig die Voraussetzungen für eine Sanierung des Gebäudes zu schaffen.

Potsdam, den 05.11.2013

i. A.



Nadin Bartels

»» Energetische Stadtsanierung – Zuschuss Programm-Nr. 432

Was wird finanziert?

Erstellung integrierter Konzepte

- › Sach- und Personalkosten für fachkundige Dritte zur Erstellung vertiefter integrierter Konzepte auf Quartiersebene für 1 Jahr
- › Zuschussbetrag: 65 % der förderfähigen Kosten*

Einsatz eines Sanierungsmanagers zur Planung und Kontrolle

- › Sach- und Personalkosten für einen Sanierungsmanager (z.B. Beamte oder Tarifbeschäftigte einer Kommune oder eines kommunalen Unternehmens) für 3 Jahre
- › Zuschussbetrag: 65 % der förderfähigen Kosten* (max. 150.000 EUR)

Programmvorteile/ -eckpunkte

- › Nicht rückzahlbarer Zuschuss
- › Förderung für Planung und Management
- › Weiterleitung des Zuschusses an Dritte möglich

Internet

www.kfw.de/432

* Der 35%ige Eigenanteil kann aus weiteren Fördermitteln (EU, Länder), eigenen Mitteln der Kommune oder durch Mittel der in die Entwicklung oder Umsetzung des integrierten Konzepts beteiligten Akteure dargestellt werden. Die Finanzierung aus Mitteln des Bundes und/oder der Länder darf dabei einen Anteil von 85 % der Kosten nicht übersteigen, so dass stets ein mind. 15%iger Eigenanteil zwingend durch die Kommune bzw. den Begünstigten selbst zu erbringen ist.