



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation, Nr. 10/2015

Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien – Dokumentation der Fallstudien

Impressum

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Projektleitung (Auftraggeber)

Karin Lorenz-Hennig, BBSR

Ute Birk, BBSR

Bearbeitung

empirica ag, Berlin

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Thomas Abraham, Johanna Neuhoff,
Bettina Radermacher

Propos Projektentwicklung GmbH, Berlin

Martin Menrad

unter Mitarbeit von

Benedikt Buchwald, Luise Köhler, Verena Natrop, Sancia Stadel (empirica)

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien –
Dokumentation der Fallstudien. BBSR-Online-Publikation 10/2015, Bonn, September 2015.

Die von den Autoren vertretenen Auffassungen sind nicht unbedingt mit denen des
Herausgebers identisch.

ISSN 1868-0097



Liebe Leserinnen und Leser,

aufgrund steigender Nachfrage an Wohnraum und des zunehmend knappen Angebots an Neubauplätzen gewinnt die Umwandlung von bestehenden Gebäuden an Bedeutung. Immer mehr Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude, soziale Infrastruktureinrichtungen und sonstige Nichtwohnimmobilien werden zu Wohnraum umgewandelt.

Mit der Studie „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ werden diese Umwandlungsaktivitäten in Deutschland erstmals systematisch erfasst sowie begünstigende und hemmende Faktoren für die Umwandlung analysiert. Neben einer Querschnittsauswertung der erfassten Umwandlungsprojekte, die in der BBSR-Online-Publikation Nr. 09/2015 zu finden ist, wurden in der vorliegenden Dokumentation 22 Projekte als Fallstudien vertieft untersucht.

Neben einer Vor-Ort-Begehung wurden für die Fallstudien Materialien, Konzepte, Beschreibungen und statistische Rahmendaten ausgewertet sowie leitfadengestützte Experteninterviews mit den Projektbeteiligten durchgeführt. Zu den Interviewpartnern zählten Vertreter der Kommune, Investoren, (ehemalige) Eigentümer, Makler, Architekten und Bewohner. Neben dem Erkenntnisgewinn für die Studie soll die Dokumentation der Fallstudien zudem als erste Orientierung für Umwandlungsinteressierte dienen. Am konkreten Beispiel können die Erfolgs- und Risikofaktoren unterschiedlicher Typen von Umwandlungsprojekten nachvollzogen werden und dem einen oder anderen Anreiz und Unterstützung bei der Umsetzung eigener Vorhaben sein.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "H. Herrmann".

Direktor und Professor Harald Herrmann

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Fallstudien.....	1
1.1	Fallstudien Bürogebäude	3
1.1.1	Berlin, Atrion	3
1.1.2	Stuttgart, Wohnen am Heusteig	13
1.1.3	Frankfurt am Main, Oskar 3.....	21
1.1.4	Köln, Flow Tower	30
1.1.5	Düsseldorf, Andreasquartier	39
1.2	Fallstudien Industriegebäude.....	49
1.2.1	Ulm, Stadtregal	49
1.2.2	Nürnberg, Postlofts.....	58
1.2.3	Krefeld, Alte Schirmfabrik	70
1.2.4	Bielefeld, Denkwerk.....	79
1.2.5	Berlin, Zuckerwarenfabrik.....	87
1.3	Fallstudie Industriequartier	95
1.3.1	Berlin, Viktoria Quartier	95
1.4	Fallstudien Krankenhaus, Anstalt, Hotel	105
1.4.1	Heidelberg, Altklinikum	105
1.4.2	Wuppertal, Arrenberg'sche Höfe	115
1.4.3	Berlin, Ludwig Hoffmann Quartier	123
1.5	Fallstudie Gewerbe und Handel	136
1.5.1	Berlin, Star Loft	136
1.6	Fallstudien Bildungseinrichtungen.....	146
1.6.1	Hamburg, Goethelofts.....	146
1.7	Fallstudien Exoten.....	155
1.7.1	Grevenbroich, Matthäushof	155
1.7.2	Essen, Lukas-K-Haus	164
1.7.3	Bielefeld, Hochbunker.....	173
1.7.4	Düsseldorf, Wilde 13	181
1.8	Fallstudien Militärische Liegenschaften.....	188
1.8.1	Berlin, Wohnpark Karlshorst	188
1.8.2	Potsdam, Rote Kaserne	199

1. Fallstudien

Die Darstellung der Fallstudien umfasst einen Steckbrief (erste Seite), die Auswertung von Angebotspreisen (zweite Seite) und eine detaillierte Wiedergabe der Experteninterviews. Die aufbereiteten Profile wurden den Projektbeteiligten zur Korrektur und Ergänzung vorgelegt, um eventuelle Missverständnisse und Fehldarstellungen zu vermeiden. Die Angaben – insbesondere technische Details – wurden nicht im Einzelnen überprüft.

In der Dokumentation werden 22 Fallstudien dargestellt. Zu zwei Fallstudien liegt keine Freigabe zur Veröffentlichung vor. Die nachfolgenden Ausführungen zu den Fallstudien geben den Stand vom Januar 2014 wieder. Auch die weiteren Datengrundlagen beziehen sich auf den zum damaligen Zeitpunkt aktuellsten Datenstand.

Abbildung 1: Übersicht über die Fallstudien

Nr.	Kommune	Adresse	Projektbezeichnung	Ursprungsnutzung	Baualterklasse	Verkauf/ Vermietung/ Selbstnutzung	Anzahl neuer WE	Projektstand
Kategorie Bürogebäude								
1	Berlin	Witzlebenstraße 4-5, 14057	Atrion	Gericht	vor 1920	Vermietung	106	fertiggestellt
2	Stuttgart	Heusteigstraße 11+13, 70182	Wohnen am Heusteig	Büro	1960-1969	Vermietung	19	fertiggestellt
3	Frankfurt/Main	Oskar-von-Miller-Straße 3, 60314	Oskar 3	Arbeitsamt	ab 1990	Vermietung	98	fertiggestellt
4	Köln	Gustav-Heinemann-Ufer 84-88, 50968	Flow Tower	Büro	1960-1969, 1970-1979	Verkauf	319	im Umbau
5	Düsseldorf	Mühlenstraße 31, 40213	Andreasquartier	Amts- und Landesgericht	vor 1920, 1920-1949	Verkauf	389	im Umbau
Kategorie Industriegebäude								
6	Ulm	Magirus-Deutz-Straße 2 und 12-18, 89077	Stadtregal	Fabrik	1950-1959, 1960-1969, 1990-1999	Verkauf	69	fertiggestellt
7	Nürnberg	Im Posthof 1-115, 90461	Postlofts	Posthalle	1920-1949	Verkauf	63	fertiggestellt
8	Krefeld	Steinstraße 74-76, 47798	Alte Schirmfabrik	Fabrik	vor 1920	Vermietung	15	fertiggestellt
9	Bielefeld	Dr. Victoria-Steinbiß-Straße 1 - 19 und 25a, 33602	Denkwerk	Schlachterei	vor 1920	Vermietung	76	fertiggestellt
10	Berlin	Konrad-Wolf-Straße 82 – 84, 13055	Zuckerwarenfabrik	Fabrik	vor 1920, 1920-1949	Verkauf	70	fertiggestellt
Kategorie Industriequartier								
11	Berlin	Methfesselstraße 28+48, 10965	Viktoria Quartier	Brauerei	vor 1920	Verkauf	425	fertiggestellt
Kategorie Krankenhaus, Anstalt, Hotel								
12	Heidelberg	Bergheimer Straße, Voß- und Hospitalstraße, 69115	Altklinikum	Klinikum	vor 1920	Verkauf	74	fertiggestellt
13	Wuppertal	Arrenberger Straße, Senefelderstraße und Simonsstraße, 42117	Arrenberg'sche Höfe	Klinikum	vor 1920, 1950-1959	Verkauf	170	fertiggestellt
14	Berlin	Wiltbergstraße 50, 13125	Ludwig Hoffmann Quartier	Krankenhaus	vor 1920	Verkauf	> 500	im Umbau
Kategorie Gewerbe- und Handelsgebäude								
15	Berlin	Anton-Saefkow-Platz 8-10, 10369	Star Loft	Kaufhaus	1980-1989	Vermietung	85	fertiggestellt
Kategorie Bildungseinrichtungen								
16	Hamburg	Goetheallee 5-7, 22765	Goethelofts	Schulungszentrum	vor 1920, 1960-1969	Verkauf	33	fertiggestellt
Kategorie Exoten								
17	Grevenbroich	Von-Bodelschwingh-Straße 5, 41515	Matthäushof	Kirche	1970-1979	Vermietung	32	fertiggestellt
18	Essen	Planckstraße 115, 45147	Lukas-K-Haus	Kirche	1950-1959	Vermietung	16	fertiggestellt
19	Bielefeld	Neustädter Straße 17+19, 33602	Hochbunker	Bunker	1920-1949	Vermietung	12	fertiggestellt
20	Düsseldorf	Professor-Schippert-Straße 1-95, 40591	Wilde 13	Straßenbahndepot	vor 1920	Verkauf	101	fertiggestellt
Kategorie Militärische Liegenschaft								
21	Berlin	Zwieseler Str. 6 – 50, 10318	Wohnpark Karlshorst	Kaserne	1920-1949	Verkauf/ Vermietung	369	fertiggestellt
22	Potsdam	Friedrich-Klausing-Straße 5, 14469	Rote Kaserne	Kaserne	vor 1920	Verkauf	27	fertiggestellt

Quelle: Eigene Darstellung

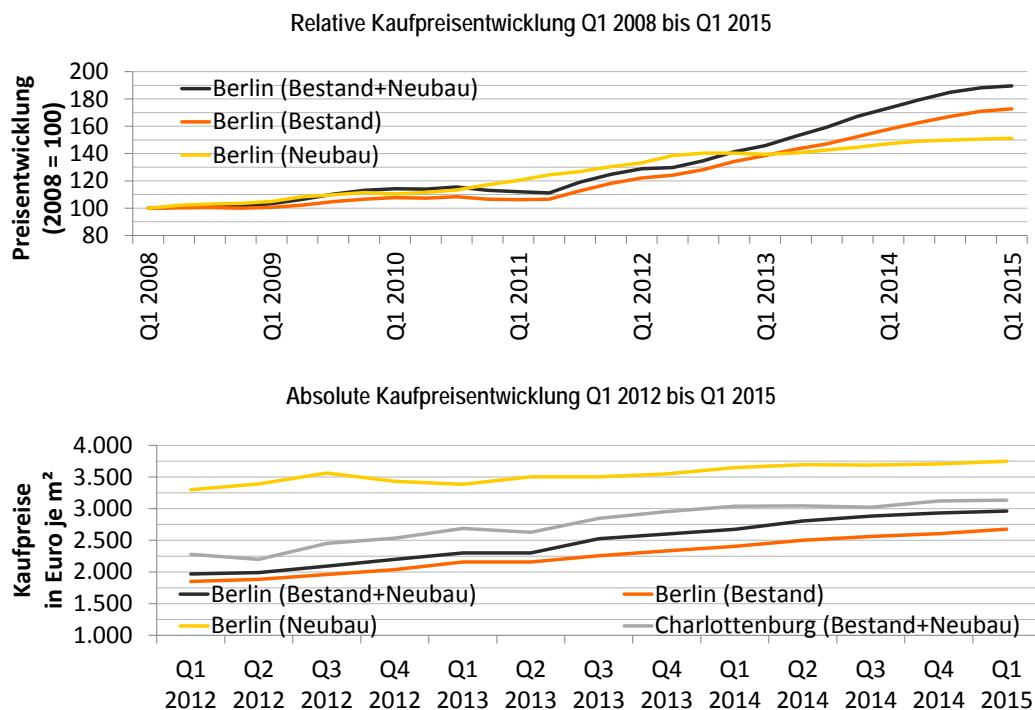
empirica

1.1 Fallstudien Bürogebäude

1.1.1 Berlin, Atrion

Projektname	Atrion
Adresse	Witzlebenstraße 4-5, 14057 Berlin (Stadtteil Charlottenburg)
Zielgruppe	Keine spezielle Zielgruppe, durchmischt
Anzahl Wohneinheiten	106
Ursprungsnutzung	Gericht
Akteure	Ursprünglicher Eigentümer: BlmA Bauherr: RVB Witzlebenstraße GmbH & Co.KG Projektentwicklung: Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH Entwurfsverfasser: Fuchshuber & Partner Freie Architekten BdA
Ursprungsgebäude	Kategorie: Bürogebäude Baujahr: 1910 Grundstücksgröße: 7.545 m ² Geschosse: 3-5 Brutto-Grundfläche: 16.600 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Massivbau, Holzdachstuhl, Gründung auf Stahlbeton-Pfählen
Mietpreise	rd. 9,35 €/m ² Kaltmiete (Durchschnitt)
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q III/2005 – Q IV/2006 Bauzeit: Q II/2006 – Q IV/2007
Kosten	Ankaufspreis: rd. 3,5 Mio. € (Grundstück + Gebäude) Baukosten: 1.350 €/m ² Brutto-Grundfläche (Kostengruppen 300 + 400)
Finanzierung	Eigen- und Fremdkapital Frei finanziert
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum um 6 % in den letzten 10 Jahren Bautätigkeit: durchschnittlich 1,1 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtrandlage Gute Wohnlage am Rand der westlichen Innenstadt Nahegelegene U- und S-Bahnhaltestellen mit Verbindung zur Innenstadt (5 Gehminuten) Benachbart gibt es: Park mit See, Schule, Gastronomie

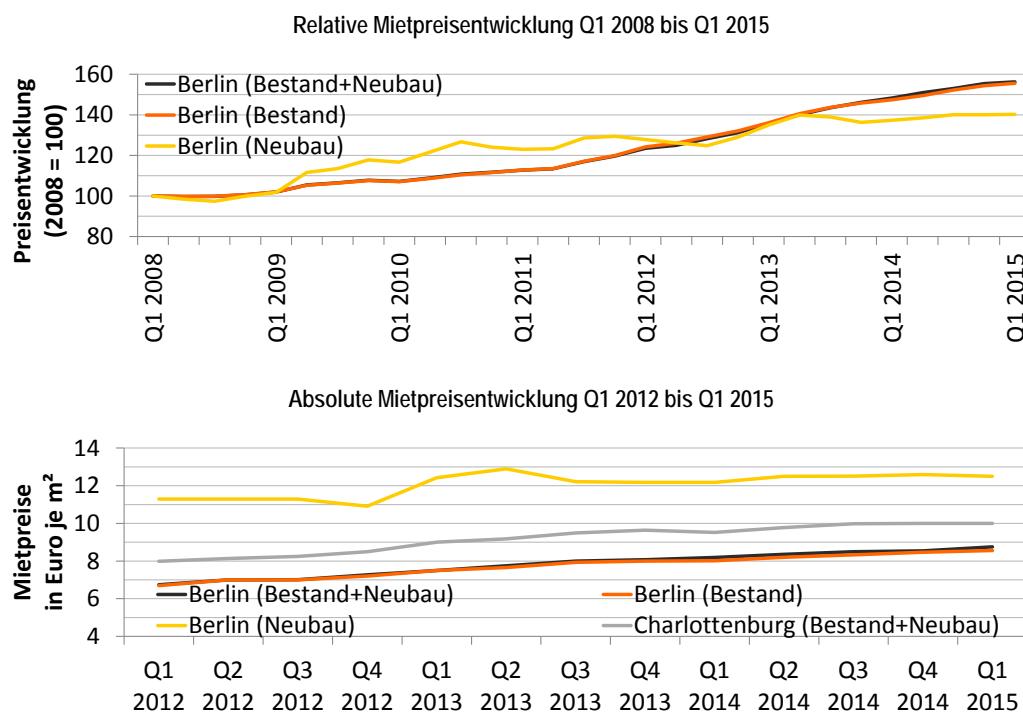
Abbildung 2: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Berlin und im Bezirk Charlottenburg



Quelle: empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

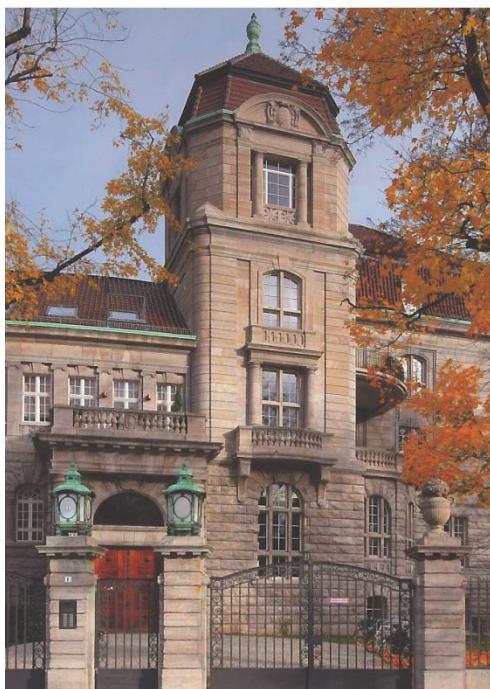
Abbildung 3: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Berlin und im Bezirk Charlottenburg



Quelle: empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 4: Außenansichten des Projektes Atrion, Berlin

Außenansicht (nachher)
(Foto: Michael Lindner)Hofansicht (nachher)
(Foto: Thilo Kühne)

Ausgangslage und Konzeption

Das in den Jahren 1908 bis 1910 als Sitz der Reichsmilitärjustiz erbaute Gebäude behielt seine Gerichtsfunktion bis zum Jahr 1997 bei. In den Jahren des Nationalsozialismus wurde es zum höchsten Gerichtshof der Wehrmacht, ab 1951 war es Dienstsitz des Kammergerichtes und zuletzt wurde es bis zum Umzug nach Leipzig durch den 5. Senat des Bundesgerichtshofes genutzt. Zurzeit des Auszuges befand sich das Gebäude im staatlichen Eigentum. Die zunächst geplante öffentliche Nutzung des Gebäudes konnte nicht realisiert werden. Überlegungen, das Gebäude zu einem Luxushotel umzubauen, stießen bei der Stadtentwicklungsbehörde und Anwohnern auf Ablehnung und wurden aus diesem Grund nicht weiter verfolgt.

Nach acht Jahren des Leerstandes wurde die Liegenschaft 2005 durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zum Verkauf ausgeschrieben, da beträchtliche Unterhalts- und Objektsicherungskosten angefallen waren. Bei weiterhin ausbleibender Nutzung hätte der Verfall gedroht. Sofort interessierte sich eine niederländische Investorengruppe um Kondor Wessels für das Gebäude. Sie plante eine Umnutzung zu Wohnzwecken. Das Konzept fügte sich gut in das von Wohnnutzung geprägte Umfeld ein. Für den Erwerb der Liegenschaft wurde ein Optionsvertrag mit der BImA geschlossen. Mit dieser Form des Vertrags geht die Immobilie in das Eigentum der Investoren über, die Zahlung erfolgt aber erst mit Erteilung der Baugenehmigung. Diese Art der vertraglichen Einigung war angesichts der vielen Unwägbarkeiten bei der Umnutzung einer so großen historischen und denkmalgeschützten Immobilie eine wichtige Bedingung für die Investoren.

Die Konzeption des Projektes war es, hochwertige Wohnungen zu entwickeln und sie im eigenen Bestand zu halten. Aufgrund der gegebenen Baustruktur wurden die Grundrisse der Wohnungen individuell geplant. Entstanden sind außergewöhnliche und individuelle Wohnungen, die im November 2007 bezugsfertig waren.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Der niederländische Investor organisierte ein Bouw-Team um Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH und beauftragte es mit der Projektentwicklung, Planung und Ausführung. Die Planungen begannen im August 2005 und wurden dem bezirklichen Baustadtrat, Vertretern der Stadtplanungsabteilung und weiteren zuständigen Fachbereichen vorgestellt. Das Projekt stieß auf Zustimmung. Auch seitens der Denkmalbehörde wurde das Projekt stark unterstützt. Daraufhin wurde im Dezember 2005 der Bauantrag gestellt.

Kondor Wessels hat für die Umwandlung des Gebäudes das Bauteam-Verfahren angewandt, weil hiermit in der Vergangenheit schon gute Erfahrungen gemacht wurden. Alle wesentlichen Beteiligten wie Investor, Projektentwickler, Generalunternehmer, Architekt und Vermarktungsdienstleister arbeiteten von Anfang bis Ende partnerschaftlich zusammen und ließen ihre Kompetenz in die Projektentwicklung einfließen. So wurden beispielsweise bei der Planung Mietpreise veranschlagt, die auf Marktanalysen und Erfahrungswerten des für die spätere Vermarktung beauftragten Unternehmens basierten. Sobald im Verlauf des Baugeschehens Mehrkosten entstanden, wurde gemeinsam darüber nachgedacht, wo eingespart oder zusätzlicher Mehrwert geschaffen werden kann, der zu höheren Einnahmen führt. Alle Projektbeteiligten waren so dazu angehalten, im Sinne des Projekterfolgs ihre Stärken einzubringen und auch die Perspektiven und Interessen aller anderen Team-Mitglieder zu berücksichtigen. Für mögliche Risiken hat der Investor 1 Mio. € veranschlagt.

Nachdem im März 2006 die Baugenehmigung erteilt wurde, begannen im April 2006 die ersten Bauarbeiten. Insgesamt dauerte die Ausführung 1,5 Jahre; die Realisierungszeit des gesamten Projekts betrug 27 Monate. Im November 2007 wurden die Wohnungen fertiggestellt.

Gebäude vor der Umnutzung

Das Objekt gehört zu den herausragenden Gebäuden aus der Kaiserzeit und wurde aus diesem Grund 1995 unter Denkmalschutz gestellt. Es gliedert sich in vier Gebäudeteile: den Präsidialflügel parallel zum südwestlich gelegenen Lietzensee, den Kammerflügel parallel zur südöstlich gelegenen Witzlebenstraße sowie Kanzlei- und Parkflügel im Innenbereich. Alle Gebäudeteile sind mit neobarocken und klassizistischen Elementen gestaltet. Das Gebäudeinnere war geprägt durch großzügige Treppenhäuser und lange Korridore, große Säle und die repräsentativen Räumlichkeiten der Präsidentenwohnung. Die Raumhöhe variierte zwischen 3,20 und 4,60 m.

Abbildung 5: Innenansichten des Projektes Atrion, Berlin



Repräsentationsraum vor der Umnutzung
(Foto: Thilo Kühne)



Computervisualisierung des Repräsentationsraums nach der Umnutzung
(Foto: Fuchshuber & Partner)

Da das Gebäude aufgrund der Seelage auf modrigem Untergrund errichtet wurde, besitzt es eine Pfahlgründung. Ein Kellergeschoss war nicht vorhanden, jedoch ein Souterrain, das früher zu Archivzwecken diente. Darunter gab es ein Kellergangsystem, sogenannte Kriechkeller, in denen die gesamten Grundleitungen verlegt sind.

Das ehemalige Kammergericht war in einem guten Erhaltungszustand, da es während der acht Jahre Leerstand weiterhin instand gehalten wurde.

Umgestaltung des Gebäudes

Grundsätzlich galt die Prämisse, nichts von der alten Bausubstanz zu entfernen, wenn es nicht zwingend notwendig war. Um das historische Gerichtsgebäude als Wohnraum nach heutigen Standards herzurichten, mussten einige Eingriffe vorgenommen werden. Zum Beispiel wurde das Dachtragwerk in einem Flügel erneuert und komplett ausgebaut. Gauben und Dachflächenfenster wurden ergänzt, der ehemalige Küchenflügel wurde abgerissen und für die neu geschaffenen Balkone wurden Fenster heruntergebrochen und die Fassaden angearbeitet. Da sich die Gründungsebene des Gerichts unterhalb der des Nachbargebäudes befindet, musste diese während der Baumaßnahmen technisch aufwendig mit einer Hochdruckdüseninjektion gesichert werden. Zudem galt es die historische Substanz fachgerecht zu sanieren, Fehlendes zu ergänzen und Schutzmaßnahmen gegen Feuchtigkeit und Bauschäden zu ergreifen, aber auch zeitgemäße technische Standards in Brand-, Schall- und Wärmeschutz herzustellen, um die heutigen Komfortanforderungen an Wohnungen zu berücksichtigen.

Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia, eine Terrasse oder einen Balkon, die überwiegend zum Innenhof orientiert sind. Die Balkone, die an der straßenseitigen Fassade angebracht wurden, wurden mit Rücksicht auf den Denkmalschutz so zurückhaltend wie möglich in das Erscheinungsbild der Fassade eingepasst und seitens der Denkmalbehörde genehmigt. Kellerräume wurden im Souterrain geschaffen. Zusätzlich wurde eine Tiefgarage errichtet.

Nebenräume wie Bäder, Küchen und Abstellräume wurden in die ehemaligen Erschließungsflure gelegt. Die Umstrukturierung der Erschließung ermöglichte einerseits den Erhalt der historischen Räume ohne eine Zerschneidung und verminderte andererseits den hohen Verkehrsflächenanteil. Statt die Wohnungen mit einer Gängerschließung über die langen großzügigen Korridore des Gerichtsgebäudes zugänglich zu machen, deren Erhalt in Hinblick auf das Verhältnis von Erschließungs- und Wohnfläche unwirtschaftlich gewesen wäre, wurde die horizontale Erschließung in eine vertikale Punkterschließung über drei alte und vier neu errichtete Treppenhäuser und sechs Aufzugsanlagen realisiert und die ehemaligen Verkehrsflächen den Wohnungen zugeschlagen. Die zum Innenhof gelegenen Wohnungen sind zur Sicherstellung zweier baulicher Rettungswege über neu geschaffene Laubengänge erschlossen.

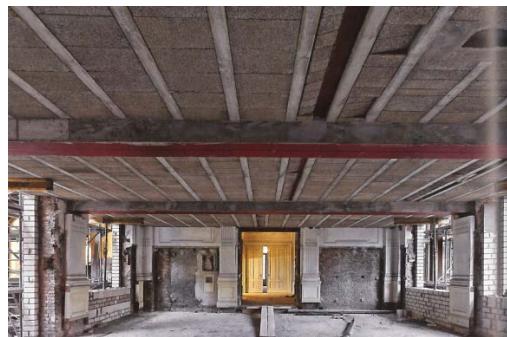
Der Ballsaal, der bereits früher als Turnhalle diente, wurde in der Horizontalen wie auch in der Vertikalen einmal geteilt und mit größtmöglicher Rücksicht auf die historische Wand- und Deckengestaltung zu Wohnzwecken umgebaut. Der Kammersaal wurde nicht, wie zunächst geplant, zu Wohnzwecken umgenutzt und blieb in seiner ursprünglichen Form erhalten.

Für die Innengestaltung galt es, eine behutsame „Mischung aus Altem und Neuem“ herzustellen. Historische Elemente wurden soweit wie möglich erhalten. Ergänzungen und Einbauten wurden bewusst im Kontrast zur bestehenden historischen Substanz gestaltet.

Abbildung 6: Ansichten des ehemaligen Ballsaals des Projektes Atrion, Berlin



Der ehemalige Ballsaal...
(Foto: Thilo Kühne)



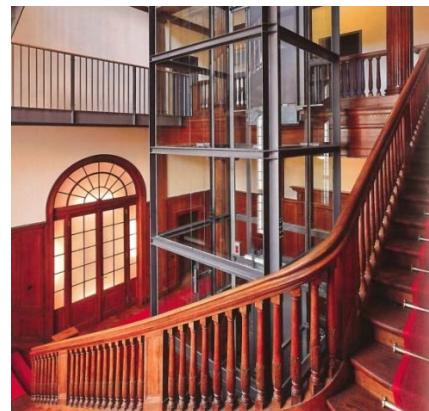
...mit der fertig eingebauten Zwischendecke
(Foto: Thilo Kühne)

Da ein benachbartes Pflegeheim nach ca. 20 Appartements für altengerechtes Wohnen angefragt hat, wurden teilweise schon im Bau befindliche Drei-, Vier- und Fünfzimmerwohnungen in den unteren Etagen umgeplant. Diese Planänderung hatte Auswirkungen auf die Einhaltung des Kostenplans. Zeitliche Verzögerungen und der notwendige Rückbau führten zu Mehrkosten. Dem standen aber ein Langzeitmietvertrag über eine große Fläche und eine ggf. dauerhafte Kooperation gegenüber. Die entstandenen 21 altengerechten Wohnungen in den unteren beiden Stockwerken arrondieren das Angebot des Pflegeheims in puncto selbständiges Wohnen.

Abbildung 7: Außen- und Innenansichten nach der Umwandlung des Projektes Atrion, Berlin



Treppenhaus nach der Umwandlung
(Foto: Thilo Kühne)



Treppenhaus mit Aufzug
(Foto: Thilo Kühne)



Laubengänge zur Hofseite
(Foto: Thilo Kühne)



Ansicht des Musterlofts
(Foto: Thilo Kühne)

Gebäude nach der Umnutzung

Die Wohnanlage ist in sich geschlossen und hat ein hochwertiges Erscheinungsbild. Insgesamt wurden rd. 10.500 m² Wohnfläche geschaffen. Es sind 106 luxuriöse Mietwohnungen mit unterschiedlichen, teilweise außergewöhnlichen Grundrissen entstanden. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 42 m² und 207 m² und zwischen einem und sechs Zimmern. Überwiegend handelt es sich um große Wohnungen, die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 99,35 m².

Es gibt 106 Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage (ein Stellplatz pro Wohneinheit), die von den Bewohnern angemietet werden können. Die Garage erstreckt sich von Nordosten bis Nordwesten entlang der Grundstücksgrenze. Die Einfahrt befindet sich am Witzlebenplatz, die Ausfahrt an der Witzlebenstraße. Oberhalb der Garagenanlage wurde eine Landschaftsgestaltung mit Grünflächen und Spielplatz umgesetzt.

Abbildung 8: Grundriss Erdgeschoss des Projektes Atrion, Berlin



Quelle: Gregor Fuchshuber & Partner

empirica

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Da sowohl die Außenfassade als auch die Innenräume des historischen Gerichtsgebäudes unter Denkmalschutz stehen, war die Aufbringung einer Dämmung nicht möglich. Durch den Anschluss an das Fernwärmennetz, den Neuausbau des Dachstuhls, die Dämmung der Kellerdecke und den Einbau neuer Fenster wurden dennoch Verbesserungen des Energiestandards erreicht. Der Primärenergiebedarf im Projekt liegt im Altbaubereich bei 91,6 kWh/m²*a bzw. in dem Ergänzungsflügel bei 51,2 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Baugrundstück lag kein B-Plan vor. Der Umbau erfolgte nach § 34 BauGB. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, hat die Behörde für die Umgestaltung Grundsätze formuliert, die nicht angetastet werden durften (z.B. der Erhalt des Erscheinungsbildes der Hauptfassade und des

Holztreppenhauses). Abseits dieser Anforderungen zeigte sich die Behörde konstruktiv und lösungsorientiert, weil sie an einer Nutzung des Gebäudes interessiert war.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Die Anforderungen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen, war sehr komplex. Unter einigen der denkmalgeschützten Stuckdecken wurde eine mit Stroh geschalte Rippendecke entdeckt. Die Verwendung von Stroh als Schalungsmaterial ist heute aus Brandschutzgründen ausgeschlossen. Die Decken mussten für den Brandfall so ertüchtigt werden, dass sie einem Feuer von mindestens 90 Minuten Dauer standhalten können. Deshalb erfolgten aufwendige Einbringungen von Brandschutzvorrichtungen in die Zwischenräume der Stuckdecken. Auch das zu erhaltende Holztreppenhaus stellte eine brandschutztechnische Herausforderung dar. Die brandschutzrechtliche Ertüchtigung bei Wahrung des denkmalgeschützten Erscheinungsbildes erforderte den Bau einer unter der Treppe verborgenen feuerfesten Stahlkonstruktion. Der Bau erfolgte in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Eine Schwierigkeit stellte die Umwandlung der acht 60 bis 90 m² großen, repräsentativen Räume des Gerichtspräsidenten dar. Normalerweise entstehen in der Fläche von 60 bis 90 m² Drei-Zimmer-Wohnungen – dafür aber hätten die historischen Räume, Stuckdecken und Vertäfelungen zerschnitten werden müssen. Es wurde nach Lösungen gesucht, wie man die ursprünglichen Raumproportion erhalten und zugleich Tätigkeiten wie Schlafen, Baden und Waschen in geschützten und die erforderliche Privatheit bietenden Räumen unterbringen kann. Zu diesem Zweck wurden moderne Einbauten eingefügt, die durch ihre offene Gestaltung (Galerie) und ein Wechselspiel von blickgeschützten und transparenten Räumen den Saal-Charakter der Räume erhalten. Die dahinterliegenden Flurflächen konnten zur Unterbringung von Bädern, Garderoben und Küchen genutzt werden.

Eine weitere anspruchsvolle Aufgabe war die baulogistische Organisation der Großbaustelle in einem dicht bebauten Stadtquartier. Da das Abstellen von Baucontainern an der Straße nicht erlaubt war, musste eine Zufahrtmöglichkeit für LKW zur Baustelle im Innenhof geschaffen werden. Hierfür wurde in die Fassade – mit Zustimmung der Denkmalbehörde – eine LKW-Durchfahrt gebrochen und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder originalgetreu geschlossen.

In dem dicht bebauten Wohngebiet wurde außerdem die Lärmbelästigung der Nachbarschaft zum Problem. Aufgrund von Anfragen der Anlieger bei Mieterschutzvereinen kam es zu der Empfehlung, die Miete zu mindern. Für die so entstehenden Einbußen forderten die Vermieter der Nachbargebäude Schadensersatz beim Investor ein. Auch hierdurch entstanden schwer kalkulierbare Mehrkosten.

Vermarktung

Von Projektbeginn an waren Vertreter der beauftragten Maklerfirma Teil des Bauteams, die ihre Erfahrungen bereits in der Planungs- und Entwurfsphase einbrachten. Kein Grundriss gleicht dem anderen und wurde mit dem Makler-Team in Hinblick auf seine Vermarktbarkeit diskutiert und anhand von festen Kriterien bewertet. Die Mietpreise der einzelnen Wohnungen wurden abhängig von Lage und Ausstattung der Wohnung festgelegt.

Das Konzept war nicht auf bestimmte Zielgruppen ausgerichtet. Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse fühlen sich verschiedenste Mietinteressenten angesprochen. Unter den Mietern

befinden sich Familien, Studenten und Ältere. Überwiegend handelt es sich um Zweipersonenhaushalte.

Vermarktungsstart war ein Jahr vor Fertigstellung des Projekts. Die Kundenansprache erfolgte über verschiedene Medien (Broschüre, Internetpräsenz auf einer eigens eingerichteten Website). In einem zu Vermarktungszwecken eingerichteten Muster-Loft konnten Mietinteressenten einen Eindruck von den Wohnungen gewinnen. Die Mieter schätzen die Verbindung zwischen der Großzügigkeit des Gebäudes und den individuellen Wohnungen. Weitere Vermarktungsargumente sind: historische Details in den Wohnungen wie die Stuckdecken oder die Flügeltüren, die hochwertige Bausubstanz und die attraktive Seelage.

Das Angebot wurde gut angenommen. Zunächst wurde eine kleine Anzahl der Wohneinheiten zum ursprünglich anvisierten Quadratmeterpreis angeboten. Nachdem diese sofort vermietet waren, wurden die Preise höher angesetzt. Noch vor Fertigstellung waren die Wohnungen zu 90 % vermietet.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Die Baukosten lagen aufgrund unvorhergesehener Aufwendungen rd. 2 Mio. € höher als veranschlagt. Die vorab in der Kalkulation des Investors ermittelten Risikozuschläge für die Altbausubstanz wurden vollständig verbraucht. Eine weitere Million wurde von den Investoren an Zusatzbudget für die Erhöhung der Qualitäten und der Nachhaltigkeit freigegeben. Dies war möglich, da die veranschlagten Mieten wegen der guten Marktlage und dem erhöhten Ausstattungsstandard um über 10 % im Vergleich zur Planung erhöht werden konnten. Die Miete lag angesichts des damals noch entspannten Berliner Mietwohnungsmarktes im oberen Mittel. Die Anfangsrendite konnte von 4,5 % auf 6 % erhöht werden. Die Finanzierung der Gesamtinvestitionen erfolgte über eine Mischung aus Eigen- und Fremdkapital.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Wenn ein herausragendes Denkmalgebäude umgewandelt werden soll, ist eine frühe Abstimmung mit den Behörden eine wichtige Bedingung für den Erfolg. Bei dem Projekt Atrion wurden baufachliche und baurechtliche Fragen in Absprache mit den Behörden konstruktiv gelöst. Dies ist gelungen, weil die ersten Planungen den zuständigen Behörden frühzeitig vorgelegt und mit ihnen diskutiert wurden, bevor der Bauantrag gestellt wurde.

Bei der Umwandlung eines hochwertigen und komplexen Gebäudeensembles, das unter Denkmalschutz steht, muss mit vielen unwägbaren Anforderungen gerechnet werden, die sich im Laufe der Planung und Umsetzung ergeben können. Dabei ist es von Vorteil, wie bei dem Projekt Atrion in Berlin geschehen, einen Optionsvertrag zu schließen, weil somit die Zahlung erst bei Baugenehmigung fällig ist und das Risiko des Investors reduziert werden kann.

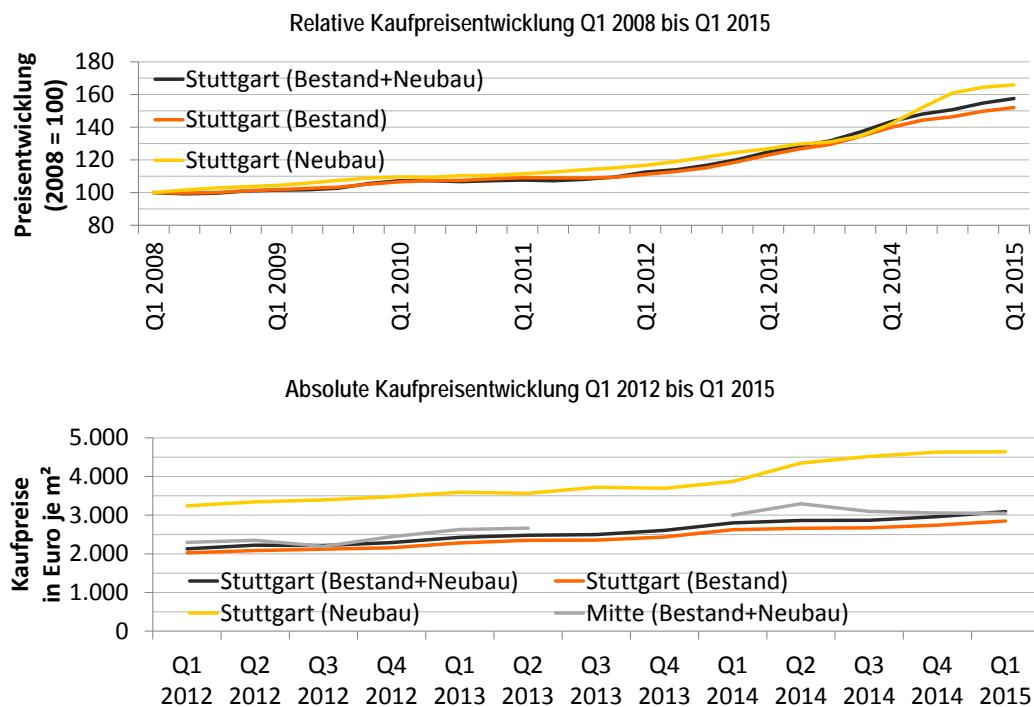
Das von Kondor Wessels bei der Umsetzung eingesetzte Bauteam-Verfahren war aus Sicht aller Beteiligten ein zentraler Erfolgsfaktor. Wenn alle wesentlichen Beteiligten von Anfang bis Ende partnerschaftlich in einem Team zusammenarbeiten, kann der Projektprozess effizient und lösungsorientiert ablaufen. So können evtl. auftretende Probleme im Laufe des Prozesses schnell gemeinsam gelöst werden. Durch das Arbeiten im Team können z.B. Mehrkosten kompensiert werden, indem gemeinsam nach zusätzlichen Einsparungsmöglichkeiten bzw. Einnahmen gesucht wird. Vertrauen, Offenheit und gemeinsame Absprachen sind die wichtigsten Voraussetzungen für das Gelingen eines solchen Projektverfahrens.

Mithilfe des Bauteam-Verfahrens können auch Lösungen für verschiedene baufachliche Herausforderungen gefunden werden. Um ein wirtschaftliches Verhältnis von Wohn- und Erschließungsflächen herstellen zu können, musste beim Projekt Atrion das Erschließungssystem neu organisiert werden. Die horizontale Erschließung über lange Korridore wurde durch eine vertikale Punkterschließung über alte und neu errichtete Treppenhäuser ersetzt, Teile der früheren Erschließungsflächen wurden den Wohnungen zugeschlagen und als Nebenräume genutzt. Auch für den Umbau der historischen Räume wurde im Team eine Lösung gefunden. Es ist gelungen, die denkmalgeschützte Bausubstanz weitestgehend zu erhalten und mit intelligenten Lösungen effizient und zeitgemäß umzugestalten. In dem alten Gerichtsgebäude wurden Wohnungen nach heutigem Standard untergebracht und gleichzeitig die Räume in ihren Proportionen erhalten.

1.1.2 Stuttgart, Wohnen am Heusteig

Projektname	Wohnen am Heusteig
Adresse	Heusteigstraße 11+13, 70182 Stuttgart
Zielgruppe	Senioren, Singles, Paare, Familien, Wohngemeinschaften
Anzahl Wohneinheiten	19 inkl. zwei integrierte Homeoffices
Ursprungsnutzung	Büro
Akteure	Generalplaner: Project GmbH
Ursprungsgebäude	Kategorie: Bürogebäude Baujahr: 1965 Grundstücksgröße: 1.125 m ² Geschosse: 6 (zzgl. 1. Untergeschoss) Brutto-Grundfläche: 2.500 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Stahlbeton
Mietpreise	12,75 – 13,00 €/m ² Kaltmiete
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q III/2008 – Q II/2010 Bauzeit: Q II/2010 – Q II/2011
Kosten	Ankaufspreis: 2,4 Mio. € (Grundstück + Gebäude) Baukosten: 1.492 €/m ² Brutto-Grundfläche (Kostengruppen 300 + 400)
Finanzierung	Eigenkapitel (100 %)
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum: Stuttgart +3 % in den letzten 10 Jahren (Baden-Württemberg +2 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 3,1 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadt Lage im beliebten Heusteig-Viertel Nahegelegene Bushaltestelle (5 Gehminuten) und U-Bahn-Haltestelle (5 Gehminuten) Benachbart gibt es: diverse Läden, 5 Minuten Fußweg bis zur Königstraße

Abbildung 9: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Stuttgart und im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte



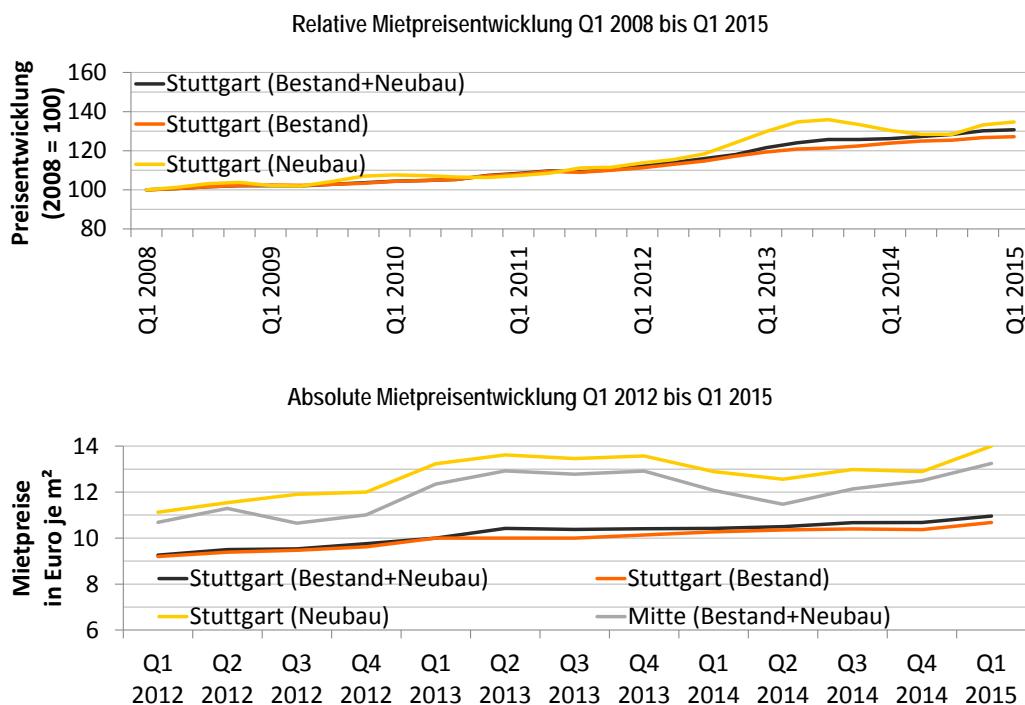
Aufgrund geringer Fallzahlen können einzelne Werte nicht dargestellt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodata GmbH)

empirica

Abbildung 10: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Stuttgart und im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte



Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodata GmbH)

empirica

Ausgangslage und Konzeption

Die beiden Bürogebäude Heusteigstraße 11 + 13 gehörten ursprünglich zu einem größeren Komplex, in dem sich der damalige Hauptsitz der Stuttgarter Lebensversicherung a.G. befand. Die Immobilie wurde 1988 veräußert, als die Stuttgarter Lebensversicherung in ein anderes Gebäude umzog. Der neue Eigentümer behielt die Büronutzung zunächst bei und bot die Flächen zur Miete an. 1997 wurde die Immobilie der Stuttgarter Lebensversicherung zum Rückkauf angeboten. Die Gebäude waren zu diesem Zeitpunkt an eine private Schule vermietet.

Die Stuttgarter Lebensversicherung hat das Gebäude gekauft und 2006 die Idee entwickelt, das Bürogebäude zu Wohnraum umzunutzen. Aus eigenen Marktbeobachtungen wusste die Lebensversicherung, dass auf dem Stuttgarter Büromarkt eine große Konkurrenz herrscht, während die Nachfrage nach Wohnraum groß ist.

Die Versicherung legt in der Regel etwa 8-10 % des Anlagevolumens in Immobilien an. Mit dem Investment in hochwertige Objekte und deren Vermietung soll für die Versicherungskunden eine langfristige und sichere Rendite erzielt werden. Dementsprechend zielt das Gesamtkonzept „Wohnen am Heusteig“ auf die Umwandlung in qualitativ hochwertige Wohnungen.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Die Vermietung des Gebäudes an die Schule endete Ende 2009. 2008 wurden erste Voruntersuchungen durchgeführt. Die Generalplanung übernahm das Büro Project GmbH. Das Büro legte ein erstes Grobkonzept vor, das im gemeinsamen Dialog mit der Stuttgarter Lebensversicherung weiter konkretisiert und abgestimmt wurde. Im Rahmen einer Markt- und Wirtschaftlichkeitsanalyse hat die Stuttgarter Lebensversicherung a. G. die möglichen Umbaumaßnahmen, Grundrisse und Wohnkonzepte sowie entsprechende Kosten und am Markt erzielbare Preise geprüft.

Politische Unterstützung erhielt das Vorhaben vom Stuttgarter Baubürgermeister, der großes Interesse daran hat, dass in der Innenstadt Wohnungsbau mobilisiert wird. Dennoch dauerte das Baugenehmigungsverfahren ein viertel Jahr länger als erwartet. Im Rahmen des Genehmigungsprozesses durch die Behörde tauchten nicht zu erwartende Mehraufwände auf und damit wurden höhere Kosten als geplant verursacht. Die Baugenehmigung wurde am 23. April 2010 erteilt. Für die Baudurchführung wurde in einem Ausschreibungsverfahren ein Generalunternehmer gefunden. Die Umbaumaßnahmen wurden Mitte 2011 fertiggestellt.

Gebäude vor der Umnutzung

Die beiden Gebäude Heusteigstraße 11+13 waren Mitte der 1960er Jahre in Skelettbauweise errichtet worden. Aussteifungen, z.B. bei den Treppenhäusern, wurden über Stahlbetonwände und über Stützen und Überzüge hergestellt. Zum Gebäudekomplex gehört ein rückwärtig gelegenes, viergeschossiges Parkhaus, das teilweise auch an die umliegenden Wohngebäude angrenzt.

Umgestaltung des Gebäudes

Die Ausmaße des ehemaligen Bürogebäudes waren für eine Umnutzung zu Wohnraum geeignet. Die Gebäudemaße (44 m x 11,90 m x 18,75 m bis zum Dachfirst) ließen eine ausreichende Belichung problemlos zu. Das Stützen-Tragwerk bot eine hohe Flexibilität in der Umgestaltung. Die Fensterbrüstungen und die meisten Wände gehörten nicht zu den tragenden Elementen und konnten zur Disposition gestellt werden. So war es möglich, das Gebäude insgesamt zu entkernen und die Grundrisse umfassend neu zu gestalten. Fast alle Wohnungen sind zweiseitig orientiert (zur

Straße und zum Hof), sodass eine Querlüftung und Durchlichtung möglich ist. Brüstungen wurden zugunsten von Loggien und der Vergrößerung der Fensterflächen (boden tiefe Fenster) entfernt. Für die Dachgeschosswohnungen wurden Dachterrassen geschaffen. Die hierfür notwendigen Dacheinschnitte mussten beantragt werden und wurden nach ersten Bedenken genehmigt.

Anfänglich wurde darüber nachgedacht, das rückwärtig gelegene Parkhaus zu entkernen, um weitere Wohnflächen zu generieren. Dieser Plan wurde verworfen, da die Gefahr als zu groß eingeschätzt wurde, dass ein aufwendiges Abfangen des Nachbargrundstücks notwendig wäre. Das über einen Zugang aus dem Gebäude Heusteigstraße 13 direkt erreichbare und auch für die Bewohner des anderen Gebäudes zugängliche, oberste Parkdeck wurde zu einer Gemeinschaftsterrasse mit Spielfläche umgestaltet. Die restlichen Parketagen wurden optisch aufgewertet und blieben als Stellplätze erhalten, die von den Bewohnern der Gebäude gemietet werden können. Da die Anzahl der Stellplätze größer als die Anzahl der Wohnungen ist, besteht die Möglichkeit, pro Wohnung mehr als einen Stellplatz zu mieten.

Abbildung 11: Außenansichten des Projektes Wohnen am Heusteig, Stuttgart



Vorderansicht (nachher)
(Foto: Stuttgarter Lebensversicherung a.G. / Friedemann Rieker Fotografie)



Rückansicht (nachher)
(Foto: Stuttgarter Lebensversicherung a.G. / Friedemann Rieker Fotografie)

Gebäude nach der Umnutzung

In den beiden Gebäuden sind zusammen 19 Wohnungen entstanden. Insgesamt wurden 1.938 m² Wohnfläche geschaffen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 64 m² (Zweizimmerwohnung) und 120 m² (Vierzimmerwohnung) und verfügen über eine Loggia oder Terrasse. Aufgrund der verschiedenen Wohnungsgrößen gibt es eine gemischte Bewohnerstruktur. Neben jüngeren Einpersonenhaushalten gibt es Ältere, die die kleinen Wohnungen bevorzugen. Auch Familien sind eingezogen, u.a. weil sie die integrierten Spielmöglichkeiten für Kinder auf der Freiterrasse schätzen. Alle Wohnungen bis auf eine sind mit neu eingebauten Aufzügen barrierefrei erreichbar und barrierearm ausgebaut. In den Wohnungen und im Gebäude insgesamt gibt es stufenlose Übergänge mit Ausnahme des Balkonzugangs. Die Wohnungen im 3. Obergeschoss/ Haus 11 + Dachgeschoss Haus 13 sind nach LBO § 35 Absatz 1 barrierefrei gestaltet.¹

Es werden Grundrisse für verschiedene Wohnkonzepte angeboten. Neben klassischen Wohnungsgrundrissen gibt es vier Wohngemeinschaften und zwei Homeoffices. Die Homeoffices befinden sich im Mezzaningeschoss und sind über eine Treppe mit der ersten Etage/EG, die als Woh-

¹ LBO BW § 35 Absatz 1 sieht für Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen vor, dass mindestens die Wohnungen einer Etage barrierefrei erreichbar sein müssen. In den Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische außerdem mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

nung genutzt werden kann, verbunden. Die Wohngemeinschaften verfügen über einen gemeinschaftlichen Wohn- und Essbereich und drei Schlafräume, die eine separate Schließanlage und ein angegliedertes kleines Badezimmer haben. Für die Ausstattung der Wohnungen wurde auf beste Qualität und Langlebigkeit der Materialien Wert gelegt.

Jeder Wohnung steht ein geräumiger Kellerraum zur Verfügung. Im Keller gibt es einen Kinderwagen-, Fahrradabstell- und Waschmaschinenraum.

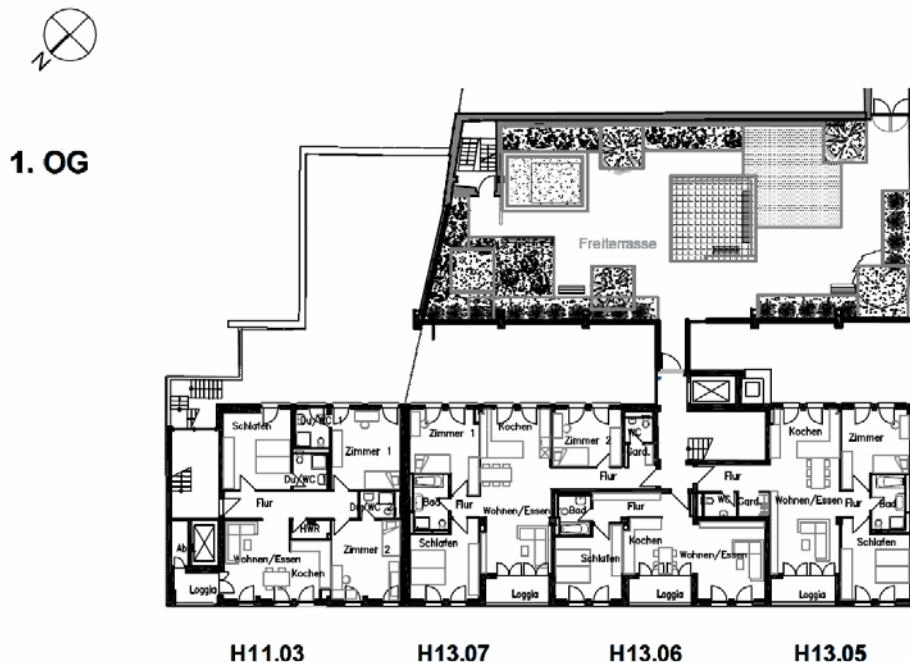
Abbildung 12: Lage der umgenutzten Gebäude des Projektes Wohnen am Heusteig, Stuttgart



Quelle: Stuttgarter Lebensversicherung a.G.

empirica

Abbildung 13: Grundrisse im ersten Obergeschoss des Projektes Wohnen am Heusteig, Stuttgart



Quelle: Stuttgarter Lebensversicherung a.G.

empirica

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Die Versorgungsinfrastruktur des Gebäudes wurde vollständig unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit erneuert. Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Fassaden wurden energetisch gedämmt und es wurden Isolier- und Schallschutz-Fenster eingebaut. Die Warmwasserbereitung erfolgt unter thermischer Solarunterstützung. Der Primärenergiebedarf liegt bei 34,79 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Baugrundstück lag kein B-Plan vor. Es wurde ein Bauantrag mit Umnutzungsantrag nach § 34 BauGB gestellt. Da sich das Vorhaben nach Art, Maß, Nutzung und Bauweise in die Umgebung einfügte, wurde nach einem knapp siebenmonatigen Genehmigungsverfahren die endgültige Genehmigung erteilt.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Eine Wohnung in der obersten Etage des Gebäudes Heusteigstraße 11 konnte nicht mit dem Aufzug erschlossen werden. Der Aufbau für die Aufzugüberfahrt auf dem Dach des Gebäudes wurde nicht genehmigt, weil dies aus Sicht der Behörde eine optische Störung der städtischen Dachlandschaft bedeuten würde. Der Mietpreis für die Vermietung dieser Wohnung wurde entsprechend günstiger kalkuliert.

Unvorhergesehene Mehrkosten entstanden, weil bei einer Begehung des amtlich beauftragten Baustatikers festgestellt wurde, dass alle Stahlbetondecken keine ausreichende Überdeckung aufweisen (Funktionserhalt bei Brand über 30 Minuten) und somit auf einen F90-Standard (Funkti-

onserhalt bei Brand über 90 Minuten) ertüchtigt werden mussten. Die zudem geforderte und in der ursprünglichen Planung nicht vorgesehene Herstellung eines Durchgangs im Nachbargebäude vom Hof zur Straße durch ein Rolltor konnte durch Widerspruch abgewendet werden. Hierfür hätten weitere rd. 10.000 € aufgewendet werden müssen, die im Kostenplan nicht enthalten waren.

Mehrkosten in geringerem Umfang entstanden, weil sich entgegen des ersten Altlastengutachtens herausgestellt hatte, dass in den WC-Ablüftungen Asbestbelastung vorlagen. Als das erste Gutachten erstellt wurde, konnten die Wände nur äußerlich untersucht werden, weil das Gebäude in Nutzung war. Trotz der Mehraufwände konnte man die veranschlagten Baukosten unterschreiten und hatte somit für die letzten Baumaßnahmen ein Restbudget zur Verfügung, welches man in eine höhere als ursprünglich vorgesehene Schallisolierung der Fenster investierte, um den Qualitätsanspruch und das Wohngefühl zu erhöhen.

Vermarktung

Die Vermarktung wurde in Eigenregie durchgeführt. Die Vermietung begann ab Januar 2011. Die Kundenansprache erfolgte hauptsächlich über eine bekannte Internet-Wohnungsbörse und ein Exposé. Aufmerksamkeit weckte auch das Bauschild. Direkt nach der Platzierung vor der Baustelle meldeten sich Interessenten. So kam es schon vor dem eigentlichen Vermarktungsstart zu Vertragsabschlüssen. Zu den Vermarktungsargumenten zählten unter anderem die qualitätsvolle Ausstattung („Wertbeständigkeit“) der Wohnungen und die Gemeinschaftsterrasse.

Bis Mitte 2012 waren fast alle Wohneinheiten vermietet. Eine Vollvermietung hätte nach Einschätzung des Projektträgers noch schneller erreicht werden können. Aber die Stuttgarter Lebensversicherung wählt die Mieter nach einem sorgfältigen und bewährten Auswahlverfahren aus. Die Verwaltung des Objektes übernimmt die Stuttgarter Lebensversicherung direkt. Typische Bestandshalter, die vermieten, sind auch Lebensversicherungen, bei denen es um eine Wertbeständigkeit des Objektes geht und um eine gute Kapitalanlage.

Die Vermarktung der Homeoffices stellte sich als schwierig heraus. Hierfür wurde zwischenzeitlich ein Makler engagiert. Auch die Vermarktung der Wohngemeinschaften gestaltete sich schwierig. Als Zielgruppen dachte man z.B. an Berufstätige mit wechselnden Arbeitsorten (wie z.B. Unternehmensberater). Aber auch Studenten- oder Senioren-Wohngemeinschaften hatte man ins Auge gefasst. Letztlich wurden die Wohnungen z.B. von einer Studenten-Wohngemeinschaft sowie von Wohngemeinschaften aus jungen Ingenieuren aus dem In- und Ausland bzw. von Mitarbeitern eines Start-Ups bezogen. Senioren waren nicht unter den Mietinteressenten. Es ist allerdings denkbar, dass diese Wohnformen in Zukunft auf eine höhere Akzeptanz stoßen.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Die Finanzierung des Projektes wurde vollständig aus Eigenkapital geleistet. Unvorhergesehene Mehrkosten durch Auflagen der Baubehörde bzgl. des Brandschutzes und eine zunächst nicht festgestellte Asbestbelastung wurden kompensiert. Die veranschlagten Baukosten von 2.800 €/m² konnten mit den tatsächlichen Endkosten von 2.400 €/m² unterschritten werden. Die erzielte Rendite von rd. 5 % erfüllt die Erwartungen.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

In der Heustiegstraße wurde eine qualitätsvolle Ausstattung gewählt, was sich als erfolgreich für die Vermarktung erwiesen hat. Um eine gute Qualität sicherzustellen, hat die Lebensversicherung

darüber hinaus in enger Abstimmung mit dem Büro, das die Generalplanung übernommen hat, die Entwicklung bis ins Detail mitverfolgt. Auch die Vermarktung wurde in Eigenregie übernommen, um die passende Bewohnerstruktur zu garantieren.

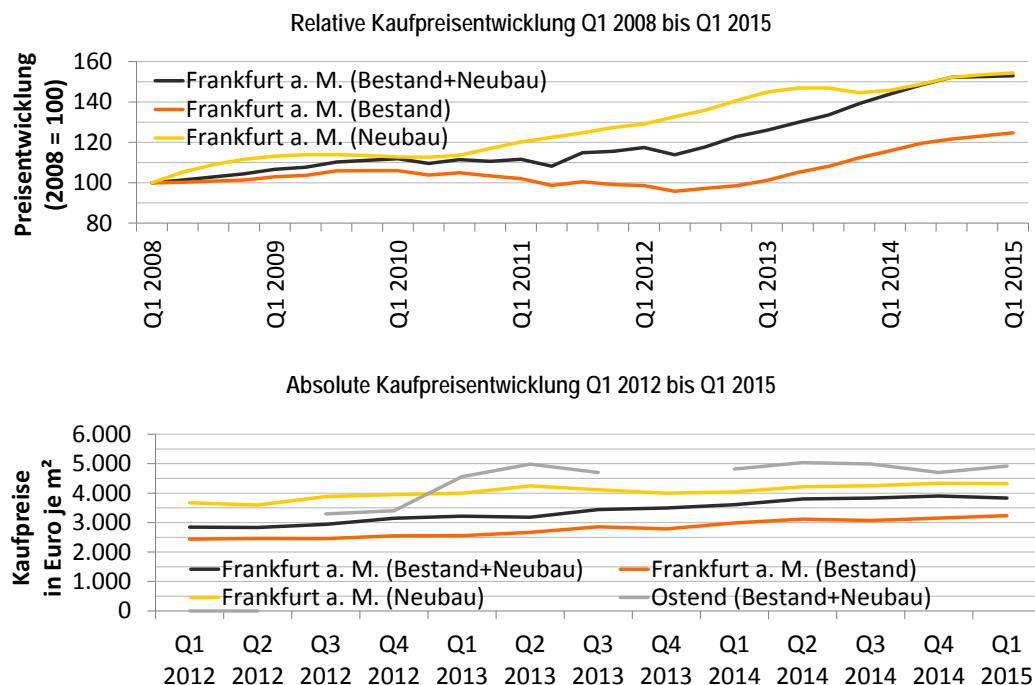
Sollen neue Wohnkonzepte (flexibles und gemeinschaftliches Wohnen in Wohngemeinschaften; Homeoffices, die Arbeits- und Freizeitgestaltung flexibilisieren) entwickelt werden, so ist es zu empfehlen, vor der Planung eine entsprechende Marktanalyse durchzuführen.

Bei einer Umwandlung ist damit zu rechnen, dass es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unvorhergesehene Auflagen gibt (z.B. Ablehnung eines Aufzugs bis zum oberen Geschoss). So lange das Baugenehmigungsverfahren läuft, führen unvorhergesehene Einwände der Bauaufsicht zu Planänderungen. Gleichzeitig muss jedoch die Beauftragung eines Generalunternehmers erfolgen, um einen lückenlosen Projektverlauf zu gewährleisten. Kommt es zu Planänderungen, muss der Projektträger Nachverhandlungen mit dem Generalunternehmer und Kostensteigerungen sowie Zeitverzögerungen in Kauf nehmen.

1.1.3 Frankfurt am Main, Oskar 3

Projektname	Oskar 3
Adresse	Oskar-von-Miller-Straße 3, 60314 Frankfurt (Stadtteil Ostend)
Zielgruppe	Verkauf: Institutioneller Investor Vermietung: Berufstätige Ein- und Zweipersonenhaushalte, Mehrpersonenhaushalte
Anzahl Wohneinheiten	98
Ursprungsnutzung	Arbeitsamt
Akteure	Bauherr: Oskar 3 GmbH Projektentwicklung: Projektentwicklungsgesellschaft Oskar 3 GmbH mit den Partnern Ballwanz Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Merkur Development Holding GmbH und Q Zwo Holding GmbH Entwurfsverfasser: Gruber + Kleine-Kraneburg Architekten, Frankfurt
Ursprungsgebäude	Kategorie: Bürogebäude Baujahr: 1992 Grundstücksgöße: rd. 3.600 m ² Geschosse: 6, zzgl. zweigeschossige Tiefgarage Brutto-Grundfläche: 11.358 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Skelettbau/Stahlbeton
Mietpreise	11,20 - 16,50 €/m ² Nettokaltmiete
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q III/2010 – Q III/2011 Bauzeit: Q IV/2011 – Q I/2013
Kosten	Baukosten: 1.200 – 1.300 €/m ² Brutto-Grundfläche (Kostengruppen 300 + 400)
Finanzierung	k.A.
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum: Frankfurt um rd. 11 % in den letzten 10 Jahren (Hessen +1 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadttrandlage Lage an einer Hauptverkehrsstraße in 2. Reihe am Main, rückwärtig angrenzend Wohnbebauung (MFH), öffentliche Grünfläche mit Spielplatz im Blockinnenbereich Stadtzentrum fußläufig in ca. 10 Minuten, Europäische Zentralbank (EZB) fußläufig in 5 Minuten und Einkaufsmöglichkeiten Sachsenhausen in 5-10 Minuten erreichbar In das Gebäude integriert sind ein Supermarkt und eine Kita. Benachbart gibt es: Kiosk, einige Kneipen, Literaturhaus Frankfurt

Abbildung 14: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Frankfurt am Main und im Stadtteil Ostend



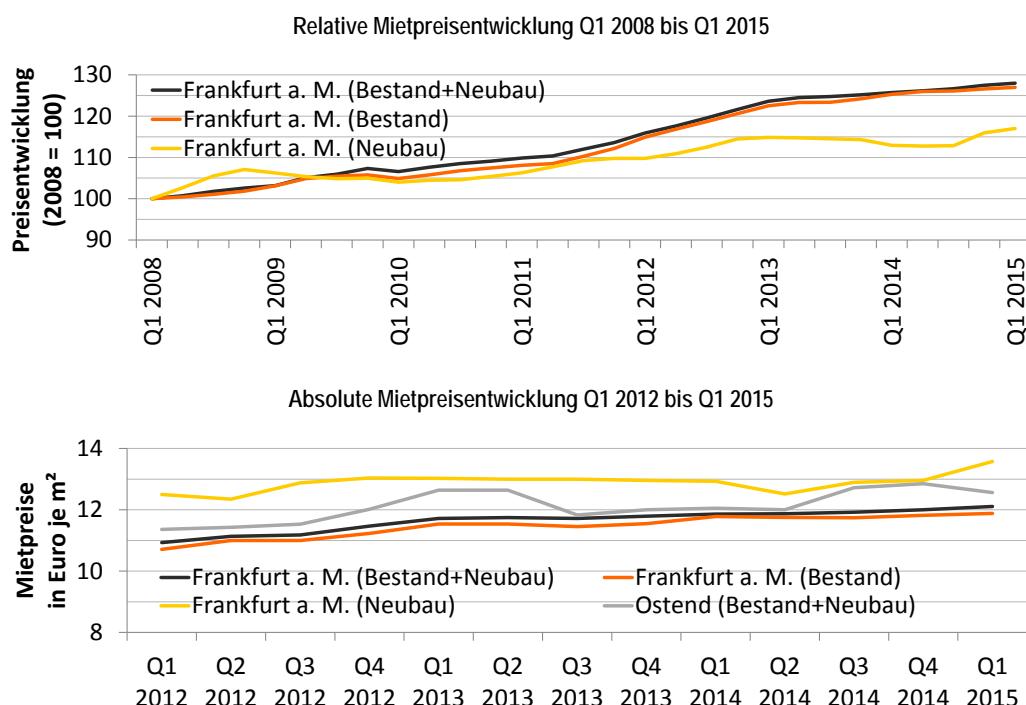
Aufgrund geringer Fallzahlen können einzelne Werte nicht dargestellt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 15: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Frankfurt am Main und im Stadtteil Ostend



Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 16: Außenansichten des Projektes Oskar 3, Frankfurt



Gebäude vor der Umwandlung
(Foto: Gruber + Kleine-Kraneburg Architekten)



Gebäude nach der Umwandlung
(Foto: Gruber + Kleine-Kraneburg Architekten)

Ausgangslage und Konzeption

Das 1992 errichtete sechsgeschossige Gebäude wurde für die spezifischen Anforderungen des damaligen Mieters, der Arbeitsagentur, konzipiert. Nach dem Auszug des Mieters „Arbeitsamt“ 2003 stand das Gebäude ca. neun Jahre leer. In dieser Zeit wechselte das Objekt mehrfach den Eigentümer. Die Mietersuche war aufgrund der spezifischen Gebäudekonzeption für einen Großnutzer schwierig, sodass mehrfach über eine Umnutzung nachgedacht wurde. In diesem Zusammenhang erstellte das Frankfurter Architekturbüro Gruber + Kleine-Kraneburg im Jahr 2006 eine Umnutzungsstudie zu einem Hotel. Die Projektentwicklungsgesellschaft Oskar 3 GmbH konzipierte das Gebäude als sechsgeschossiges (plus Dachgeschoss) Mehrfamilienhaus mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss. Das Projekt wurde von Beginn an für den Verkauf an einen institutionellen Anleger entwickelt. Als Mieter waren berufstätige, urban orientierte Ein- und Zweipersonenhaushalte als auch Mehrpersonenhaushalte angedacht.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Über persönliche Kontakte des Architekturbüros Gruber + Kleine-Kraneburg zur Ballwanz Projektentwicklung ergab sich die Idee einer gemeinsamen Projektentwicklung. Erste Gespräche mit dem Eigentümer und Besichtigungen des Objektes fanden im Sommer 2010 statt. Zur Realisierung wurde die Projektentwicklungsgesellschaft Oskar 3 GmbH mit den Partnern Ballwanz Projektentwicklung, Merkur Development Holding und Q Zwo Holding gegründet. Im September 2010 erfolgte der erste Kontakt zwischen der Entwicklungsgesellschaft und der Stadt Frankfurt. Hier wurden die Möglichkeiten der Umnutzung und auch die für die Planungsvorstellungen des Investors notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan diskutiert. Das Selbstverständnis der Stadt Frankfurt ist es, Anträge gemeinsam zur Genehmigungsfähigkeit zu bringen. In verschiedenen Sitzungen mit Stadtplanungsamt und Bauaufsicht wurde die Planung konkretisiert. Anfang 2011 erwarb die Oskar 3 GmbH das Objekt. Nach Abstimmung mit den für die Erteilung einer Baugenehmigung relevanten Fachressorts wurde der Bauantrag im Juni 2011 gestellt und im November 2011 genehmigt. Der Baubeginn erfolgte Ende 2011. Bezugsfertig war das Gebäude im Februar 2013. Somit hat die Planungszeit etwa 1 Jahr und die Umsetzung 1,5 Jahre gedauert.

Gebäude vor der Umnutzung

Das sechsstöckige Ursprungsgebäude wurde 1992 in Skelettbauweise mit einer Vorhangsfassade aus Glaselementen und Naturstein errichtet. Die statische Funktion übernehmen Betonstützen an den Außenseiten des Gebäudes sowie im Gebäudeinneren. Das Objekt besteht aus drei Gebäudeteilen: Im westlichen Teil waren Büros in Zellenstruktur sowie ein innenliegender Versorgungskern

entlang einer zentralen Erschließung rechts und links angeordnet. Im östlichen, größeren Gebäudeteil waren entlang eines Erschließungsweges neben kleinen Büros auch größere Schulungsräume untergebracht. Der mittlere von der angrenzenden Straße zurückspringende Gebäudeteil verbindet den westlichen und östlichen Gebäudebereich. Vertikal wird das Gebäude über jeweils ein Treppenhaus (incl. Aufzüge) im westlichen und östlichen Gebäudeteil erschlossen. Hinzu kommt ein ergänzendes Treppenhaus (ohne Aufzug) im östlichen Bauteil. Das Objekt weist insgesamt einen unregelmäßigen Grundriss auf, da zum einen die Hauptfassade dem Straßenverlauf folgt und das Gebäude an der Westseite spitz zuläuft und zum anderen der mittlere Gebäudeteil zurückspringt, sodass die Gebäudetiefe dort bis zu 17 m beträgt. Der gesamte Gebäudekomplex war mit einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 175 Stellplätzen unterkellert.

Umgestaltung des Gebäudes

Das Gebäude wurde bis auf die Skelettkonstruktion zurückgebaut. Die vorhandenen drei Vertikalterschließungen wurden aufgrund der Länge des Gebäudes um ein weiteres Treppenhaus (einschließlich Aufzug) im westlichen Teil des Gebäudes ergänzt, sodass insgesamt vier eigenständige Hauseingänge mit entsprechender Vertikal- und Horizontalerschließung (incl. Aufzüge) geschaffen wurden. Mit dem Ziel die aufgrund des zurückspringenden mittleren Gebäudeteils gestückelte und vom Architekten als „unruhig“ empfundene Fassade des Bürogebäudes zu „beruhigen“ und um aus Gründen der Wirtschaftlichkeit zusätzliche Nutzfläche zu erhalten, wurde der frühere Eingangsbereich im mittleren Gebäudeteil arrondiert. Um den Charakter des vormaligen Bürogebäudes hin zu einem als solide empfundenen Wohngebäude zu verändern und dabei die Anforderungen der EnEV zu erfüllen, wurde die Glasvorhangsfassade durch ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit dunklem Riemchenklinker ersetzt. Zusätzlich wurden Balkone an- und Loggien eingebaut. Die sechs Vollgeschosse sowie die Tiefgarage blieben bestehen und wurden um ein Staffelgeschoss ergänzt. Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Erdgeschoss Räume für gewerbliche Nutzungen geschaffen. Dabei wurde die überbaute Fläche zugunsten einer Ladennutzung (Supermarkt) erweitert. Den Gewerbeeinheiten wurden 48 Tiefgaragenstellplätze zugeordnet.

Einige alte Elemente blieben erhalten. Insbesondere in den Treppenhäusern finden sich z.B. noch die ursprünglichen Bodenbeläge (Granit) und teilweise auch Handläufe (neu gestrichen). Technisch wäre es auch möglich gewesen, weitere Elemente, wie bspw. die Aufzüge, beizubehalten. Aus Vermarktungsgründen wurden diese jedoch erneuert.

Von vorne herein war es Ziel des Investors, das Objekt als Paket an institutionelle Investoren zu verkaufen, die dann die Wohnungen vermieten. Somit mussten ein marktgängiger und risikoarmer Wohnungsmix und dementsprechende Grundrisse realisiert werden. Eine variierende Gebäudetiefe, teilweise schräg zulaufende Wände und aus statischen Gründen zu erhaltende Betonstützen im Gebäudeinneren waren Faktoren, die besondere Anforderungen an die Grundrissgestaltung stellten. Die Betonstützen wurden soweit wie möglich in neue Wände eingepasst. An einigen Stellen blieben sie frei stehen und wirken als Gliederungselemente im Raum. Im Ergebnis wurde ein nach Einschätzung des Architekten und der Projektentwickler abwechslungsreicher Wohnungsmix mit teilweise ungewöhnlichen Grundrisse entwickelt. Aufgrund der 30 cm dicken Decken konnten die schall- und brandschutztechnischen Anforderungen ohne Probleme realisiert werden.

In einer Stadt mit vielen Hochhäusern muss auch die Auswirkung eines Gebäudes auf die Dachlandschaft bei der Planung mitgedacht werden. Für die Dachfläche des Supermarktes im Innenhof wurde daher ein extensives Begrünungskonzept entwickelt, das Dach des Hauptgebäudes wurde von zusätzlichen Aufbauten (z.B. für Versorgung) freigehalten.

In der Tiefgarage waren lediglich Renovierungsmaßnahmen erforderlich.

Gebäude nach der Umnutzung

Beim Projekt Oskar 3 wurden 8.960 m² Wohnfläche in 98 Wohneinheiten geschaffen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen weist Flächen zwischen 50 und 90 m² auf, 29 sind große Wohnungen mit einer Fläche zwischen 90 und 120 m² und weitere 14 Wohnungen sind sehr groß mit 120 bis 204 m². Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon bzw. eine Loggia. Alle Wohnungen sind mit dem Aufzug von der Tiefgarage aus ohne Stufe erreichbar. Die Wohnungen können bei Bedarf nach DIN 18025 umgerüstet werden. Die Zugänge zu den Balkonen ließen sich aufgrund von Dachdeckerrichtlinien nicht barrierefrei gestalten. Im Staffelgeschoss ist durch die notwendige Dämmung außerdem eine Stufe zum Balkon entstanden. Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung, Parkett und Einbauküchen ausgestattet. Im Erdgeschoss befinden sich ein Supermarkt, ein Restaurant und eine Kindertagesstätte.

Abbildung 17: Grundrisse des dritten Obergeschosses des Projektes Oskar 3, Frankfurt



Quelle: Gruber + Kleine-Kraneburg Architekten

empirica

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Dämmvorschriften wirkten sich auf die Gestaltung aus: So mussten die Loggien sowohl von oben als auch unten zusätzlich gedämmt werden, da anders als im Neubau, über die durchgehende Bodenplatte andernfalls Wärmebrücken entstanden wären. Die gefundenen Lösungen zeigen die Herausforderungen an eine nutzerfreundliche Gestaltung nachträglich realisierter Loggien (geringe Deckenhöhe aufgrund der erforderlichen Dämmung). Das Gebäude wird mit Fernwärme geheizt und verfügt über ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Die Fenster sind doppelverglast. Diese Maßnahmen dienen gleichzeitig auch dem Schallschutz. Der Primärenergiebedarf liegt bei 42,81 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Projekt Oskar 3 liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Den im Grundbuch eingetragenen Sanierungsvermerk hatte ein Eigentümer der Liegenschaft bereits 1994 löschen lassen und einen Ausgleichsbetrag gezahlt. Das Quartier insgesamt ist jedoch weiterhin Sanierungsgebiet, in dem abschließend noch verschiedene Maßnahmen (z.B. eine Platzgestaltung) durchgeführt werden. 1986 wurde mit der Aufstellung eines B-Plans für das Gebiet begonnen, der 1998 rechtskräftig

wurde. Die dort für das Grundstück getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung entsprechen exakt dem ursprünglichen Bürogebäude, das auch in Form von Baulinien festgeschrieben wurde.

Abbildung 18: Bebauungsplan Nr. 591 der Stadt Frankfurt



Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt

empirica

Als Art der Nutzung wurde wegen der Lage an einer verkehrsreichen Straße und aufgrund der gegenüberliegenden Vergnügungsstätten ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die Nutzungsform „Hotel“ war im Bebauungsplan 591 ausgeschlossen worden. Für eine größere Flexibilität war allerdings bei Planaufstellung Wohnnutzung oberhalb des 1. OG als allgemein zulässig festgesetzt worden. Im Genehmigungsverfahren wurde für das 1. OG eine Befreiung von den Planfestsetzungen erteilt. Weitere Befreiungen wurden für die Baulinien beantragt, z.B. für das Auffüllen des eingeschnittenen Eingangsbereichs. Auch das beantragte Maß der Nutzung erhöhte sich durch ein geplantes Staffelgeschoss.

Da sich einige der zunächst als Ladenflächen genehmigten Flächen im Erdgeschoss nicht vermarkten ließen, wurden weitere Änderungsanträge für neue Nutzungen (Kindertagesstätte und Gastronomie) gestellt. Diese konnten auf der Grundlage des Bebauungsplanes ohne Befreiungen von der Stadt Frankfurt genehmigt werden.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Durch das zurückgesetzte Staffelgeschoss wurde keine Überschreitung der Abstandsflächen ausgelöst. Nachbarschaftlicher Abstimmungsbedarf ergab sich vielmehr aus der Nutzungsänderung. Wegen der Kubatur des Ursprungsgebäudes gab es keine ausreichenden Abstandsflächen zu einer angrenzenden Straße. Nach Auffassung der Stadt Frankfurt bezog sich der Bestandsschutz auf die Kombination aus Kubatur und Nutzung und entfiel daher mit der Nutzungsänderung. Mit

den betroffenen Nachbarn mussten deshalb Übereinkünfte bezüglich der Abstandsflächen getroffen werden. Dabei wurden unproblematische, privatrechtliche Vereinbarungen getroffen. Eine Eintragung ins Baulistenverzeichnis erfolgte nicht.

Es war der Wunsch der Stadt Frankfurt, den Parkplatzdruck im Quartier zu lindern und die Chancen der Umnutzung auch für die Bereitstellung von Quartiersstellplätzen für die Nachbarn zu nutzen. Im Rahmen der Genehmigung wurden diese 25 Stellplätze per Baulast dauerhaft gesichert. Anwohner können Stellplätze zu markt-üblichen Preisen anmieten. Aufgrund der Stellplatz einschränkungssatzung der Stadt Frankfurt wäre eine zweigeschossige Tiefgarage bei einer anderen Nutzung als Wohnen auch nicht mehr zulässig gewesen.

Die neu geschaffenen Balkone reichen an der Südseite in den Straßenraum. Abstandsrechtliche Schwierigkeiten ergeben sich hieraus nicht. Allerdings wurde aufgrund der Überbauung des öffentlichen Raumes eine Übereinkunft mit der Stadt Frankfurt getroffen. Die Balkone müssen evtl. zu einem späteren Zeitpunkt entfernt werden, sollte die Straße einmal verbreitert werden. Auch an einer weiteren Seite des Gebäudes ist dieses grenzständig. Allerdings war hier eine Überbauung des Straßenraumes aus Zufahrtsgründen (Feuerwehr, Lkw) nicht möglich. Alternativ wurden Loggien eingebaut, die in einer innerstädtischen Lage mit entsprechenden Anforderungen an die Privatsphäre - auch aus Vermarktungssicht - unproblematisch sind.

Vermarktung

Mit der Vermarktung des Projektes an einen institutionellen Investor wurde ein Maklerbüro betraut, das sich auf die Vermarktung an diese Zielgruppe spezialisiert hat. Dieser Prozess dauerte ca. ein Jahr. Vorverträge gab es nicht. Der Investor ist ein Spezialfonds, in den v.a. Versicherungen investieren. Das Objekt wurde etwa zwei Monate vor Fertigstellung verkauft. Zu diesem Zeitpunkt waren etwa 40 % der Wohnungen vermietet. Die Vermarktung von Umwandlungsprojekten an institutionelle Anleger ist aufwendiger als bei üblichen Neubauprojekten, da die Erfahrungen von Investoren mit solchen Objekten nicht groß sind und somit der Prüfaufwand höher ausfällt.

Die Wohnungen werden vom Maklerhaus Ballwanz vermarktet. Für die Vermarktung der Gewerbe flächen wurden externe Makler hinzugezogen. Etwa vier Monate vor Fertigstellung wurde mit der Wohnungsvermietung begonnen, bei Fertigstellung waren etwa 70 % der Wohnungen vermietet. Die Vermarktung an einzelne Mieter erfolgte sowohl über Annoncen, in einschlägigen Internetportalen als auch über die projekteigene Webseite sowie social media (facebook). Zum Erhebungszeitpunkt waren bis auf zwei Wohnungen alle Einheiten vermietet. Bewohnt werden die Wohnungen wie geplant vor allem von Ein- und Zweipersonenhaushalte, überwiegend zwischen 30 und 45 Jahren. Bei den noch unvermieteten Wohnungen handelte es sich jeweils um Dreizimmerwohnungen mit großer Grundfläche (113 und 150 m²) und entsprechend hoher Gesamt miete. Aus Sicht des Maklers entspricht für diesen Wohnungstyp das Verhältnis zwischen Zimmerzahl und Fläche nicht den Kundenansprüchen.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Zur Entwicklung des Projekts wurde die „Oskar 3 GmbH“ gegründet. Partner sind Ballwanz Projektentwicklung, Merkur Development Holding und Q Zwo Holding. Während der Arbeitsschwerpunkt von Ballwanz auf dem Segment Entwicklung von Wohnungen lag, waren die andern Partner schwerpunktmaßig für die Finanzierung bzw. kaufmännische Abwicklung verantwortlich. Die Bau kosten liegen höher als für einen vergleichbaren Neubau. Das Projekt wurde über einen Zeitraum

von zwei Jahren zwischenfinanziert. Die Nettokaltmieten liegen zwischen 11,20 und 16,50 €/m². Damit entsprechen diese Preise dem Frankfurter Niveau für Neubaumieten in zentralen Lagen.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Das Projekt Oskar 3 steht beispielhaft für die Umwandlung einer Büroimmobilie einer jüngeren Baualtersklasse in einem angespannten Wohnungsmarkt. Ein wichtiger Erfolgsfaktor war die Lage. Die Nachfrage nach Wohnraum im Ostend als aufstrebendem innenstadtnahen Quartier (zukünftiger Standort der EZB) ist trotz der Verkehrsbelastung hoch. Hierbei war das Konzept Mietwohnungen zu realisieren entscheidend, da Mieter in diesem Segment weniger kritische Anforderungen an die Verkehrsbelastung eines Standortes stellen als Selbstnutzer. Dies bedeutet, dass in Wachstumsstädten stärker verkehrsbelastete, zentral liegende Standorte eher für eine Umnutzung im Mietsegment in Frage kommen.

Obwohl es sich um eine zentrale Lage handelt, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist, war eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die zumeist mobilen erwerbstätigen Bewohner ein wichtiger Parameter für die Auswahl des Wohnstandortes. Dies lässt sich in einem Bürogebäude, das üblicherweise einen höheren Stellplatzschlüssel als Wohngebäude aufweist, gut realisieren. Bei potenziellen Umnutzungsprojekten dieses Lage- und Wohnungsmarkttypus ist genau zu prüfen, wie der Stellplatzschlüssel aus Nutzersicht sein sollte. Werden mobile berufstätige Haushalte angesprochen, die bereit sind, eine übliche Neubaumiete für zentral liegende Wohnungen zu zahlen, dann ist jeder Wohnung mindestens ein Stellplatz zuzuordnen.

Da eine Festlegung als Kerngebiet im Bebauungsplan üblicherweise eine Umnutzung in Wohnen ausschließt, wurde bereits bei der Planaufstellung eine Wohnnutzung im Objekt oberhalb des 1. OG als allgemein zulässig festgesetzt. Dies war der wichtigste Erfolgsfaktor. Wenngleich dieser Erfolgsfaktor nicht übertragbar ist, so weisen die im Zuge des Genehmigungsverfahrens erteilten Befreiungen und Abweichungen von den Planfestsetzungen auf die Diskussionsbereitschaft und notwendige Flexibilität der Verwaltung hin. Dies trifft auch auf Änderungen zu, die es ermöglichen, eine höhere und wirtschaftlich erforderliche Dichte zu realisieren.

Abstandsflächen können im Rahmen von Umnutzungen ein Hindernis darstellen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn an einem vormals als Büro genutzten Gebäude aufgrund von Nutzeranforderungen Balkone nachträglich angebracht werden sollen, und hierdurch die bisherigen Abstandsflächen verringert werden. Der Bestandsschutz fällt bei Nutzungsänderungen in aller Regel weg, sodass ein Umnutzungsobjekt hinsichtlich der Abstandsflächen neu beurteilt werden muss. Beim Projekt Oskar 3 wurde dies zum einen privatrechtlich geregelt, zum anderen wurden an Stelle von herausragenden Balkonen innenliegende Loggien realisiert, die keine Auswirkungen auf die Abstandsflächen haben. Beide Aspekte lassen sich grundsätzlich auf Umnutzungsprojekte übertragen, hängen aber im Fall der innenliegenden Loggien von den baulichen Möglichkeiten ab (ggf. sind Loggien nicht realisierbar, da aufgrund energetisch erforderlicher Außendämmung die Standhöhe in der Loggia zu gering ist).

Die wesentlichen baulichen Herausforderungen lagen bei dem Projekt Oskar 3 darin, aus einem nüchternen und ungünstig geschnittenen Bürogebäude der 1990er Jahre ein Wohngebäude mit funktionalen Grundrissen und einem soliden und höherwertigen Erscheinungsbild zu schaffen. Dies wurde durch eine auf ein Wärmedämmverbundsystem aufgesetzte Klinkerfassade erreicht. Aufgrund der Tragkonstruktion konnte das Gebäude bis auf das Skelett zurückgebaut und dann komplett neu aufgebaut werden. Die Erfahrungen im Projekt unterstreichen die Bedeutung, sich insbesondere bei ungünstigen Gebäudeformen intensiver als bei einem herkömmlichen Wohnprojekt

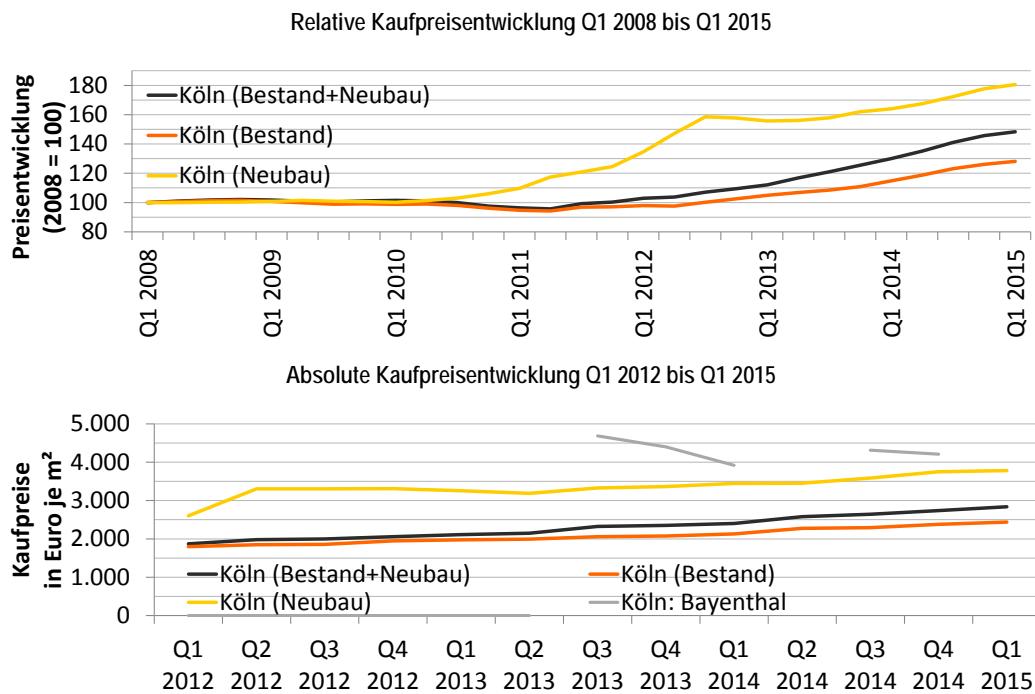
über gute Grundrisse Gedanken zu machen. Dies führt zwar zu höheren Kosten, gleichzeitig jedoch auch zu zukunftsfähigen Wohnungszuschnitten. Hierdurch konnten auch die als hemmend empfundenen Strukturen des Tragwerks (innenliegende Stützen) in die Wohnungsgrundrisse integriert werden.

Unter wirtschaftlicher Perspektive war es von Vorteil, dass im Rahmen der Projektentwicklungsellschaft mehrere Partner in die Zwischenfinanzierung des Vorhabens gegangen sind, die umfangreiche Erfahrungen mit den realisierten Nutzungssegmenten haben. Die Zwischenfinanzierungslast auf mehrere Partner zu verteilen, war gerade auch deshalb wichtig, da der letztliche Investor, ein Fonds, erst relativ spät in das Vorhaben eingestiegen ist. Der Erwerb des Projektes durch den Fonds belegt, dass Umnutzungsprojekte auch für institutionelle Investoren in Frage kommen und eine dementsprechende Rendite erwirtschaftet werden kann. Entscheidend ist, dass ein Umnutzungsprojekt eine Mindestgröße hat, da kleine Projekte nicht von institutionellen Investoren erworben werden. Für Umnutzungsprojekte im Mietsegment bedeutet dies, dass sich die Entwickler möglichst frühzeitig darüber Gedanken machen, an wen das Projekt vermarktet werden soll.

1.1.4 Köln, Flow Tower

Projektname	Flow Tower
Adresse	Gustav-Heinemann-Ufer 84-88, 50968 Köln (Stadtteil Bayenthal)
Zielgruppe	Selbstnutzer, Kapitalanleger, sowohl Familien als auch erwerbstätige Paare oder Singles
Anzahl Wohneinheiten	319 (davon 132 im Hochhaus und 114 Eigentumswohnungen sowie 73 Mietwohnungen in Neubauten um das Hochhaus)
Ursprungsnutzung	Büro
Akteure	Bauherr: Tauton Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Gustav-Heinemann-Ufer KG Projektentwicklung: GARBE Immobilien-Projekte GmbH und ABG Allgemeinen Bauträgergesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft ABG Architekten: JSWD ARCHITEKTEN GmbH & Co. KG
Ursprungsgebäude	Kategorie: Bürogebäude Baujahr: 1968 – 1971 Grundstücksgröße: 23.000 m ² Geschosse: 10 Brutto-Grundfläche: ca. 20.000 m ² oberirdisch Baukonstruktion/Tragwerk: Skelettbauweise/Stahlbeton
Kaufpreise	ca. 3.500 – 5.200 €/m ² (Penthouses bis zu 8.000 €/m ²)
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q I/2012 – Q IV/2014 (baubegleitende Planung läuft noch) Bauzeit: Q I/2014 – Q I/2016 (geplante Fertigstellung)
Kosten	Ankaufspreis: k.A. Baukosten: k.A.
Finanzierung	Eigenkapital und Fremdfinanzierung
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum: Köln um rd. 7 % in den letzten 10 Jahren (NRW rd. -1 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 2,6 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtrandlage Direkt am Rhein gelegen Nahegelegene Straßenbahnhaltestelle mit Verbindung zur Innenstadt (2 Gehminuten) Gute Nahversorgung (5 - 10 Gehminuten)

Abbildung 19: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Köln und im Stadtteil Bayenthal



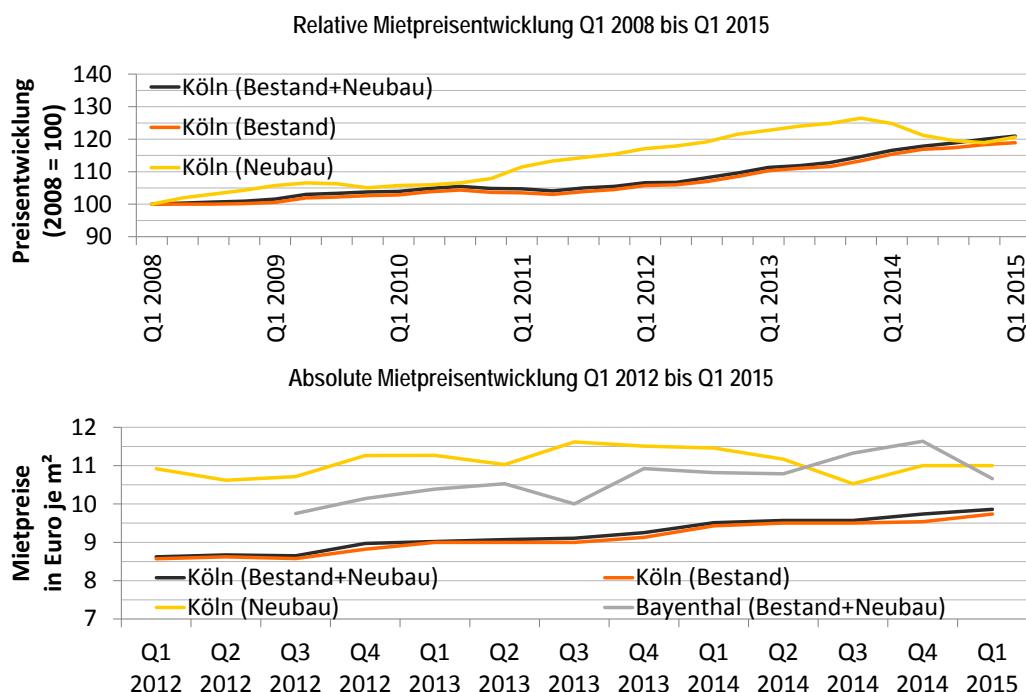
Aufgrund geringer Fallzahlen können einzelne Werte nicht dargestellt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 20: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Köln und im Stadtteil Bayenthal



Aufgrund geringer Fallzahlen können einzelne Werte nicht dargestellt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 21: Außen- und Innenansichten des Projektes Flow Tower, Köln

Vorderansicht des Gebäudes (im Umbau)
(Foto: empirica)Innenansicht des Gebäudes (im Umbau)
(Foto: empirica)Innenansicht des Gebäudes (im Umbau)
(Foto: empirica)Visualisierung des umgebauten Hochhauses
(mit Balkonen und zusätzlicher Etage)
(Foto: Tauton/ ON 3 Studio)

Ausgangslage und Konzeption

Nach dem Umzug des Bundesverbandes der Deutschen Industrie (BDI) von Köln nach Berlin im Jahr 1999 stand das Ende der 1960er/ Anfang der 1970er Jahre erbaute, zehngeschoßige Bürohochhaus am Rheinufer weitgehend leer. Die Größe der Immobilie, das Alter und der spezifische Zuschnitt für den BDI-Gebrauch erschweren es, Büronachfrager zu finden. Aufgrund der prominenten Lage im Stadtteil Bayenthal direkt am Rhein und der Bedeutung des Gebäudes für die Kölner Nachkriegsentwicklung haben die Umwandlung des Objektes und die Revitalisierung der leer stehenden Immobilie eine hohe Bedeutung für die Stadt Köln – nicht zuletzt wegen weiterer leer stehender Bürohochhäuser im Stadtgebiet mit negativer Ausstrahlungswirkung.

Zur Entwicklung des BDI-Areals gründeten die GARBE Immobilien-Projekte GmbH und die ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH & Co. KG die Projektgesellschaft Tauton Beteiligungsge-sellschaft mbH & Co. Objekt Gustav-Heinemann-Ufer KG. Beide Partner kennen sich seit mehreren Jahren. Im BDI-Hochhaus – dem Projekt Flow Tower – werden 132 Wohnungen realisiert. In drei Neubauten als Mantelbebauung entstehen weitere 114 Eigentums- sowie 73 Mietwohnungen. Gegenüber dem Rheinufer wird das Quartier durch ein Bürogebäude abgeschlossen. Mit diesem Konzept wird auf die stark gewachsene Nachfrage nach hochwertig ausgestatteten Wohnungen in guter Lage reagiert. Realisiert werden unterschiedliche Wohnungstypen für eine breite Zielgruppe. Angesprochen werden sowohl Kapitalanleger als auch Selbstnutzer, Familien und auch erwerbstä-tige Paare oder Singles.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Nach dem Umzug des BDI wurde das Gebäude zunächst durch die Marqua Grundstücksbesitz und Projektentwicklung erworben, die zunächst eine weitere Nutzung des Geländes als Gewerbestandort betrieb. Im Jahr 2011 verkaufte sie die Liegenschaft weiter. Bis zu diesem Zeitpunkt lagen bereits mehrere unterschiedliche Konzepte und Planungen von verschiedenen Architekturbüros für das Gebäude vor, welche u. a. eine Wohnnutzung untersuchten.

Erste Kontakte zwischen dem neuen Eigentümer und der Stadt Köln gab es im Sommer 2011. Dabei wurden in erster Linie Entwicklungsmöglichkeiten ausgelotet, da der für das Areal in 2004 aufgestellte Bebauungsplan ausschließlich Gewerbe vorsah. Parallel wurden Voruntersuchungen zum Zustand sowie zur Belastung des Gebäudes und Geländes durchgeführt. Im November 2011 erwarb die Tauton das Areal und stellte Anfang Dezember 2011 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ein Abriss des Gebäudes wurde von den Bauherren zu keiner Zeit in Betracht gezogen. Zum einen wurde die Qualität der Bausubstanz als gut bewertet, zum anderen wäre aufgrund des Höhenkonzeptes der Stadt Köln ein Neubau in der Größe des Bestandsgebäudes nicht genehmigungsfähig gewesen. Lediglich ein kleineres, leer stehendes Bürogebäude auf dem Grundstück wurde abgerissen.

Mit der Entwicklung eines Konzepts für das BDI-Gebäude wurde das Kölner Büro JSWD beauftragt, das bereits seit 2008 verschiedene Entwürfe für das Gebäude erarbeitet hatte. Für die Bebauung der übrigen Flächen auf dem Grundstück wurde durch den Entwickler in Abstimmung mit der Stadt Köln ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Wettbewerbssieger wurde das Architekturbüro ASTOC, das mit geschwungenen Fassaden und einer abgestimmten Höhenentwicklung die Formensprache des BDI-Gebäudes aufnahm. In den Neubauten werden überwiegend Wohnungen realisiert.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte im Frühjahr 2012. Die im April 2012 vorgelegten Wettbewerbsergebnisse waren die Grundlage für die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung teilweise überarbeitet. Für verschiedene Teilspektren der Planung (insbesondere zum Schall- und Umweltschutz) mussten darüber hinaus gesonderte Gutachten angefertigt werden. Der Bebauungsplan wurde durch Beschluss des Stadtrates im Oktober 2013 rechtskräftig. Mit vorbereitenden Arbeiten für den Umbau (Schadstoffsanierung und Entkernung) wurde im Mai 2013 begonnen, parallel startete die Vermarktung durch einen externen Makler. Die Hochbauarbeiten beginnen im Februar 2014. Mit der Fertigstellung des Hochhauses wird Anfang 2016 gerechnet.

Gebäude vor der Umwandlung

Das Gebäude verfügte vor der Umwandlung über zehn Geschosse und eine Bruttogeschossfläche von 18.200 m². Es hat durch seine Grundfläche, ein langgestreckter Riegel mit konkav geschwungenen Seitenflächen, eine prägnante Gestaltung. Im Außenbereich befindet sich vor allem hinter dem Gebäude in der Stellplatzzone ein hoher Baumbestand. Das BDI-Hochhaus wurde als Stahlskelettbau mit einer braun getönten Glasfassade errichtet. Es wurde über einen zentralen Haupteingang an der Ostseite und einen Nebeneingang an der Westseite erschlossen. Im Innern existierten ein Haupterschließungskern mit Aufzugsanlagen sowie ein Nebenerschließungskern mit einer Fluchttreppe. Vom Haupterschließungskern aus waren die Büroflächen (fast ausschließlich als

Zellenbüros organisiert) über Stichflure zu erreichen. Das stützenfrei konzipierte zehnte Obergeschoss diente als Konferenzzone und hatte eine höhere Decke als die übrigen Geschosse.

Umgestaltung des Gebäudes

Vor dem Kauf des Gebäudes ließ der Projektentwickler das Objekt auf Schadstoffe prüfen. Wäre eine Sanierung zu kostenintensiv gewesen, hätte der Entwickler Grund und Boden nicht erworben. Nach einer Schadstoffbeseitigung konnte mit der kompletten Sanierung und Entkernung des Gebäudes begonnen werden. Hier kam die einstige Nutzung als Gebäude des BDI-Sitzes den Bauherren zugute, da die hochwertige Bausubstanz auch ein Symbol der prosperierenden deutschen Industrie darstellen sollte. Das Vorhandensein umfangreicher Bestandsdokumentationen über das Gebäude und lediglich geringfügige Umbaumaßnahmen während der Nutzungsdauer (z.B. Sicherheitsschleusen nach einem RAF-Anschlag) wirkten sich ebenfalls positiv aus.

Ein geringer Teil der Fassade soll am südlichen Gebäudeteil bestehen bleiben, der Zustand der übrigen Fassade (Korrosion, Gestaltung) lässt eine Erhaltung nicht zu. Die Grundidee der Gestaltung mit Fensterbändern wird allerdings weiterverfolgt. Die neue Fassade wird jedoch nicht mehr dunkel, sondern mit weißen und beigefarbigen Blechverkleidungen gestaltet. Das Gebäude wird um ein Staffelgeschoss aufgestockt, das ehemalige Sockelgeschoss wird durch Einziehen einer Zwischendecke ebenfalls zu Wohnzwecken umgenutzt, sodass insgesamt vierzehn Geschosse entstehen.

In den unteren drei Sockelgeschossen werden Maisonette-Wohnungen realisiert. Die Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen werden mit herkömmlichen Grundrissen geplant. Dabei stellt die geschwungene und an den Rändern schmäler werdende Grundform des Gebäudes eine Herausforderung für die natürliche Belichtung einiger Wohnungen dar (z.B. einseitige Orientierung, große Gebäudetiefe im mittleren Bereich mit schwierig zu belichtenden Flächen). Neben einem bestehenden Treppenhaus ist auch aus Brandschutzgründen – eine zweite Vertikalerschließung mit zwei Aufzügen vorgesehen. Die Geschossdhöhen betragen etwa 2,80 m, abgehängte Bereiche etwa 2,45 m.

Der Stahlskelettbau muss sowohl im Sinne des Brandschutzes ertüchtigt werden als auch statisch. Die Stützen werden zunächst statisch ertüchtigt und anschließend feuerfest verkleidet. Somit kann jeder Wohnung mindestens ein Balkon zugeordnet werden. Begünstigend wirkt sich aus, dass das Gebäude aufgrund der vormaligen Büronutzung und der grundsätzlich qualitätsvollen Ausführung auf eine höhere Flächenlast ausgelegt ist als ein Wohngebäude.

Der Umbau erfolgt nicht barrierefrei, sondern barrierefarm. Von der Rückseite ist das Gebäude ebenerdig erreichbar, zudem sind alle Wohnungen über einen Aufzug zu erreichen. Um barrierefreie Wohneinheiten nach DIN 18025 zu realisieren, hätten erheblich mehr Flächen z.B. für Flure aufgewendet werden müssen. Dies wäre zu Lasten der Wohnflächen gegangen und hätte oft auch nicht den Anforderungen der Nutzer entsprochen. Auch die Grundstruktur des Gebäudes erschwert die Schaffung barrierefreier Wohneinheiten. Lediglich vier Wohnungen werden behindertengerecht gestaltet.

Um das Grundstück oberirdisch autofrei zu gestalten, wird eine Tiefgarage mit ca. 500 Stellplätzen errichtet, von denen 164 Stellplätze für den Flow Tower vorgesehen sind. Aufgrund der Baumaßnahmen müssen viele der alten Bäume gefällt werden. Hierfür werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die Garage wird vollständig begrünt, um qualitätsvolle Freiflächen zu gewährleisten.

Gebäude nach der Umnutzung

Im umgewandelten Gebäude des Flow Towers entstehen 132 Wohneinheiten auf rd. 14.200 m² Wohnfläche und einer Bruttogrundfläche von rd. 20.000 m². Im Erdgeschoss werden 13 Maisonette-Wohnungen mit Garten und Terrasse entwickelt. In den darüber liegenden Geschossen entstehen Wohnungen mit Wohnungsräumen zwischen 63 m² (Zweizimmerwohnung) und 157 m² (Fünfzimmerwohnung), sodass ein Wohnungsmix für verschiedene Nutzer entsteht. Im obersten Geschoss werden vier Penthouse-Wohnungen mit Flächen zwischen 148 und 239 m² errichtet. Jede Wohnung verfügt über mindestens einen Balkon oder eine Terrasse. Zu jeder Einheit gehört mindestens ein Stellplatz in der Tiefgarage.

Abbildung 22: Beispielgrundriss einer Vierzimmerwohnung im 7. Obergeschoss des Projektes Flow Tower, Köln



Quelle: CORPUS SIREO Makler GmbH

empirica

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Das Gebäude wird nach der EnEV 2009 in Anlehnung an die Vorgaben für ein „Effizienzhaus KfW 70“ umgebaut. Eine vollständige Umsetzung der Vorgaben für KfW-70 ist aufgrund der Bestandskonstruktion nicht möglich. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Das Gebäude verfügt über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Diese Lüftungsanlage ist auch Teil des Schallschutzkonzepts, da auch bei geschlossenen Fenstern eine Minimalbelüftung sichergestellt werden soll. Regenerative Energien werden nicht eingesetzt. Die Fenster sind dreifach verglast, teilweise mit Sonnenschutzverglasung. Der Primärenergiebedarf liegt bei 0,9 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Areal lag ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 mit der Festsetzung Kerngebiet vor. Es sind über Baulinien Baukörper festgesetzt, die den heutigen Anforderungen an ein Bürogebäude nicht entsprechen. Auch die Festsetzungen zum Bestandsgebäude mit einer zwingenden Anzahl

von Geschossen und umrisscharfen Baulinien machten die teilweise Überplanung notwendig. Für die Umwandlung des Hochhauses in eine Wohnnutzung wurde daher ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der im Oktober 2013 rechtskräftig wurde.

Der Plan sieht vier verschiedene Teilgebiete vor. Drei sind der Wohnnutzung vorbehalten. Als Abgrenzung zum vielbefahrenen Gustav-Heinemann-Ufer soll ein Riegel mit gewerblicher Nutzung (z.B. Büro oder auch Hotel) entstehen. Die Festsetzungen zum BDI-Gebäude werden um eine weitere Baulinie ergänzt, die allein der Sicherung der Balkone dient.

Um das gesamte Areal autofrei zu gestalten, werden auch den Neubauten Tiefgaragen zugeordnet. Für die etwa 70 zu fällenden Bäume verlangt der Plan 164 Ersatzpflanzungen, mindestens 50 davon auf dem Gelände selber. Außerdem werden zwei Kinderspielflächen geplant, die zwar in privatem Eigentum verbleiben, jedoch öffentlich zugänglich sein sollen. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Wichtige baufachliche Fragen beim Umbau des Gebäudes beziehen sich auf die Statik und die Möglichkeiten, neue Lastverteilungen auf dem alten Grundgerüst zu realisieren. Zudem bringt der Umbau zahlreiche Herausforderungen zu Fragen des Brandschutzes sowie des Wärme- und Schallschutzes mit sich, da sich die entsprechende Vorschriftenlage grundlegend geändert hat. Darüber hinaus muss die Fassade erneuert und unter dem Gesichtspunkt des Schallschutzes verbessert werden.

Herausforderungen ergaben sich auch im Außenbereich des Gebäudes. Da das Areal autofrei erschlossen werden soll, sind Tiefgaragen sowohl für den Bestand als auch den Neubau zu errichten. Im Laufe des Planungsverfahrens äußerten Bewohner der umliegenden Quartiere ihre Sorge vor einer erhöhten Belastung durch zusätzlichen Autoverkehr. Durch verschiedene Gutachten und Untersuchungen, deren Ergebnisse in die Planung einflossen, konnte dem Rechnung getragen werden. So werden mehrere Tiefgaragen-Zufahrten errichtet, sodass sich die Lasten auf dem Areal verteilen. Mit einem Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohnung kann deutlich mehr ruhender Verkehr als nach dem üblichen Schlüssel (1:1) untergebracht werden. Damit wird sowohl der eigene als auch der Bedarf eines Nachbargrundstückes (mit Büroimmobilie) gedeckt.

Hinsichtlich der Abstandsflächen des Bestandsgebäudes wurden aufgrund der an das Gebäude anzusetzenden Balkone Baulinien mit festen Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anforderungen des Brandschutzes müssen volumänglich umgesetzt werden, was umfangreiche Anpassungen insbesondere der haustechnischen Anlagen erfordert. Die Anforderungen der Stadt Köln bezüglich der Spielplatzflächen konnten durch die Gestaltung von Platzflächen als Spielplatzflächen erfüllt werden. Statt des Baus eines Kindergartens wurden die geforderten Kindergartenplätze abgelöst.

Vermarktung

Für den Vertrieb der Wohneinheiten ist ein Makler zuständig. Dieser wurde Anfang 2012 bereits in das Projekt eingebunden, indem er den Standort auf seine wohnungswirtschaftliche Vermarktungsfähigkeit und die Höhe angemessener Verkaufspreise prüfte. Im September 2012 bekam der Makler den Auftrag zur Vermarktung. Auf Anraten der Makler wurden ab dem sechsten Obergeschoss

– von dem aus der Blick auf den Rhein möglich ist – größere Wohnungsgrundrisse realisiert, als von den Projektentwicklern und Architekten ursprünglich vorgesehen.

Ab Herbst 2012 wurde das Marketingkonzept entwickelt. Die Architektur des Gebäudes und die Nähe zum Rhein führten zum Projektnamen „Flow“. Für die Namensfindung als auch das Marketingkonzept musste keine externe Werbeagentur beauftragt werden, sodass kurze Wege die Abstimmung des Konzeptes beschleunigten und erleichterten. Nach ca. drei Monaten war das Konzept fertiggestellt. Dazu gehören Visualisierungen der Grundrisse und die Einrichtung einer Internetseite.

Auf dem Areal des Umwandlungsobjektes ist ein Verkaufscontainer für Interessenten eingerichtet. Die Vermarktung startete im Mai 2013. Aufgrund der zentralen Lage des Objektes in einem beliebten Kölner Stadtteil in direkter Nähe zum Rhein, der guten verkehrlichen und sozialen Infrastruktur sind die Wohneinheiten gut zu vermarkten. Auch die Geschichte des Hochhauses trägt positiv zur Vermarktung bei.

Durch den Wohnungsmix werden vielfältige Zielgruppen angesprochen. Bis Oktober 2014 waren ca. 170 Wohneinheiten im Hochhaus beurkundet, sodass innerhalb von 1,5 Jahren rd. 70 Prozent der Einheiten vermarktet wurden. Wohneinheiten ab dem sechsten Obergeschoss mit Rheinblick werden bevorzugt nachgefragt. 15 bis 20 % der verkauften Wohneinheiten wurden an Kapitalanleger vermarktet. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinere Wohneinheiten zwischen 60 und 100 m². Die Selbstnutzer kommen häufig aus dem Kölner Stadtgebiet, sind zwischen 40 bis 60 Jahre alt und leben in einem Zweipersonenhaushalt. Aber auch Familien interessieren sich für das Projekt.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Die Preise der Wohnungen liegen zwischen 3.200 und 5.200 €/m² Wohnfläche. Penthäuser im Staffelgeschoss kosten bis zu 8.000 €/m² Wohnfläche. Ein Tiefgaragenstellplatz kostet 22.500 €.

Das Investitionsvolumen wird sowohl durch Eigenmittel als auch Fremdkapital finanziert. Für die finanziierenden Banken spielen eine gründliche Voruntersuchung der Liegenschaft, die Eigenkapitalausstattung der Investoren sowie das Vorliegen des Planungsrechts die wichtigste Rolle.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Die Umnutzung des BDI-Hochhauses am Kölner Rheinufer zum Wohnprojekt Flow Tower ist ein Beispiel für ein Umnutzungsprojekt einer großen Büroimmobilie aus den 1960er/70er Jahren in guter städträumlicher Lage einer Wachstumsregion. Der Standort unmittelbar am Rhein ist angesichts der generell guten Nachfrage nach Wohnungen in Wasserrlage ein weiterer Erfolgsfaktor.

Der ursprüngliche Bebauungsplan definierte das Areal als Kerngebiet. Daher war die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit dem Schwerpunkt Wohnen erforderlich, u.a. um die äußere Umgestaltung des Hochhauses (Anbringung von Balkonen) festzuschreiben. Eine enge und offene Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und frühzeitige konzeptionelle Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen ist unabdingbar. Die geschwungene Grundrissform des Hochhauses mit wechselnden Gebäudetiefen stellte besondere Anforderungen an die Entwicklung guter und marktgängiger Wohnungsgrundrisse. Der bisherige Vermarktungserfolg bestätigt die Entwickler darin, ein Augenmerk auf die Wohnungszuschnitte zu legen. Dies bedeutet für Umnutzungsvorhaben mit ähnlichen unregelmäßigen Gebäudezuschnitten, individuelle Grundrisse zu

konzipieren, die sowohl nachfragegerecht sind als auch dem Gebäude angemessen. Es sollten daher Planer ausgewählt werden, die Erfahrung mit individuellen GrundrisSEN in Umnutzungsprojekten haben.

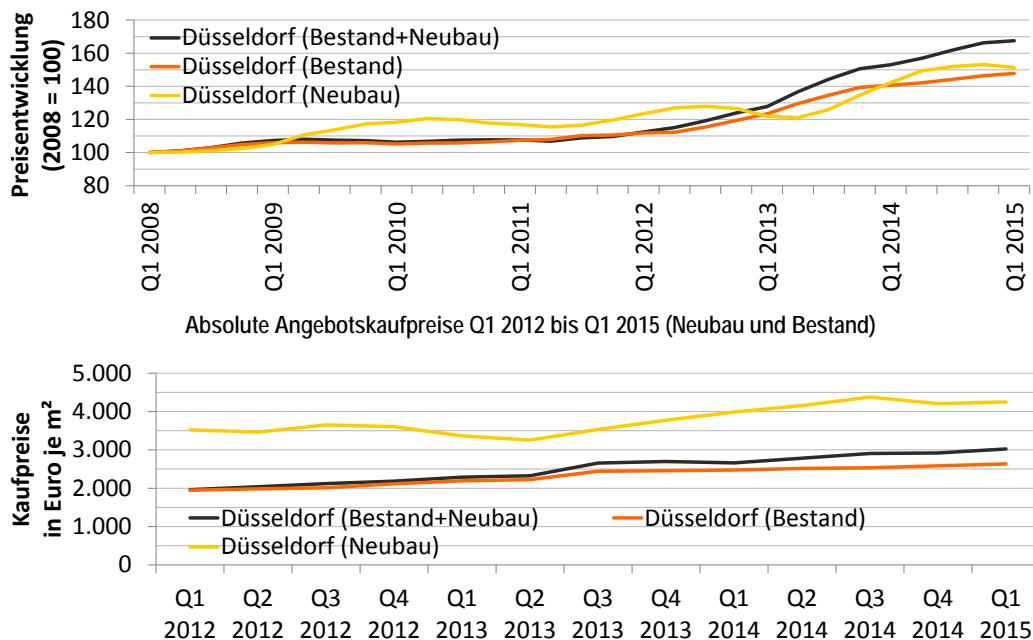
Unter baufachlicher Perspektive liegen die besonderen Herausforderungen im Bereich der Statik und des Brand- und Schallschutzes. Aufgrund der Konstruktion in Stahlskelettbauweise lassen sich nicht beliebig große stützenfreie Grundrisse realisieren. Jede Änderung der Ausgangssituation, z.B. das Heraussägen einer Tür in den bestehenden Innenwänden, erfordert eine Überprüfung der statischen Machbarkeit. Brandschutztechnisch müssen die Stahlstützen im Gebäudeinneren ertrügtigt werden.

1.1.5 Düsseldorf, Andreasquartier

Projektname	Andreasquartier
Adresse	Mühlenstraße 31 (gesamtes Karree), 40213 Düsseldorf
Zielgruppe	Kapitalanleger und Selbstnutzer
Anzahl Wohneinheiten	389 (davon 30-35 im Bestand und etwa 359 im Neubau)
Ursprungsnutzung	Amts- und Landgericht
Akteure	Projektentwicklung und Bauherr: FRANKONIA Eurobau Andreas Quartier GmbH Architekten: SOP Architekten/ RKW Architekten Düsseldorf Ausführungsplanung: SOP GmbH & Co. KG, Burchard Architekten GmbH Köln, Pink Architektur GmbH & Co. KG Vermarktung: FRANKONIA & Than
Ursprungsgebäude	Kategorie: Bürogebäude Baujahr: 1913 – 1923 Grundstücksgröße: 17.836 m ² Geschosse: 5 Brutto-Grundfläche: ca. 65.000 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Stahl-Stein-Decken, Wände: Mauerwerk
Kaufpreise	Preisspanne 4.000 €/m ² - 16.000 €/m ² Durchschnitt: ca. 7.000 €/m ²
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q I/2009 – Q IV/2014 (voraussichtlich) Bauzeit: Q I/2012 – Q III/2015
Kosten	Ankaufspreis: k.A. Baukosten: k.A. Gesamtinvestitionen: ca. 290 Mio. €
Finanzierung	40 % Eigenkapital (LVM Versicherung) 60 % Fremdkapital
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum: Düsseldorf um rd. 5 % in den letzten 10 Jahren (Nordrhein-Westfalen -1 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadt Wohnlage im Randbereich der Düsseldorfer Altstadt Benachbart gibt es: Einkaufsmöglichkeiten des mittel- und langfristigen Bedarfs, Traditionsgastronomie Gute Anbindung

Abbildung 23: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Düsseldorf

Relative Kaufpreisentwicklung Q1 2008 bis Q1 2015 (Neubau und Bestand)



Der Stadtteil Altstadt ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

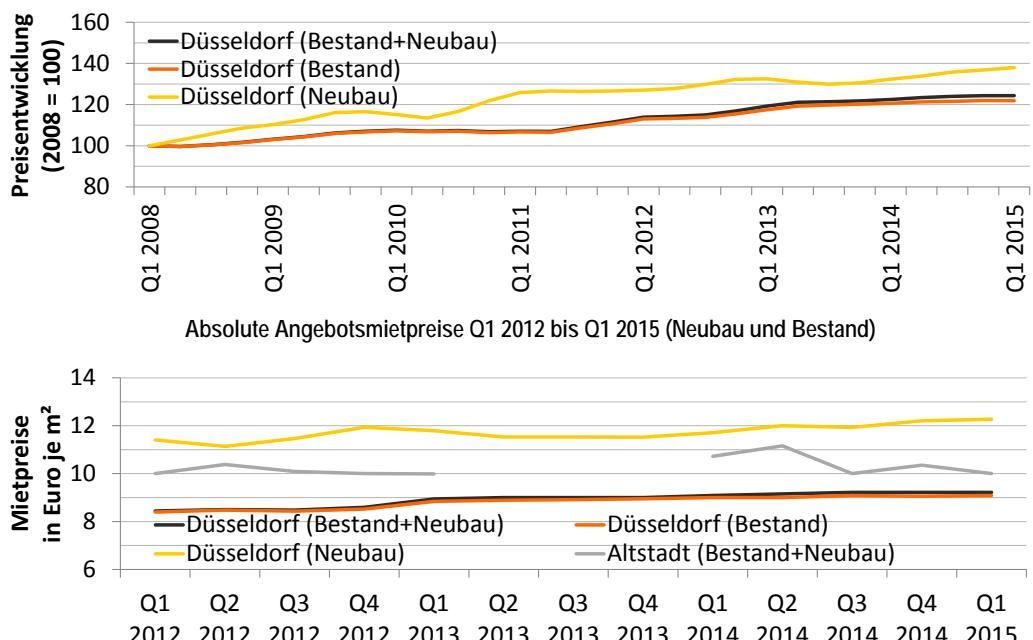
Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH)

empirica

Abbildung 24: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Düsseldorf und im Stadtteil Altstadt

Relative Mietpreisentwicklung Q1 2008 bis Q1 2015 (Neubau und Bestand)



Aufgrund geringer Fallzahlen können einzelne Werte nicht dargestellt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH)

empirica

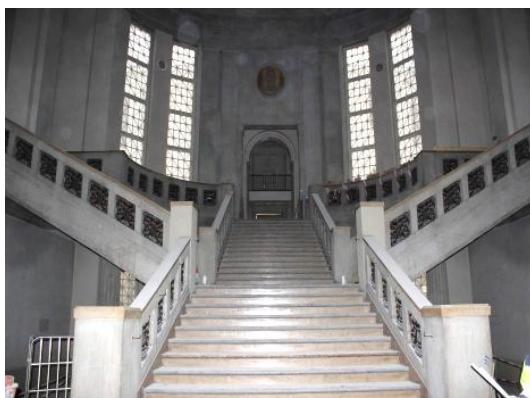
Abbildung 25: Außen- und Innenansichten des Projektes Andreasquartier, Düsseldorf



Seitenansicht Liefergasse/Ecke Mühlenstr.
(Foto: empirica)



Haupteingang ehem. Amtsgericht
(Foto: empirica)



Eingangshalle
(Foto: empirica)



Rückansicht mit alter Fassade zum Innenhof
(Foto: empirica)

Ausgangslage und Konzeption

Das Gebäude des Amtsgerichts wurde zwischen 1913 und 1923 in der überwiegend mittelalterlichen Düsseldorfer Altstadt errichtet. Mit seiner repräsentativen Fassade im neoklassizistischen Stil, einer Fassadenlänge von 120 m und einer Höhe von 28 m bis zum First hebt sich das Amtsgericht deutlich von der umliegenden Bebauung ab. In den 1950er und 1960er Jahren wurden im rückwärtigen Teil des Grundstücks zahlreiche Gebäude für das Landgericht ergänzt. Dabei handelte es sich um eine Blockrandbebauung mit zwei bis fünf Geschossen und ein Hochhaus im Blockinnenbereich mit zehn Geschossen. Da diese Gebäude für den Gerichtsbetrieb zunehmend ungeeignet waren, bezog das Amts- und Landgericht 2010 einen Neubau im Stadtteil Oberbilk.

Die Planungen für das Andreasquartier umfassen den Abriss der Nachkriegsgebäude und die Errichtung von Neubauten sowie den Umbau des denkmalgeschützten Amtsgerichtes. Im Gebäude des Amtsgerichtes sollen 30 bis 35 Wohnungen entstehen. Es werden verschiedene hochwertige Wohnformen (u.a. Service-Apartments, Großwohnungen, Concierge-Service etc.) umgesetzt. Der Komplex wird dabei als ein Quartier entwickelt. Ergänzt wird die Wohnnutzung mit insgesamt knapp 400 Wohnungen durch Büros und Gastronomie. Im Neubaubereich wird eine dreistöckige Tiefgarage errichtet.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Erste Überlegungen zur Umnutzung entstanden bei der Frankonia bereits 2006. Im selben Jahr wurde Kontakt zur Stadt Düsseldorf aufgenommen. Die ersten Konzeptionen sahen am Standort ein Hotel mit ergänzender Wohnnutzung vor. Die Frankonia erwarb das Areal vom Land NRW im März 2007. Aufgrund der städtebaulich bedeutsamen Lage wurde ab Anfang 2008 ein qualitätssicherndes Verfahren mit Wettbewerb zur Konzeptentwicklung durchgeführt. Dieses wurde durch das Büro Scheuvens + Wachten (Dortmund) betreut. Teilnehmer waren elf Projektentwickler und Büros. Der Siegerentwurf des Büros JSK wurde nach Hinweisen der Jury weiter überarbeitet. Die Ergebnisse lagen Ende 2008 vor.

Im März 2009 begann die Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Beteiligungsverfahren wurden Anregungen von Anwohnern zum Lärmschutz vorgebracht. Diese wurden in einem bereits im Vorfeld beauftragten Gutachten geprüft. Es ging von keiner übermäßigen neuen Belastung durch eine Bebauung des Grundstücks aus. Im März 2010 wurde der Bebauungsplan rechtswirksam. Die Planinhalte wurden von der Stadt Düsseldorf entwickelt, um die mit der Frankonia abgestimmten Wettbewerbsergebnisse (Hotel und Wohnungen, ergänzend Büro und Gastronomie) umsetzen zu können.

2010 wurden die Gerichtsgebäude leergezogen. Ende 2009 stellte die Frankonia einen Abbruchantrag sowie den Bauantrag für die Tiefgarage. Die Baugenehmigung für den Tiefbau wurde 2013 erteilt. Beginn der Erd- und Abbucharbeiten war Anfang 2012. Da auf dem Gelände zahlreiche Bodendenkmäler vermutet wurden, erfolgte parallel die archäologische Untersuchung. Für ca. zwölf Monate wurden Arbeiten durch die vom Bauherrn bestellten Grabungsbüros unter Begleitung der Bodendenkmalpflege durchgeführt.

Der erste Bauantrag zum Hochbau wurde Ende 2009 gestellt. Aufgrund verschiedener Faktoren wurde die Planung jedoch mehrfach modifiziert. Die Idee der Hotelnutzung für das ehemalige Amtsgericht wurde 2010 aufgegeben, da potenzielle Interessenten lediglich einen Managementvertrag mit der Frankonia abschließen wollten. Dieses Risiko wurde seitens des Investors als zu hoch erachtet. Das erneuerte Konzept sah daher Wohnnutzung für das alte Amtsgericht vor.

Im Laufe des Genehmigungsprozesses ergab sich darüber hinaus hoher Abstimmungsbedarf zwischen den Genehmigungsbehörden und dem Investor, so dass die Planungen in verschiedenen Teilespekten mehrfach geändert und erneut beurteilt werden mussten. Größerer Diskussionsbedarf besteht in erster Linie bei der Umnutzung des denkmalgeschützten Gerichtsgebäudes. Während aus Sicht des Investors vor allem im Innenbereich des Gebäudes zahlreiche Veränderungen wünschenswert wären, möchte der Denkmalschutz viele Elemente erhalten. Als Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses konnten Kompromisse gefunden werden, die sowohl die Aspekte des Denkmalschutzes wie auch die Anforderungen an eine moderne Büro- und Wohnimmobilie berücksichtigen.

Aus Sicht des Denkmalschutzes zeigt sich vor allem in der großen Eingangshalle sowie den Fluren und öffentlichen Kommunikationsflächen der Darstellungswille der späten Kaiserzeit, in der noch die Planung für das Gericht begonnen wurde. Interessant ist hier vor allem der Gegensatz zwischen dieser Planung und der kriegsbedingt erzwungenen Sparsamkeit bei der Umsetzung, die sich in einer reduzierten Detailausführung zeigt. Aufgrund der großen Bedeutung der Flure sollte sich auch die innere Erschließung und Grundrissgestaltung an den alten Grundrissen orientieren.

Auch die Bauweise mit Stahlsteindecken und bis zu 60 cm dicken Wänden ist aus Sicht des Denkmalschutzes erhaltenswert, während dies die für den Investor nutzbare Fläche reduziert. Die Stahlsteindecken, deren Tragfähigkeit heute nur noch schwierig zu kalkulieren ist, sollten nach Ansicht des Investors entfernt werden. Die Denkmalbehörde bestand jedoch auf einer empirischen Statikuntersuchung, in der – bis auf wenige Teilbereiche – eine mehr als ausreichende Tragfähigkeit nachgewiesen wurde.

Der Nordflügel des Gebäudes war ursprünglich einseitig erschlossen (an einem Flur aufgereihte Büoräume). Bereits im Wettbewerb war darauf hingewiesen worden, dass dieser Bereich aufgedoppelt werden könnte, um eine moderne Nutzung zu ermöglichen. Während dies aus Sicht des Investors hieß, dass hier ein Abriss möglich sei, erwartete die Denkmalschutzbehörde lediglich den Anbau einer anschließenden Raumsparge. Im Ergebnis wurde ein Kompromiss gefunden, bei dem die hofseitige Fassade und der Mittelrisalit erhalten bleiben, der übrige Gebäudeteil jedoch entkernt und erweitert wird.

Während aus Sicht des Investors großzügige Fensterflächen auch für die Wohnungen im Dachbereich der anschließenden Neubauten notwendig sind, steht für die Stadt das Erscheinungsbild der Dachlandschaft auch auf dem übrigen Gelände im Vordergrund. Gaubenhäufigkeit und -ausmaße sowie Traufdurchstoßungen waren hier stadtplanerische Diskussionspunkte.

Mit den Arbeiten im alten Amtsgericht wurde 2012 begonnen. Die Abstimmungsprozesse mit den Denkmalschutzbehörden sind noch nicht abgeschlossen, alle Baugenehmigungen wurden erteilt. Einer der Diskussionspunkte sind z.B. die Fenster, die als originale, bauzeitliche Bauteile aus Sicht des Denkmalschutzes erhalten bleiben sollen. Eine Umglasung und die Ausstattung mit zusätzlichen Dichtungen können den vom Investor gewünschten Wohnkomfort nach modernem Standard gewährleisten.

Gebäude vor der Umnutzung

Das Amtsgericht wurde in den Jahren 1913 bis 1923 erbaut. Es hat fünf Geschosse und besteht aus zwei Längsriegeln, die über kürzere Querachsen verbunden werden. In den so entstehenden großen Innenhof ragt eine zentrale Empfangshalle mit weitgespanntem Tonnengewölbe hinein. Aufgrund der Bautiefe der beiden Querriegel werden auch diese durch einen bzw. zwei weitere Innenhöfe belichtet. Von außen wird das Gebäude durch eine violettbunte Klinkerfassade geprägt. Die Gebäudehöhe sowie die Eingangsgestaltung mit kolossalen Muschelkalk-Säulen stehen im Kontrast zu den Proportionen der umgebenden Bebauung und haben eine monumentale Wirkung.

Das Gebäude wurde mit nach damaligem Standard modernen Stahlsteindecken und Wänden aus Mauerwerk – teilweise auch stahlverstärkt – errichtet. Trennwände zwischen einzelnen Büros wurden nach damaliger Leichtbauweise errichtet. Die Fenster sind an allen Nutzräumen bzw. ehemaligen Büros als Verbundfenster mit zweifacher Verglasung ausgestattet, an allen Fluren hingegen einfachverglast. Entsprechend dem Darstellungswillen der damaligen Planer sind vor allem die publikumsöffentlichen Bereiche wie die Flure und insbesondere die Eingangshalle detailreich gestaltet. In den eigentlichen Büoräumen des Gerichts finden sich solche Elemente nicht mehr. Das Gebäude wurde bis zu seiner Umnutzung durch das Amtsgericht genutzt und stand nicht leer.

Umgestaltung des Gebäudes

Der hintere Längsriegel des Gebäudes wurde abgerissen, die dortige Fassade zum Innenhof blieb jedoch bestehen. Auch an der Westseite blieb ein Teil der alten Fassade erhalten. An diese Fas-

sadenelemente werden Neubauten angeschlossen. Die Klinkerfassade des Amtsgerichts bleibt vollständig in der alten Form erhalten, ebenso die Fassadengliederung.

Innerhalb des Gebäudes wurden die Stahlsteindecken nach der empirischen Belastungsprobe überwiegend nicht abgebrochen, sondern ertüchtigt. Hierzu wurden Stahlträger teilweise erneuert und Brand- und Schallschutzworrichtungen unter den Decken angebracht. Dabei wurde in der Regel eine Brandschutzplatte direkt unterhalb der alten Decke angebracht und eine zweite Abhängung für haustechnische Anlagen installiert. Die damit verbundene Reduzierung der Raumhöhen war aufgrund der insgesamt hohen Räume (bis zu 3,90 m) problemlos.

Die Deckenhöhe ist jedoch hierarchisch innerhalb des Gebäudes und nimmt nach oben hin ab. Im vierten Obergeschoss liegt gleichzeitig die Brüstungshöhe der Fenster bei ca. 1,60 m. Da die Fenster nach außen erhalten bleiben sollten, musste der Fußboden hier angehoben werden, um die Sicht nach außen zu gewährleisten.

Aufgrund der Bedeutung, die der Denkmalschutz den Fluren und der inneren Erschließung beimisst, bleibt die Erschließung über Längsachsen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des vorderen Bauteils erhalten. Untergeordnete Trennwände zwischen Büros werden jedoch für neue Grundrisse nach Bedarf abgebrochen. In anderen Geschossen werden Flure auch zu Nebenräumen (z.B. WC, Bad oder Küche) umgewandelt. Die Struktur bleibt zwar im Grundriss erhalten, wird jedoch in der Nutzung der Wohnung nicht direkt ersichtlich. Hier war es auch möglich, manche Fenster als Blindfenster zum Hof zu gestalten. So blieb die Fassadengliederung erhalten, innen ergaben sich nutzbare Wandflächen.

Die Vertikalerschließung erfolgt über die bestehenden Treppenhäuser. In den Mittelrisaliten im hinteren Gebäuderiegel werden außerdem neue Aufzüge eingebaut, über die die dortigen Wohnungen und Service-Apartments erreichbar sind. Um auch im vorderen Gebäudeteil eine Erschließung mit einem Aufzug zu gewährleisten, wird das zweite Treppenhaus um einen Aufzug ergänzt.

Um die notwendige Versorgungstechnik (Sanitär, Elektro) zu installieren, waren Deckendurchbrüche notwendig, die mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt wurden. Neue Erkenntnisse, die sich erst während der Bauphase ergeben, werden regelmäßig mit dem Denkmalschutz abgestimmt. So wurden beispielsweise unter altem Putz Deckenmalereien gefunden. Da im obersten Geschoss allerdings die Decke erhöht werden musste, um den ehemaligen Speicher nutzen zu können, stimmte der Denkmalschutz hier der Neuinstallation der Decke zu. Die alten Muster der Malerei werden abgepaust und in die neue Decke integriert.

Im Erdgeschoss, das ursprünglich als Keller genutzt wurde, wurde die Bodenplatte rund 1,60 m tiefer gelegt, um höhere Räume zu erhalten. Aufgrund der sehr tiefen Fundamente ist dies möglich. Allerdings wurden auch hierbei wieder archäologische Funde gemacht, die gesichert werden mussten.

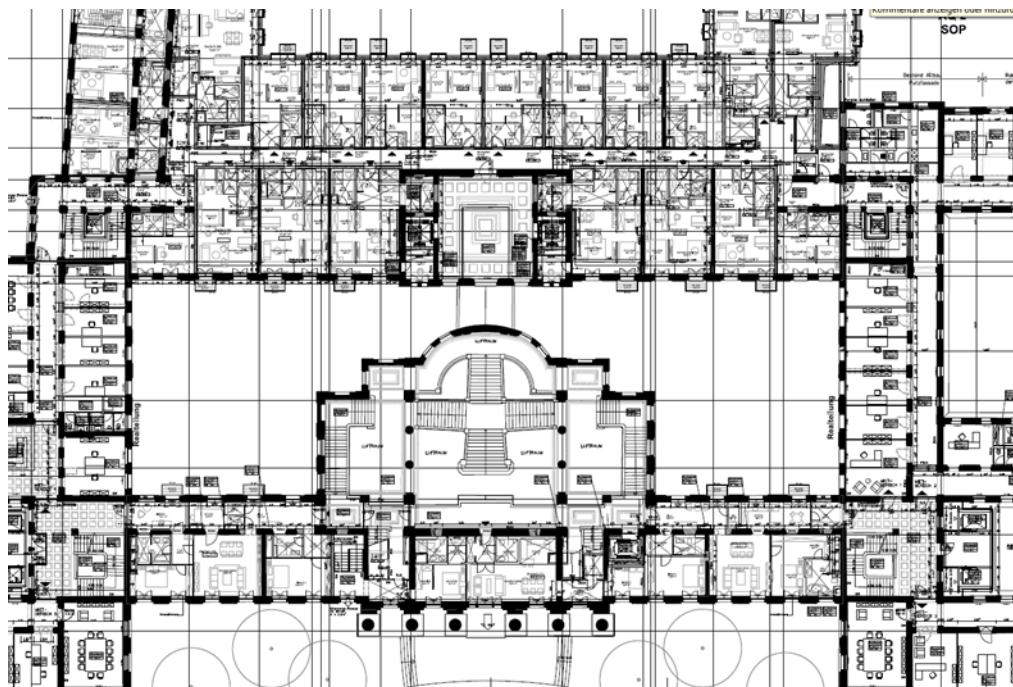
Gebäude nach der Umnutzung

Nach derzeitigem Planungsstand werden im Amtsgericht rund 120 Wohnungen entstehen. 17 Einheiten sind im vorderen Gebäudeteil (der komplett erhalten wird) geplant. Weitere 99 Einheiten entstehen im hinteren Gebäudeteil, der sowohl Wohnungen im Neubau als auch im Bestand umfasst. Davon entstehen 13-18 Wohneinheiten im Bestand und weitere 81-86 Wohneinheiten im Neubau, bei denen nur die Fassade erhalten wird. Die beiden Querriegel werden gewerblich bzw. für Büroräume genutzt werden. Die Wohnungsgrößen reichen von 45 m² bis zu 110 m², in den

oberen Etagen entstehen auch einige größere Wohnungen mit bis zu 360 m². Die oberen Etagen werden als Maisonettewohnung mit Dachterrasse und großen Dachfenstern gestaltet. Aufgrund des Denkmalschutzes können keine Balkone angebaut werden; es wird lediglich kleine französische Austritte geben. Die Service-Apartments im hinteren Neubaubereich haben rund 45 m² Wohnfläche. Alle Wohnungen sind barrierefrei und haben einen Zugang zur Tiefgarage.

In der zentralen Eingangshalle wird ein Concierge-Service eingerichtet, der den Bewohnern unterschiedliche Dienstleistungen anbietet. In der Tiefgarage entstehen 635 Stellplätze. Etwa 80 Stellplätze können auch von Anwohnern der umliegenden Wohnblocks angemietet werden.

Abbildung 26: Grundrisse des 3. Obergeschosses des Projektes Andreasquartier, Düsseldorf



Quelle: SOP Architekten

empirica

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Die neu zu errichtenden Gebäude werden nach den derzeit gültigen Vorgaben der EnEV 2013 im Standard KfW 70 errichtet. Im denkmalgeschützten Gerichtsgebäude müssen die EnEV-Vorschriften aufgrund des Denkmalschutzes nicht eingehalten werden. Hier werden jedoch die Wärmeschutz-Vorschriften der DIN-4108 gewährleistet.² Die Dämmung erfolgt an den Innenwänden durch Silikatplatten und Silikatputze. Im Bereich der bereits heute verputzten Innenhoffassaden wird ein Wärmedämmputz neu aufgebracht. Alle Wohnungen im Gesamtprojekt werden über Fernwärme beheizt. Die gesamte Wärme- und Kälteversorgung wird über einen Contractor realisiert. Erneuerbare Energien werden nicht eingesetzt. Der Primärenergiebedarf im Bestandsgebäu-

2 Die DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau ist eine DIN-Norm, die die Anforderungen an den Wärmeschutz für Gebäude beschreibt. Die gesetzliche Vorgabe in Deutschland, die Energieeinsparverordnung (EnEV), nimmt mehrfach auf diese Norm Bezug. Die Norm trifft Festlegungen für den winterlichen und den sommerlichen Wärmeschutz.

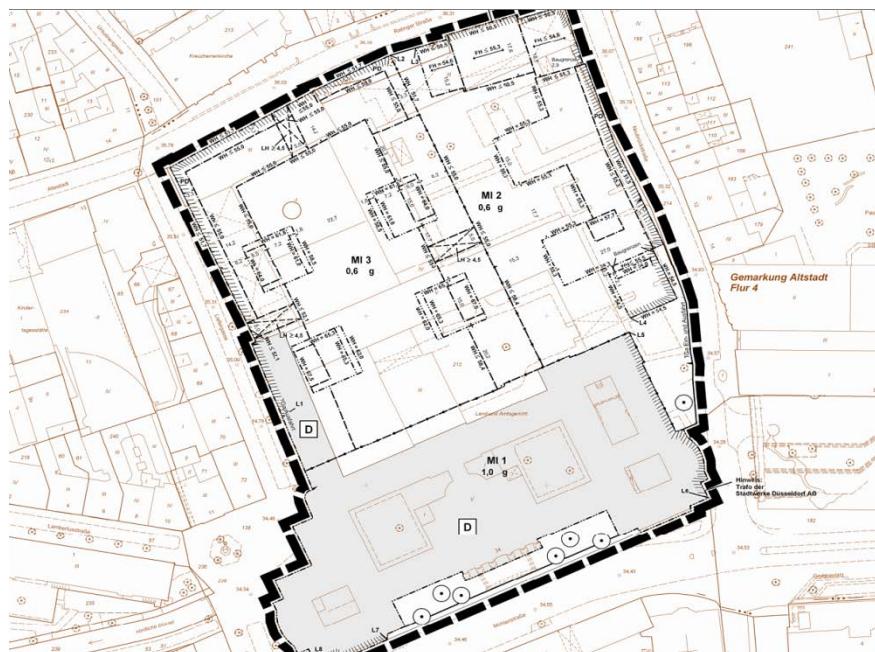
de wird voraussichtlich zwischen 5 und 10 kWh/m²K liegen (genaue Zahlen liegen noch nicht vor.) Die guten Werte werden aufgrund des Fernwärmeanschlusses erreicht.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Grundstück lag ein gültiger Bebauungsplan vor. Neben verschiedenen öffentlichen Verkehrsflächen war der Gebäudebestand auch als „Amts- und Landgericht“ markiert. Da diese Nutzung aufgegeben wurde, mussten sowohl der Flächennutzungs- als auch der Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert bzw. neu aufgestellt werden. Seit März 2010 ist der Bebauungsplan Nr. 5477/124 rechtskräftig.

Für das gesamte Plangebiet gilt die Festsetzung „Mischgebiet“. Generell nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen. Es werden jedoch drei Teilbereiche mit jeweils etwas abweichenden Festsetzungen gebildet. Im Bereich des ehemaligen Amtsgerichts (MI 1) sind alle Mischgebietsnutzungen möglich (Wohnen, Büro, Hotel, Einzelhandel, Gastronomie); im Bereich MI 2 an der Neubrückstraße lag der Fokus eher auf Gewerbe bzw. Büronutzungen. Inzwischen dominiert die Wohnnutzung. Im Bereich MI 3 sind oberhalb des ersten Obergeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig, darunter können Büros und Einzelhandel angesiedelt werden, jedoch weder Gastronomie noch Anlagen für Verwaltungen.

Abbildung 27: Bebauungsplan Nr. 5477/124 für das Projekt Andreasquartier, Düsseldorf



Quelle: Stadtverwaltung Düsseldorf

empirica

Der Plan enthält außerdem Baulinien und Baugrenzen, die mit dem Entwickler abgestimmt wurden. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude ist in Metern (nicht als Anzahl der Geschosse) angegeben. Aus Sicht der Stadt Düsseldorf ist der gesamte Bereich der Altstadt von hoher städtebaulicher Bedeutung. Im Bebauungsplan wurden daher zahlreiche detaillierte Vorschriften zur Gestaltung der neu zu bebauenden Bereiche aufgenommen (Materialien, Fassadengliederung, Tür- und Fenstermaße etc.).

Das Amtsgericht sowie die anschließende Fassade im westlichen Planbereich stehen weiterhin unter Denkmalschutz. Dies gilt auch für die Fassade des ehemaligen Coelestinerinnenklosters am Nordrand des Grundstücks. Abstimmungsschwierigkeiten ergaben sich zu Beginn des Projekts aus der Tatsache, dass die Eintragung in die Denkmalliste nicht durch die Stadt, sondern durch die Bezirksregierung Düsseldorf in ihrer Funktion als Untere Denkmalbehörde bei Gebäuden in Landesnutzung erfolgte. Dabei waren die Gebäude Teile entlang der Liefergasse nicht ganz eindeutig als denkmalgeschützt definiert worden. Der Investor war daher davon ausgegangen, dass ein Abbruch möglich sei. Maßgeblich für die untere Denkmalschutzbehörde war jedoch die implizit ersichtliche Absicht der Denkmaleintragung, sodass hier als Kompromiss ein Teilabbruch ermöglicht wurde.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Im Bereich des Amtsgerichts ergeben sich verschiedene baufachliche Herausforderungen vor allem im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz.

Die Decken im alten Amtsgericht wurden als Stahlsteindecken ausgeführt. Dabei wird eine Kombination aus Deckensteinen, Stahl und Beton (Verbundmörtel) errichtet. Diese zu Beginn des 20. Jahrhunderts noch junge Konstruktionsweise kam in unterschiedlichen Ausführungen zum Einsatz. Daher müssen sowohl eine statische als auch brandschutztechnische Beurteilung einzelfallabhängig erfolgen. Die von der Frankonia geplanten Veränderungen im Amtsgericht, beispielsweise mit Deckendurchbrüchen, konnten daher erst nach empirischen Belastungstests genehmigt werden.

Auch im Hinblick auf die gültigen Brandschutzregelungen sind alte Stahlsteindecken insbesondere wegen der Stahlelemente im Hinblick auf ihren Feuerwiderstand schwierig zu beurteilen. Zur Sicherheit müssen die Decken im Amtsgericht mit Dämmplatten abgehängt werden. Diese dienen auch dem Schallschutz.

Weitere Herausforderungen des Brandschutzes ergeben sich auch in den alten Treppenhäusern und den Wänden. Hier mussten zusätzliche Tür-Abschottungen zwischen den einzelnen neuen Nutzungseinheiten eingefügt werden. Auch einige Grundrisse mussten nach einer Anleiterprobe der Feuerwehr umgeplant werden, damit die Fenster als zweiter Rettungsweg dienen können.

Aufgrund der großen Tiefgarage sind Stellplätze kein hemmender Faktor für das Projekt. Da an der Außenfassade keine Veränderungen vorgenommen werden, ergeben sich auch keine Probleme mit veränderten Abstandsflächen.

Vermarktung

Die Vermarktung des Neubau-Bereichs im Andreasquartier begann Mitte 2013, die Vermarktung der umgenutzten Wohnungen wird vermutlich im Herbst 2014 starten. Die Zielgruppe des Entwicklers ist breit; es erfolgt eine Ausrichtung an den beiden Linien Premium-Wohnungen und teurere Executive-Wohnungen. Es werden sowohl Eigennutzer, als auch Kapitalanleger anvisiert (u.a. mit Service-Apartments). Der Vertrieb erfolgt durch die hauseigene Gesellschaft Frankonia & Than. Hierzu wird eine intensive Pressearbeit betrieben und eine projekteigene Internetseite aufgebaut. Darüber hinaus werden die Wohnungen auch über gängige Internetportale vertrieben.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Gemeinsam mit der Immofinanz gründete die Frankonia eine Projektgesellschaft, an der beide Partner jeweils mit 50 % beteiligt sind (FRANKONIA Eurobau Andreasquartier GmbH). 2011 zog

sich die Immofinanz aufgrund einer internen Strategieänderung aus der Gesellschaft zurück, neuer Partner wurde die LVM.

Das Projekt wird zu etwa 40 % aus Eigenmitteln des Projektpartners LVM finanziert. Aufgrund dieses hohen Eigenkapitalanteils war es unproblematisch, einen Kreditgeber zu finden.

Die Kalkulation der Wirtschaftlichkeit ist auf das Gesamtprojekt bezogen und nicht auf einzelne Gebäude. Insgesamt stellt die lange Planungszeit eine Herausforderung dar.

Übertragbarkeit und Erfolgsfaktoren

Das Andreasquartier ist Beispiel für ein denkmalgeschütztes Umnutzungsprojekt als Teil eines größeren Entwicklungsareals mit unterschiedlichen Nutzungen, wobei der Schwerpunkt beim Wohnen liegt. Der größte Teil der 400 entstehenden Wohnungen wird in Neubauten errichtet. Die Ausgangsbedingungen sind gut und ein übertragbarer Erfolgsfaktor. Der Standort befindet sich in zentraler Lage (Altstadt Düsseldorf) in der Kernstadt einer wachsenden Wohnungsmarktregion. In Verbindung mit dem Objekt, dem repräsentativen neoklassizistischen Gerichtsgebäude mit einem hohen Bekanntheitsgrad in Düsseldorf, wird das Projekt im preislichen Top-Segment entwickelt.

Da sich das Projekt noch in der anfänglichen Umbauphase befindet, können wesentliche Erfolgsfaktoren noch nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch gibt es bereits heute eine Reihe von Aspekten, die die Umnutzungen des alten Gerichtsgebäudes wesentlich beeinflussen. So ist die Umnutzung des Gerichtsgebäudes im Vergleich mit dem gesamten Andreasquartier relativ klein. Dort entstehen gerade einmal 10 % der insgesamt 400 geplanten Wohnungen. Insofern beeinflussen die Planungen der übrigen Projektbestandteile das Umnutzungsprojekt in hohem Maße. Beispielsweise wurde für die Entwicklung des Areals ein qualitätssichernder Wettbewerb mit anschließender Aufstellung eines Bebauungsplans gewählt. Betrachtet man ausschließlich das Umnutzungsprojekt, dann ist ein solcher Prozess in Relation zur Projektgröße relativ aufwendig.

Ein Projekt von der Größenordnung des Andreasquartiers erfordert außerdem ein erhebliches Finanzierungsvolumen und in diesem Fall verschiedene Partner. Es ist wichtig, möglichst verlässliche Partner mit klaren Aufgaben und Perspektiven über das Machbare zu finden. Demnach kommt nicht nur der Auswahl insbesondere erfahrener Partner, sondern auch der Abstimmung und der frühzeitigen Einbindung besondere Bedeutung zu.

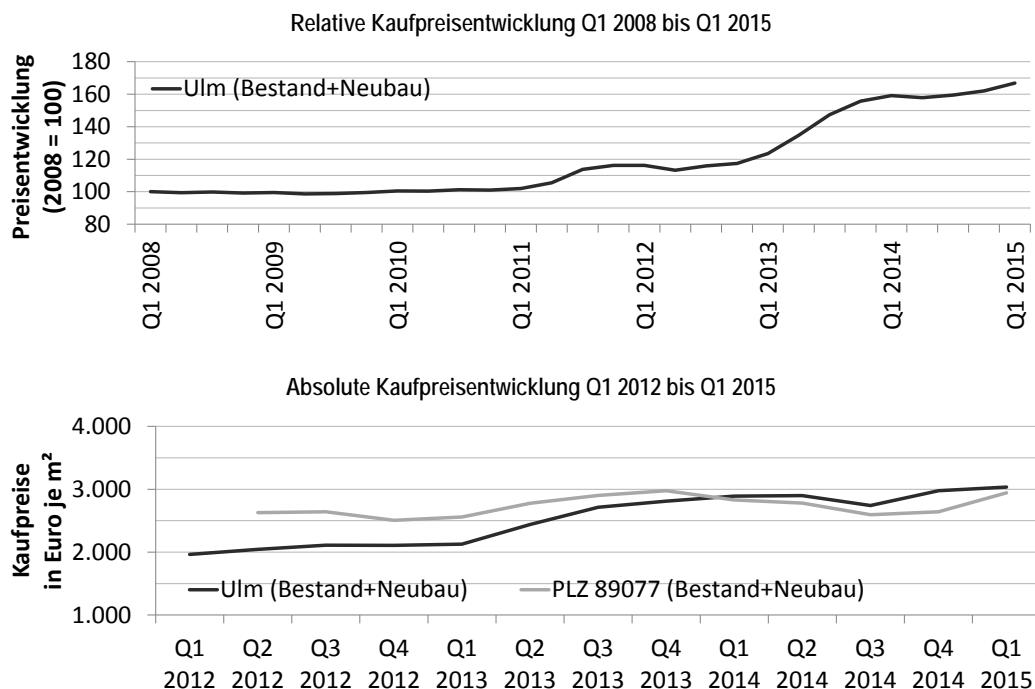
Der Denkmalschutz stellt nicht nur für die Umnutzung des alten Gerichtsgebäudes einen entscheidenden Faktor dar. Das aus Sicht der Denkmalbehörde sehr bedeutsame Gebäude weist einen hohen Anteil an erhaltenswerter Substanz auf. Hinzu kommt, dass auf dem gesamten Areal Baudenkmäler vermutet wurden. Daher sind die Abstimmungen zwischen Entwickler und Denkmalbehörde aufwendig.

1.2 Fallstudien Industriegebäude

1.2.1 Ulm, Stadtregal

Projektname	Stadtregal
Adresse	Magirus-Deutz-Straße 2 und 12-18, 89077 Ulm
Zielgruppe	Keine spezielle Zielgruppe, durchmischt
Anzahl Wohneinheiten	69
Ursprungsnutzung	Fabrik (Lastkraftwagen-Fabrik, Großhandel)
Akteure	Bauherr: Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH Entwurfsverfasser und Planung: Rapp Architekten, BA1 + BA2 mit Braunger Wörtz Architekten GmbH Objektüberwachung: Herr Gruenfelder, Ulm Consult Baumanagement Architekten und Ingenieure
Ursprungsgebäude	Kategorie: Industriegebäude Baujahr: 1958/1959 – 1965, 1998 Grundstücksgröße: 50.000 m ² Geschosse: 3 – 6 Brutto-Grundfläche: 40.000 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Skelettbau/Stahlbeton
Kaufpreise	1.900 – 3.000 €/m ²
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q III 2004 – Q III 2012 Bauzeit: Abschnitt 1: Q IV 2006 – Q II 2007 Abschnitt 2: Q III 2007 – Q II 2008 Abschnitt 3: Q III 2008 – Q III 2009 Abschnitt 4: Q III 2009 – Q III/ Q IV 2010 Abschnitt 5: Q III 2011 – Q IV 2012/ Q I 2013
Kosten	Ankaufspreis: 6,8 Mio. € (Grundstück + Gebäude) Baukosten: 1.200 €/m ² Brutto-Grundfläche (Kostengruppen 300 + 400)
Finanzierung	Festlegung eines Sanierungsgebietes, Fördermittel durch „Stadtumbau West“ für Ordnungsmaßnahmen
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum: Ulm um rd. 5 % in den letzten 10 Jahren (Baden-Württemberg rd. +2 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 2,8 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtrandlage Stadtzentrum fußläufig in 20 Minuten erreichbar Benachbart gibt es: Einkaufszentrum mit Supermarkt, Restaurants und Dienstleistern

Abbildung 28: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Ulm und im Postleitzahlgebiet 89077



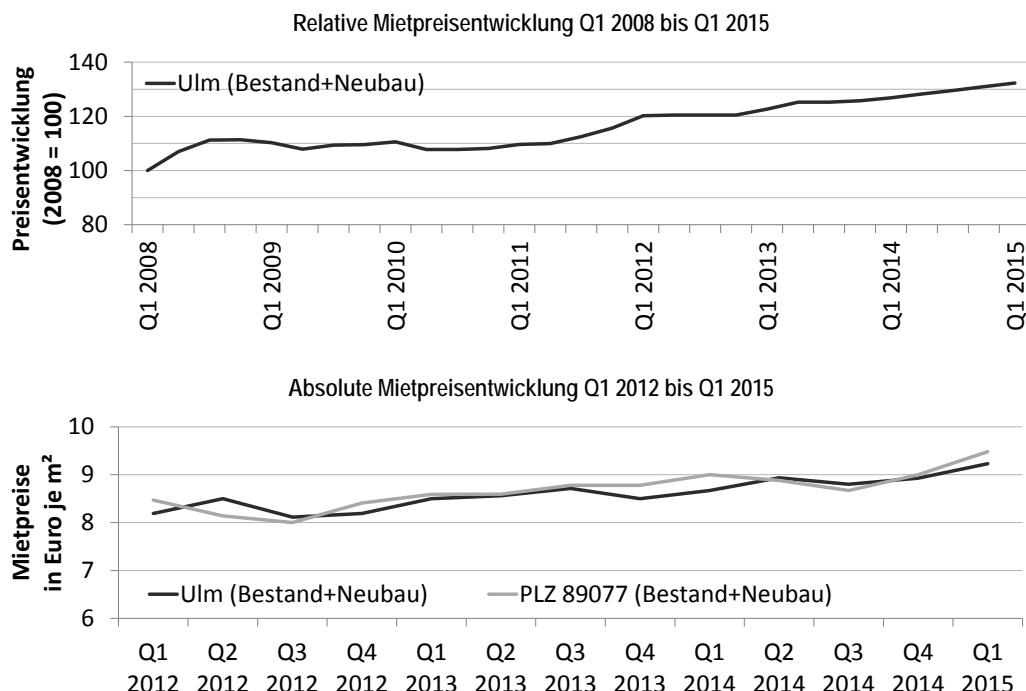
Neubau für Ulm insgesamt ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 29: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Ulm und im Postleitzahlgebiet 89077



Neubau für Ulm insgesamt ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 30: Außen- und Innenansichten des Projektes Stadtregal, Ulm



Außenansicht vor der Umnutzung (Foto: Projektentwicklungsgeellschaft Ulm mbH)



Innenansicht vor der Umnutzung (Foto: Projektentwicklungsgeellschaft Ulm mbH)



Außenansicht nach der Umnutzung (Foto: empirica)



Innenansicht nach der Umnutzung (Foto: Projektentwicklungsgeellschaft Ulm mbH)

Ausgangslage und Konzeption

Die Projektentwicklungsgeellschaft Ulm GmbH (PEG), eine Tochter der Stadt, die eine wesentliche Rolle bei der Umwandlung der Lastkraftwagen-Fabrik spielte, besitzt seit 1998 Erfahrungen mit Konversionsprojekten.

Das Areal der ehemaligen Fabrikhalle befindet sich in einem Gewerbegebiet des Ulmer Westens. Das Gebäude wurde in den Jahren 1958/59 bis 1965, ein Gebäudeanbau im Jahre 1998, fertiggestellt. Zuletzt hat ein Ulmer Unternehmen die Fabrik als Lagerhalle genutzt. Nach der Insolvenz des Unternehmens stand das Gebäude zwei Jahre leer. Zu diesem Zeitpunkt war die Ulmer Sparkasse Gläubigerbank. Durch weitere Unternehmensschließungen und Abwanderungen aus dem industriell geprägten Ulmer Westen drohte eine Negativausstrahlung auf das gesamte Quartier. Um diesen Negativtrend zu vermeiden und der wachsenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entgegen zu kommen, wurden angeregt durch den Oberbürgermeister und den Baubürgermeister der Stadt Ulm erste Projektideen entwickelt.

Die Initiatoren standen vor einer großen Herausforderung, weil das Objekt in einem heruntergekommenen Gewerbegebiet lag. Branchenexperten haben abgeraten, den Gebäudekomplex neu zu entwickeln. Da aber die Stadt ein Interesse an der Aufwertung des gesamten Quartiers hatte, hat sie das Areal gekauft und die PEG eingeschaltet. Von Anfang an bestand die Idee, eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe zu realisieren, ohne das Gebäude abzureißen. Trotz der Bedenken der Immobilienexperten und vieler Fachleute aus dem Baugewerbe hatten die Initiatoren den Mut, das Projekt zu starten, weil sie der Auffassung waren, dass Ulm mit der Ausrichtung als Wissenschaftsstadt neue Bevölkerungsgruppen gewinnt, für die auch neue Lebens- und Wohnstrukturen gefunden werden müssen.

Die Stadt hat mit verschiedenen, wichtigen Akteuren und auch mit der Sparkasse die Stadt Winterthur in der Schweiz besucht. Um sich besser vorstellen zu können, was aus dem Fabrikgelände in Ulm entstehen kann, wurde die Umwandlung eines Industrieareals in einem durchmischten Winterthurer Stadtteil in der Nähe des Bahnhofs aufgesucht. Bei dem Zürcher Beispiel handelt es sich um eine 20 ha-Fläche, auf der seit dem Jahr 2000 300 Wohnungen, Hotels, Kleinbetriebe, Läden, Freizeiteinrichtungen etc. errichtet wurden. Der Besuch in der Schweiz war eine große Unterstützung für den weiteren Ablauf in Ulm, weil in der Schweiz hilfreiche Eindrücke und Anregungen gewonnen wurden.

Die Stadt hat parallel mit der Planung und Umsetzung des Projektes das Umfeld verbessert. Der angrenzende Fluss „Blau“ wurde renaturiert, das Ufer umgestaltet und Rad- und Fußwege entlang und über den Fluss angelegt.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Erste Projektideen für eine Umgestaltung entstanden im Sommer 2004. Im Herbst 2004 wurden die PEG und die Architekten zur gemeinsamen Konzeptplanung eingeschaltet. Die Gläubigerbank hat für das Projekt die IVU Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG gegründet. Bei den grundsätzlichen Planungsgesprächen zwischen Stadtplanungsamt, Sanierungstreuhand Ulm und PEG war die IVU beteiligt. Es gab keinen privaten Investor, der das Areal kaufen wollte. Auch eine Zwangsversteigerung kam nicht in Frage, weil niemand ein 40.000 m² großes Grundstück erwerben wollte, auf dem sich evtl. noch Altlasten befinden. Das Areal zu einem sehr niedrigen Preis zu verkaufen, wäre eine Alternative gewesen. Die Gläubigerbank hat sich gegen diese Variante entschieden, weil sie dadurch zu hohe Verluste gehabt hätte. Von daher wurde die Kombination Entwickeln und Verkauf gewählt.

Nach einer einjährigen Entwicklung der Projektidee wurde vor Baubeginn das Sanierungsgebiet „Stadtregal“ festgelegt, wodurch öffentliche Gelder aus dem Programm „Stadtumbau West“ generiert werden konnten. Nach Genehmigung des Bebauungsplanes im September 2006 startete der Bauprozess. Dieser wurde in fünf Bauabschnitten vollzogen, was insgesamt sechs bis sieben Jahre dauerte. Der erste Bauabschnitt war im Frühjahr 2007 und die Gebäude des letzten Bauabschnitts waren im März 2013 fertig gestellt.

Gebäude vor der Umnutzung

Das ehemalige Fabrikgebäude bestand aus einem 250 m x 30 m langen, dreigeschossigen Riegel. Zudem gab es einen zweigeschossigen Anbau aus dem Jahr 1998.

Umgestaltung des Gebäudes

Um das Gebäude in eine Wohn- und Gewerbenutzung umzuwandeln, musste es komplett entkernt werden, sodass nur noch das Stahlbetonskelett mit seinen Stützen und Decken stehen blieb. Der Anbau wurde teilweise abgerissen. Das gesamte Versorgungssystem wurde neu eingebaut. Für die Installation des Brand- und Schallschutzes wurden Wände, Decken und Böden durch 8 cm dicke Aufbauten erhöht. Gedämmt wurde nur von innen, um die Gestalt der Außenfassade zu erhalten. Die vorhandenen Treppenhäuser konnten bestehen bleiben, Aufzüge wurden neu eingezogen, sodass alle Etagen barrierefrei zu erreichen sind.

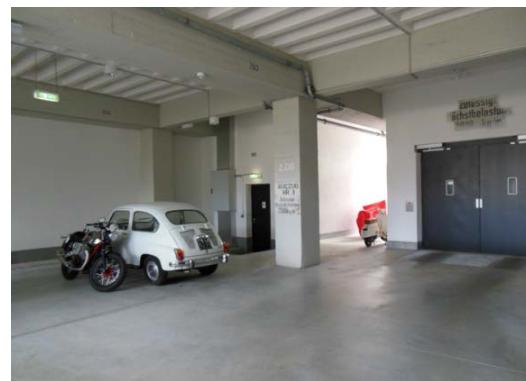
Die Flure wurden bewusst großzügig angelegt und als Treffpunkte geplant. Eine weitere Besonderheit ist, dass man im zweiten Stock die Autos vor der Wohnungstür parken kann. Per Fabriklastenaufzug gelangen sie in den zweiten Stock. Weitere Stellplätze finden sich in einer Tiefgarage.

Zusätzlich zum Umbau des Bestandsgebäudes wurden zwei weitere, dreigeschossige Gebäude mit Büroflächen gebaut. Das angrenzende „Blautal“ wurde von der Stadt Ulm unter Verwendung der Fördergelder des Sanierungsgebietes renaturiert und als Freizeit- und Erholungsraum hergerichtet.

Abbildung 31: Flurbereiche des Projektes Stadtregal, Ulm



Großzügiger Flurbereich
(Foto: empirica)



Parkende Autos vor der Wohnungstür
(Foto: empirica)

Abbildung 32: Einbeziehung des Blautals in die Gestaltung des Projekts Stadtregal, Ulm



Renaturierung des angrenzenden Flusses
(Foto: empirica)



Blauterrassen
(Foto: Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH)

Gebäude nach der Umnutzung

Nach Umgestaltung der alten Fabrikhalle gibt es verschiedene Nutzungen. Neben Wohnen in Lofts haben sich in dem Gebäude wohnfreundliche Nutzungen wie z.B. eine Schneiderei, Architektenbüros- und Anwaltskanzleien sowie Dienstleister (z.B. Friseur), Ärzte und auch eine Kunstschule angesiedelt.

Die PEG und die Architekten haben sich für ein offenes Konzept entschieden. Die Festlegung der Grundrisse erfolgte in Abstimmung mit den Nutzern, sodass jede Wohnung bzw. jede Gewerbeeinheit individuell zugeschnitten ist. Die Wohnungsgrößen variieren von 120 über 300 bis 750 m² Wohnfläche. Teilweise umfassen die Wohnungen mehrere Etagen. Auch private Aufzüge innerhalb

der Wohnungen konnten auf Wunsch der Nutzer eingebaut werden. Für jede Wohnung gibt es einen Balkon bzw. eine Terrasse. Bedingt durch die Individualität der Wohnungsgrundrisse und die verschiedenen Größen der Wohnungen ist die Bewohnerstruktur durchmischt. Insgesamt wurde im Bestandsgebäude ein ausgewogenes Verhältnis zwischen 69 Wohneinheiten (ab der zweiten Etage) und 63 gewerblichen Einheiten auf ca. 29.000 m² Nutzfläche geschaffen.

Abbildung 33: Beispielgrundriss im 5. Obergeschoss (214 m²) des Projektes Stadtregal, Ulm



Quelle: Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

empirica

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Energetisch war die ehemalige Fabrik in einem schlechten Zustand. Das neue Energiekonzept sieht die Nutzung von Fernwärme und elektrischer Energie eines nahe gelegenen Biomassekraftwerkes vor. Der Primärenergiebedarf bei dem 2008 erstellten Mehrfamilienhaus liegt bei 35,4 kWh/m²*a. Beim letzten Bauabschnitt (2012) liegt der Primärenergiebedarf bei 50 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Areal des „Stadtregals“ befindet sich in einem Mischgebiet. Für den Umbau des Gebäudes wurde im September 2006 ein Bebauungsplan aufgestellt. Denkmalrechtliche Bestimmungen gab es nicht. Die baurechtlich geforderte Anzahl an Stellplätzen wird über die Tiefgarage und oberirdische Stellplätze erreicht.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Eine besondere Herausforderung beim Projekt „Stadtregal“ war die Frage, wie man den 250 m x 30 m großen Komplex belichten kann. Die Lösung war die Zerstückelung der Fabrik und die Einfügung von 10 m breiten Lichtschneisen.

Abbildung 34: Lösungen der Belichtungssituation des Projektes Stadtregal, Ulm

Zerstückelung der Fabrik
(Foto: empirica)Einführung von Lichtschneisen
(Foto: empirica)

Eine weitere zentrale Herausforderung war die Statik des Gebäudes. Um das Gebäude in Wohn- und Gewerbeeinheiten unterteilen zu können, musste ein Holztrennwandsystem entwickelt werden, das dem Schall- und Brandschutz Rechnung trägt. Da der alte Stahlbeton das Gewicht der Trennwände nicht halten konnte, musste ein Trennwandsystem gewählt werden, das sich selbst trägt. In Deutschland existierte kein passendes System, allerdings gab es ein solches in Österreich. Dies entsprach jedoch nicht der deutschen Norm. So kam es zur Zusammenarbeit mit der Braunschweiger Universität. Ein ausführlicher Fragenkatalog musste abgearbeitet werden, um eine Zulassung für das System in Deutschland zu erhalten. Nach Abschluss der Baumaßnahme wurde durch eine Schallmessung die Einhaltung erforderlicher Werte festgestellt.

Um Kostensteigerungen zu vermeiden, die sich oft erst im Laufe des Prozesses ergeben, wurden schon früh pragmatische Lösungen entwickelt, die kostentechnisch passten. Ein Beispiel dafür sind die sichtbar gelassenen Abdichtungsmatten unterhalb der Balkon- und Fensterfronten. Eine aufwendige Verkleidung wäre sehr teuer gewesen. Zudem schadet diese Lösung dem Gebäude nicht. Sie entspricht der Anmutung des Gebäudes. Außerdem erinnern zahlreiche Elemente, wie Schriftzüge an den Wänden oder ehemalige Lastenaufzüge in den Flurbereichen zwischen den Wohnungen, an die ehemalige Fabriknutzung.

Vermarktung

Der Name „Stadtregal“ entstand schon zwischen 2005 und 2006 während der ersten Planungsphase. Dieser Name ist sehr einprägsam und hilfreich für die Vermarktung. Der Vertrieb der Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgte durch die PEG und Makler. Im ersten Bauabschnitt wurde ein Vermarktungsbüro eingerichtet. Über Flyer, Presseartikel und Öffentlichkeitsveranstaltungen zu Einweihungen und Rohbaufesten wurde das Projekt publik gemacht.

Eine besondere Herausforderung stellte sich zu Beginn des Umwandlungsprozesses, da die Vermarktung bereits vor Baubeginn begann. Es gab nichts Anschauliches zu präsentieren. Grundrisse wurden daher zur besseren Vorstellungskraft der Kunden auf den Boden eingezeichnet.

Die ersten Käufer haben die Verträge unterschrieben, als sie nur eine abbruchreife Fabrik vor sich sahen. Die ersten Interessenten kamen aus einem Umfeld, aus dem heraus sie sich z.B. beruflich bedingt vorstellen konnten, wie die Wohnungen nach der Umwandlung aussehen. Andere Interessenten z.B. wollten unbedingt in einer ehemaligen Fabrik wohnen, lieber als in einer konventionel-

len Wohnung. Ein weiterer Aspekt für die Pioniere des ersten Bauabschnitts war die große Mitgestaltungsfreiheit.

Da die ersten Käufer und Nutzer sehr begeistert von dem Projekt waren, nachdem sie eingezogen waren, haben sie über Mund-zu-Mund-Propaganda für das Projekt „Stadtregal“ geworben. So gab es einen großen Durchbruch, nachdem der erste Bauabschnitt realisiert war.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Die Konstellation mit der Bank als Gläubiger und der städtischen Entwicklungsgesellschaft (PEG) begünstigte die Projektentwicklung. Ein privater Projektentwickler hätte die Umwandlung höchstwahrscheinlich nicht finanziert können. Der Verkauf eines einzelnen Bauabschnitts an einen privaten Projektentwickler, den man evtl. gefunden hätte, kam nicht in Frage. Wenn bei einem Bauabschnitt eine Idee verfolgt worden wäre, die nicht zur Gesamtkonzeption des Stadtregals passt, so hätte das dem Objekt geschadet.

Aufgrund der Festlegung eines Sanierungsgebietes konnten Mittel des „Stadtumbau West“ akquiriert werden. Mit den Fördergeldern wurden Ordnungsmaßnahmen, wie der Teilabriss des Gebäudeanbaus und die Renaturierung des Flusses, umgesetzt. Die Stadt Ulm hat hierbei ihren Eigenanteil getragen. Die Baumaßnahmen selbst hat die PEG über eine klassische Bauträgerfinanzierung abgewickelt. Dabei gab es keine Finanzmittel der Stadt Ulm. Die Erschließung wurde von der IVU übernommen. Während die Quadratmeterpreise mit circa 2.300 € im ersten Bauabschnitt noch relativ niedrig waren, erhöhten sich diese aufgrund von Kostensteigerungen z.B. für aufwendige Altlastensanierungen und einen anderen Ausbaustandard und neue Vorschriften der EnEV in den weiteren Bauabschnitten auf circa 3.000 €.

Für die Käufer der Wohnungen ergeben sich durch die Festlegung als Sanierungsgebiet steuerliche Vorteile: bis zu 75 % des Kaufpreises können über die Sanierungs-AfA steuerlich geltend gemacht werden.

Das Projekt ist für alle Beteiligten rentabel. Die Baukosten für den Umbau entsprachen in etwa den Neubaukosten eines vergleichbaren Objekts. Aus Sicht der Gläubigerbank hätte sich der Verkauf des Areals ohne das entwickelte Objekt nicht gelohnt, weil ein Abriss des Gebäudes und anschließender Neubau aufgrund der Betonmasse und der massiven Fundamente zu deutlich teureren Preisen geführt hätte.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Ein wichtiger Erfolgsfaktor des Projektes ist auch die Umsetzung in den fünf Bauabschnitten. Wenn das gesamte Objekt in einem Bauabschnitt geplant und realisiert worden wäre, dürfte die Akzeptanz und schnelle Vermarktung deutlich geringer ausgefallen sein. Nach Realisierung des ersten Bauabschnitts konnten interessierte Käufer und Mieter anschaulich sehen, wie aus einer Ruine hohe Bauqualität entstehen kann.

Bei dem Projekt „Stadtregal“ musste viel Überzeugungsarbeit (z.B. im Stadtrat) geleistet werden, weil sich viele Fachleute gegen das Projekt ausgesprochen haben. Die Überzeugungsarbeit ist gelungen, u.a. weil eine Bereisung in die Schweiz zu einem ähnlichen, bereits erfolgreichen Objekt organisiert wurde. Durch die Bereisung konnte z.B. der Gemeinderat für das Projekt gewonnen werden.

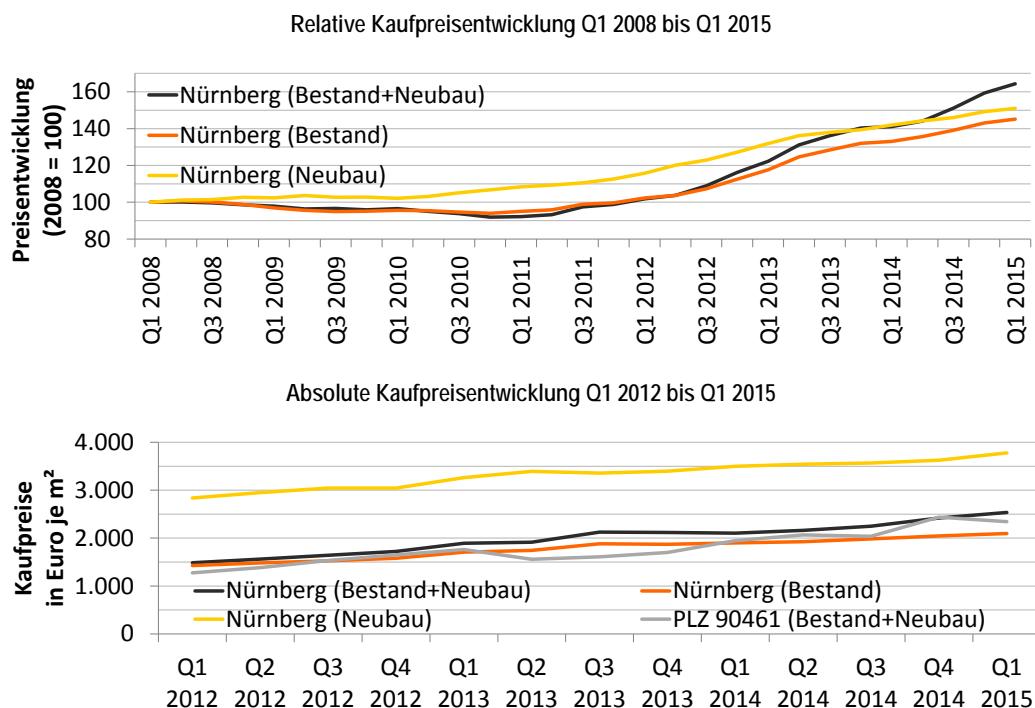
Eine unabdingbare Voraussetzung für den Erfolg bei der Umwandlung eines komplexen Projektes, wie eine Fabrikhalle, ist die frühe Planung der Abläufe im Wohnalltag. Bei dem Projekt „Stadtregal“ hat sich gezeigt, dass z.B. eine bewusste Planung „Wie kann man Anlässe treffen und Kommunikation schaffen?“ zum Erfolg führt. Die Bewohner berichten, dass die Flure und die Wege zu den Wohnungen tatsächlich Trefforte sind und somit zu einem guten Miteinander beitragen.

Die Bewohner, die sich für ein Projekt wie das „Stadtregal“ interessieren, legen Wert darauf, dass das Erscheinungsbild noch an die ursprüngliche Nutzung erinnert. Von daher ist die frühe Planung, bestimmte Elemente zu erhalten, erfolgsversprechend (u.a. aus Kostengründen). Im Fall des Stadtregals ist das z.B. das Weglassen einer aufwendigen Verkleidung der Abdichtungsmatten unter Balkonen und Fensterfronten.

1.2.2 Nürnberg, Postlofts

Projektname	Postlofts
Adresse	Im Posthof 1-115, 90461 Nürnberg (Stadtteil Südstadt)
Zielgruppe	Paare, Familien
Anzahl Wohneinheiten	63
Ursprungsnutzung	Posthalle
Akteure	Bauherr: GP Wirth Architekten, P&P Wohnbau Bayern GmbH Entwurfsverfasser: GP Wirth Architekten
Ursprungsgebäude	Kategorie: Industriegebäude Baujahr: 1928 Grundstücksgröße: rd. 15.000 m ² Geschosse: 1–2 Brutto-Grundfläche: 11.544 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Sheddach mit Stahlbetonschalengewölbe
Kaufpreise	2.600 – 2.800 €/m ² Wohnfläche
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q II/2004 – Q II/2008 Bauzeit: Q II/2006 – Q III/2008
Kosten	Ankaufspreis: k.A. Baukosten: k.A. Verkaufsvolumen: 21 Mio. €
Finanzierung	Eigen- und Fremdkapital
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum um rd. 5 % in den letzten 10 Jahren (Bayern +3 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 2,2 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtrandlage Durch Industrie geprägter Stadtteil; langsame Aufwertung als Wohnstandort Nahegelegene Tramhaltestelle mit Verbindung zum Hauptbahnhof (5 Gehminuten) Benachbart gibt es: Supermarkt, Hallenbad, Park

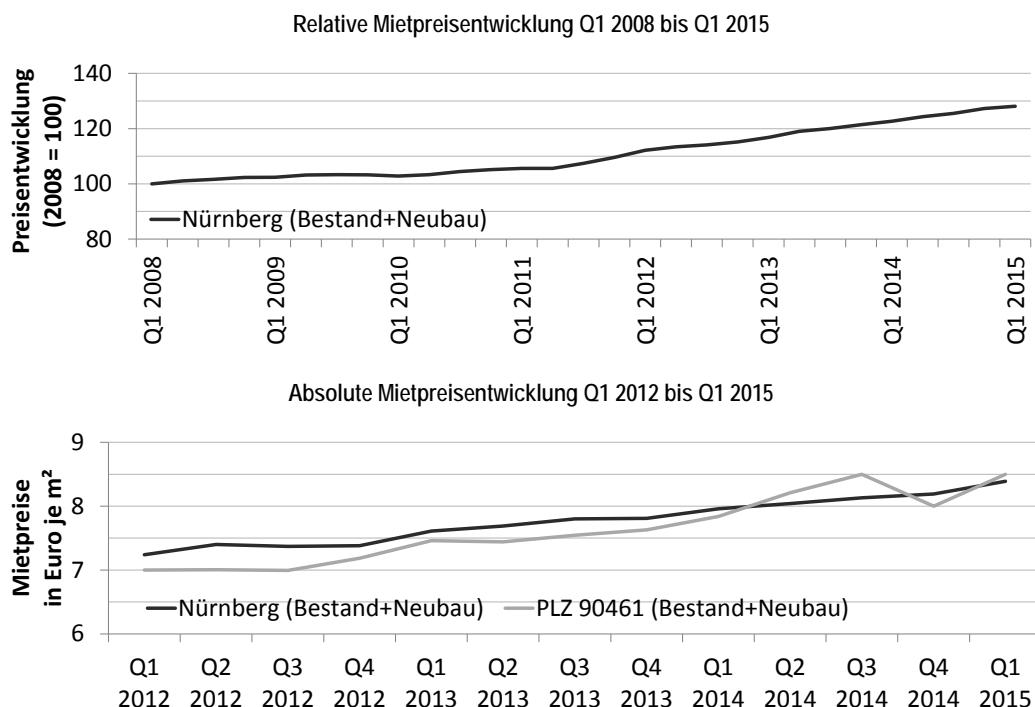
Abbildung 35: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Nürnberg und im Postleitzahlgebiet 90461



Quelle: empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodata GmbH)

empirica

Abbildung 36: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Nürnberg und im Postleitzahlgebiet 90461



Neubau in Nürnberg insgesamt ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodata GmbH)

empirica

Abbildung 37: Außenansicht des Projektes Postlofts, Nürnberg



Nach der Umnutzung zu Wohnraum im Jahr 2008
(Foto: P+P Wohnbau Bayern)

Ausgangslage und Konzeption

Die ehemalige Fahrzeugeinstellhalle der Post war Teil eines zwischen 1927 und 1931 als „Poststadt“ errichteten Komplexes. Die Halle diente als Stellplatz für den Fuhrpark der Reichspost. Hier wurden Wartungsarbeiten an den Fahrzeugen durchgeführt. Nordwestlich schließen sich die Gebäude der ehemaligen Dreherei und Schlosserei mit einem markanten, als „Zigarre“ bezeichneten, halbrunden Ziegelbau an. Es folgen weitere Gebäude: eine Halle, die heute als Supermarkt genutzt wird, und das Verwaltungsgebäude der Post. Nordwestlich schließen sich Zeilenbauten an mit Wohnungen. Die Gesamtanlage ist dem Architekturstil des Bauhauses verpflichtet und gehört zu den wichtigen baulichen Zeugnissen aus der Zeit der Weimarer Republik. Während die beiden Hallen und der Verbindungsbau der Dreherei und Schlosserei seit den 1990er Jahren leer standen, erfüllen die weiteren Gebäude noch heute ihre ursprüngliche Nutzung.

Das gesamte „Poststadt“-Ensemble steht bereits seit den 1980er Jahren unter Denkmalschutz. Insbesondere die Architektur der Fahrzeugeinstellhalle galt seinerzeit wegen ihrer außergewöhnlich schlanken Tragwerkskonstruktion aus Betonschalenelementen als „hervorragende Ingenieursbaukunst“. Der Anspruch der Denkmalbehörde, die 47 m tiefe Hallenkonstruktion ohne größere bauliche Eingriffe zu bewahren, erschwerte die Suche nach einer neuen Nutzung. Pläne, hier ein Post-Museum einzurichten, scheiterten.

Ein kaufinteressierter Investor wollte das Gebäude zu Wohnen umwandeln. Das Architekturbüro GP Wirth Architekten wurde angesprochen. Nachdem ein Supermarkt-Konzern den Zuschlag für den Erwerb der im Paket zum Verkauf stehenden Hallen mit Verbindungsbauten bekommen hatte, wurden die Planungen zunächst obsolet. In der nördlich gelegenen Halle wurde eine Supermarktfiliale eingerichtet, während der Konzern für die südlich angrenzende Halle und die Verbindungsbauten keine Verwendung hatte. Erneut wurde die Fahrzeughalle zum Verkauf angeboten. GP

Wirth Architekten griffen die Idee wieder auf, die Halle zu Wohnzwecken umzunutzen, und konnten mit der P&P Wohnbau Bayern GmbH als Investor und Bauträger das Projekt realisieren. Das Unternehmen ist auf die Entwicklung innerstädtischer, denkmalgeschützter Altbauimmobilien spezialisiert. Gesucht werden Altbauprojekte mit einem besonderen Charme. Die vergangenen Erfahrungen des Unternehmens zeigen, dass sich solche Objekte gut vermarkten lassen. Zielgruppe sind Erwerber, die die besondere Atmosphäre von Fabriklofts zu schätzen wissen. Sie suchen Gebäude, die geschichtsträchtig sind und gleichzeitig Individualität zulassen.

Abbildung 38 Luftbild des Projektes Postlofts, Nürnberg



Quelle: GP Wirth Architekten

empirica

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Nach dem Erwerb der Immobilie 2004 folgte ein intensiver Diskussionsprozess zwischen Projektentwickler und Architekten mit der Denkmalbehörde. Dem Bauherr war bewusst, dass es beim Umbau denkmalgeschützter Gebäude zu Problemen kommen kann. Die Zusammenarbeit mit der Denkmalbehörde hatte aber bislang immer gut funktioniert, sodass man auch beim aktuellen Projekt von einer reibungslosen Zusammenarbeit ausging.

Um das 47 m tiefe Gebäude als Wohnraum nutzbar zu machen, waren Eingriffe in die Konstruktion unvermeidbar. So entwickelten die beauftragten Architekten eine Lösung, die vorsah, die Halle in ihrem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten und durch Eingriffe im Inneren gleichzeitig die für Wohnungen notwendige Belichtung herzustellen.

Entgegen der Erwartungen des Projektträgers lehnte die Denkmalbehörde die für die Umnutzung vorgesehenen baulichen Eingriffe zunächst ab. Die Planungen kamen zum Erliegen. Die Architekten verglichen Aufnahmen des Gebäudeinneren kurz nach seiner Erbauung mit dem aktuellen baulichen Zustand und stellten dabei Abweichungen fest. Daraufhin wurde eine bauhistorische Untersuchung der Substanz durchgeführt. Das Gutachten ergab, dass die als schützenswert erachtete Tragwerkskonstruktion in den 1960er Jahren einer Sanierung unterzogen wurde. In den 1960er Jahren hat man statische Mängel festgestellt und dementsprechend die Betonschalen verstärkt sowie mit Unterzügen versehen. Auch die Tragwerkstützen wurden verstärkt. Da sich das Halleninnere nachweislich nicht mehr im Originalzustand befand und eine Wiederherstellung unmöglich war, nahm die Denkmalbehörde die für die Realisierung des Projekts notwendigen Eingriffe

fe letztendlich hin. Nach anderthalb Jahren Planung und zwei Jahren Bauzeit konnten die Wohnungen im Jahr 2008 bezogen werden.

Die Zusammenarbeit mit den weiteren Fachämtern der Stadtverwaltung verlief ohne größere Differenzen.

Gebäude vor der Umnutzung

Die Fahrzeughalle wurde in Hartbrandbackstein- und Klinkerbauweise errichtet und befand sich zum Zeitpunkt des Kaufs in einem relativ guten Zustand. Das Besondere an dem Gebäude war die Ausstattung mit Sheddächern. Die Decke war an ihrer höchsten Stelle 5,45 m hoch. Die Tragwerkskonstruktion aus Betonschalenelementen mit einer Betonstärke von 9 cm war im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen mit einer Unterkonstruktion versehen und die Tragwerksstützen waren verstärkt worden.

Abbildung 39: Außen- und Innenansichten vor der Umwandlung des Projektes Postlofts, Nürnberg



Außenansicht vor der Umnutzung
(Foto: GP Wirth Architekten)



Innenansicht vor der Umnutzung
(Foto: GP Wirth Architekten)

Umgestaltung des Gebäudes

Das Umgestaltungskonzept unterlag dem Grundsatz, die Halle in ihrem äußeren Erscheinungsbild zu bewahren und durch Eingriffe im Inneren gleichzeitig die für Wohnungen notwendige Belichtung herzustellen. So konnte 80 % der Substanz erhalten werden.

Abgesehen von wenigen Eingriffen konnte die äußere Klinkerfassade in ihrem Erscheinungsbild bewahrt werden. Die Öffnungen der ehemaligen Einfahrtstore blieben in ihren ursprünglichen Maßen bestehen; die Tore wurden durch gläserne Eingangsbereiche ersetzt. Teilweise waren runde Abluftöffnungen vorhanden, in die Fenster eingesetzt wurden. Es wurden runde Fensteröffnungen ergänzt. An zwei Stellen wurde die Fassade geöffnet, um eine Durchgangsmöglichkeit zu einem neu gebildeten Innenhof zu schaffen.

Der Hof ist durch eine Teilöffnung des Hallendachs und den Einbau reversibler Leichtbauwände entstanden. Er dient der Belichtung und für einen Teil der Wohnungen auch der Erschließung. Zudem bietet der Hof Platz für die den Wohnungen angegliederten Gärten. In der Hallenmitte wurde eine komplette Betonschalen-Konstruktion über dem Innenhof als offene Überdachung der Durchwegung erhalten. In den Hof hineinragende ergänzende Anbauten erweitern die Wohnfläche der Erdgeschosswohnungen und dienen als Dachterrassen für die darüber liegenden Maisonetten. In den Gärten zur Südseite des Gebäudes eingestellte „Boxen“ dienen als Kellerersatzraum.

Um die an ihrer höchsten Stelle 5,45 m hohe Halle im Inneren wohnlich sowie flächen- und energieeffizient umzugestalten, wurde die bestehende Bodenplatte rückgebaut und 25 cm tiefer eingesetzt. Im Rahmen dieses Umbaus wurden Kontaminationen wie Öl und Benzin entfernt. Durch die Tieferlegung der Bodenplatte wurde Wohnfläche auf zwei Geschossen geschaffen. Im Zuge dieser Maßnahme konnten alle Versorgungsleitungen erneuert werden.

Die Gebäude der ehemaligen Schlosserei und Dreherei unterlagen weniger strengen denkmalschutzrechtlichen Auflagen, da sie in der Nachkriegszeit bereits verändert wurden. Sie wurden modern umgestaltet und mit einer weiß verputzten Fassade versehen. Im Zwischenbau wurden Bereiche für die Erschließung und zur Belichtung rückgebaut. In der „Zigarre“ befindet sich eine Gewerbeeinheit.

Der Gebäudekomplex verfügt über eine große, z.T. freie Fläche. Es gab eine Diskussion über eine Nachverdichtung. Der Bauherr hat auf die Nachverdichtung zugunsten großzügiger Freiflächen verzichtet. Es ist die Philosophie des Projektentwicklers, im Außenbereich von Denkmalgebäuden keine Nachverdichtung vorzunehmen. Im Innenbereich hält er eine Nachverdichtung für notwendig. Das trifft auch auf das Projekt Postlofts in Nürnberg zu, denn nur so erreicht man eine größere Wohnfläche und damit eine ausreichende Rentabilität. Auch wenn durch eine Nachverdichtung im Außenbereich die Rendite möglicherweise etwas höher wäre, wird diese nicht verfolgt, um die Qualität des Gesamtprojektes zu erhöhen. Der Verzicht auf die Nachverdichtung hat auch die Diskussion mit der Denkmalbehörde erleichtert, weil so die Fassade freistehend und erlebbar ist

Abbildung 40: Innere Erschließung des Projektes Postlofts, Nürnberg



Überdachte Erschließung
(Foto: GP Wirth Architekten)



Abgrenzung zum privaten Bereich
(Foto: empirica)

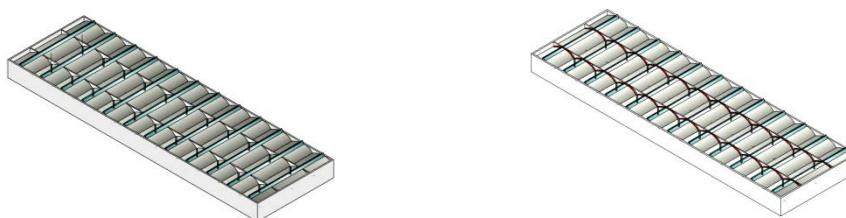
Abbildung 41: Lageplan des Projekts Postlofts, Nürnberg



Quelle: GP Wirth Architekten

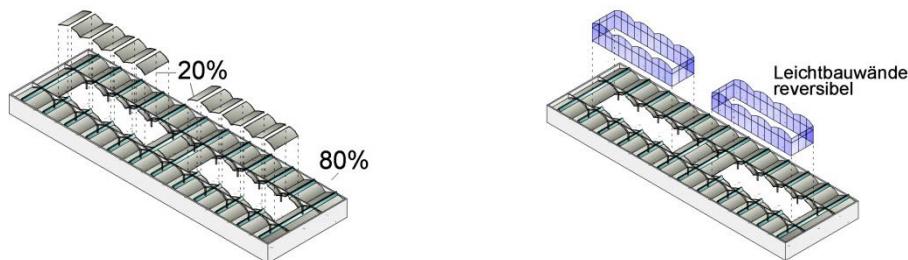
empirica

Abbildung 42: Schematische Zustände der Postlofts, Nürnberg zu unterschiedlichen Zeitpunkten



1927: Originalzustand der Halle

1957: Nach der Sanierung



2005: Entfernung innenliegender Dachteile...

...und Hofbildung

Quelle: GP Wirth Architekten

empirica

Gebäude nach der Umnutzung

Das Projekt umfasst 63 Wohneinheiten, davon sind 55 in der ehemaligen Fahrzeughalle untergebracht und acht in den Gebäuden der Dreherei und Schlosserei. In der ehemaligen Fahrzeughalle wurden drei verschiedene Wohnungstypen realisiert, die insgesamt 6.800 m² Wohnfläche bieten: Atrium-, Galerie- und Stadthauswohnungen. Maisonette-Wohnungen („Galeriewohnen“, zwei bis drei Zimmer, ca. 110 m²) und Erdgeschosswohnungen mit neuem Anbau („Atriumwohnen“, drei Zimmer, z.B. ca. 95 m²) greifen ineinander. Reihenhäuser („Stadthauswohnen“, drei bis vier Zimmer, ca. 130 m²) erstrecken sich über beide Geschosse und die komplette Tiefe der verbliebenen Gebäudefläche. Die kleinste Wohnung ist 70 m² und die größte Wohnung 200 m² groß. Alle Wohneinheiten in der ehemaligen Fahrzeughalle verfügen über einen separaten Eingang und einen eigenen Garten. Die Gärten sind so abgegrenzt, dass genügend Privatheit sowohl in den Gärten selbst als auch in den Erdgeschosswohnungen gegeben ist. In der ehemaligen Dreherei und Schlosserei sind Geschosswohnungen verschiedener Größe unterbracht.

Es wurden 103 Stellplätze in verschiedenen Bereichen des Grundstücks realisiert. Im Bereich des östlichsten Sheddach-Abschnitts wurden die Einfahrten zur ehemaligen Fahrzeughalle erhalten. Damit wurden überdachte Stellplätze und eine Durchfahrtmöglichkeit zu den nordöstlich des heutigen Wohnkomplexes errichteten Carports geschaffen. Südwestlich des Komplexes gibt es weitere Stellplätze.

Abbildung 43: Beispielgrundrisse des Projektes Postlofts, Nürnberg (1)

Grundriss „Galeriewohnen“



Grundriss „Atriumwohnen“



Quelle: GP Wirth Architekten

empirica

Abbildung 44: Beispielgrundrisse des Projektes Postlofts, Nürnberg (2)
Grundriss „Stadthauswohnen“



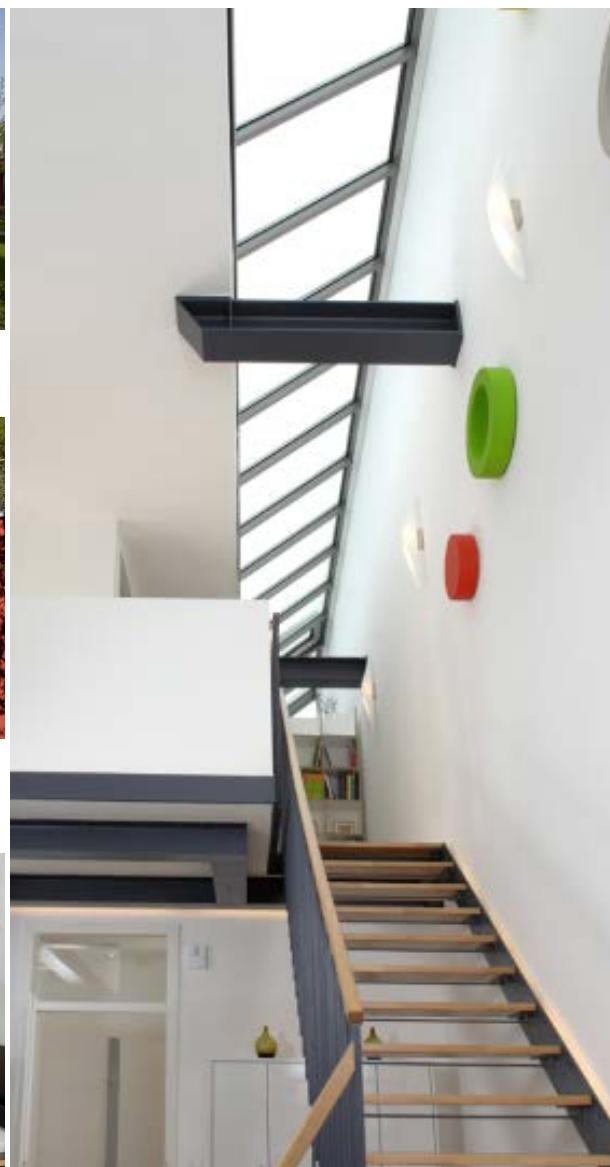
Quelle: GP Wirth Architekten

empirica

Abbildung 45: Außen- und Innenansichten nach der Umwandlung des Projektes Postlofts, Nürnberg



Hof mit Gärten nach der Umnutzung
(Foto: GP Wirth Architekten)



Private Gärten im Erdgeschoss und Terrassen im
Obergeschoss
(Foto: GP Wirth Architekten)



Innenansicht Obergeschoss nach der Umnutzung
(Foto: GP Wirth Architekten)

Innere Erschließung
(Foto: GP Wirth Architekten)

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Da die Denkmalschutzbestimmungen eine Dämmung auf der Klinkerfassade nicht zuließ, musste die energetische Ertüchtigung im Gebäudeinneren erfolgen. In enger Begleitung und Abstimmung mit einem Bauphysiker wurde mit einer aufwendigen Innendämmung die schwierige Bausubstanz auf derzeit aktuellen EnEV-Stand (EnEV 2004) ertüchtigt, ohne die denkmalgeschützte Fassade zu beeinträchtigen. Die Bodenplatte wurde erneuert und das Gebäude an das Fernwärmennetz angeschlossen. Da bereits die Erfüllung der nach EnEV notwendigen Mindestanforderungen in der denkmalgeschützten Altbausubstanz großen (finanziellen) Aufwand erforderte, wurde von weiteren

Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung (z.B. Nutzung erneuerbarer Energien) abgesehen. Der Endenergieverbrauch liegt bei 91,7 kWh/m²*a.³

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Baugrundstück lag kein Bebauungsplan vor. Der Umbau erfolgte nach § 34 BauGB. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, wurden die geplanten, baulichen Eingriffe von der Denkmalbehörde geprüft.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Die größte Herausforderung bestand darin, die Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken in Einklang mit den denkmalsschutzrechtlichen Anforderungen zu bringen. Erst nachdem mit einem Gutachten belegt werden konnte, dass das Gebäude nach einer Sanierung in den 1960er Jahren nicht mehr dem Originalzustand entsprach, wurden die notwendigen Eingriffe seitens der Denkmalbehörde genehmigt.

Obwohl umfangreiche Baumaßnahmen getätigten wurden, gab es darüber hinaus keine wesentlichen Probleme. Da die Halle im Inneren weder Wände noch Zwischendecken vorwies, wurden die Grundrisse unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudestrukturen (Stützen, Gebäudeachsen etc.) völlig neu erstellt und nach gültigen Brandschutz- und Statikvorschriften umgesetzt. Auch den Immissionsschutz betreffend gab es keine besonderen Herausforderungen.

Vermarktung

Drei verschiedene Wohnungstypen mit unterschiedlichen Grundrissen – Galeriewohnungen, Atriumwohnungen und Stadthauswohnungen – wurden auf Wunsch des Bauträgers entworfen, um unterschiedliche Kundenwünsche zu erfüllen und so für eine gute Vermarktbarkeit des Gesamtprojekts zu sorgen. Die Vermarktung erfolgte über eigene Verkaufsbetreuer der P&P Wohnbau Bayern GmbH und in Zusammenarbeit mit Banken und Sparkassen. Eine Werbung im eigentlichen Sinne gab es nicht. Die wichtigsten Vermarktungsargumente waren die zentrale Lage und die Qualität des Objektes. Die einmalige Atmosphäre der Wohnungen, die privaten Freiräume und die großzügige Anlage unterscheiden die „Postlofts“ von durchschnittlichen, verdichteten Neubaugebieten. Die Vermarktung konnte wie geplant vor Baubeginn der Wohnungen abgeschlossen werden, um den Käufern eine Denkmal-AfA zugänglich zu machen.

Die Käuferschaft bestand aus rd. 40 % Eigennutzern und 60 % Kapitalanlegern. Mittlerweile ist der Anteil der Eigentümer, die ihre Immobilie selbst bewohnen, gestiegen. Als Zielgruppe für die zentral gelegenen Wohnungen hatte man gut verdienende Singles und kinderlose Paare ins Auge gefasst. Dass die loftartigen Grundrisse auch den Wohnwünschen von Familien entsprechen, hatte man nicht erwartet. Vielfach zogen junge Paare mit Kinderwunsch ein. Mittlerweile wohnen viele Familien in den Wohnungen.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Die Finanzierung erfolgte über Eigen- und Fremdkapital.

³ Angaben zum Primärenergiebedarf liegen nicht vor

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Die Projektbeteiligten waren von der Qualität des Objektes (Lage und Charme des Projektes) überzeugt. Aus diesem Grund haben sie, trotz der anfänglichen Schwierigkeiten und der komplexen, mit Unwägbarkeiten verbundenen Umbaumaßnahmen, beharrlich an dem Projekt festgehalten. Ein wesentlicher Erfolg war die intensive Beschäftigung mit dem Gebäude und die Feststellung, dass es in den 1960er Jahren eine Sanierung gab und damit ein Eingriff im Inneren des Gebäudes genehmigt wurde.

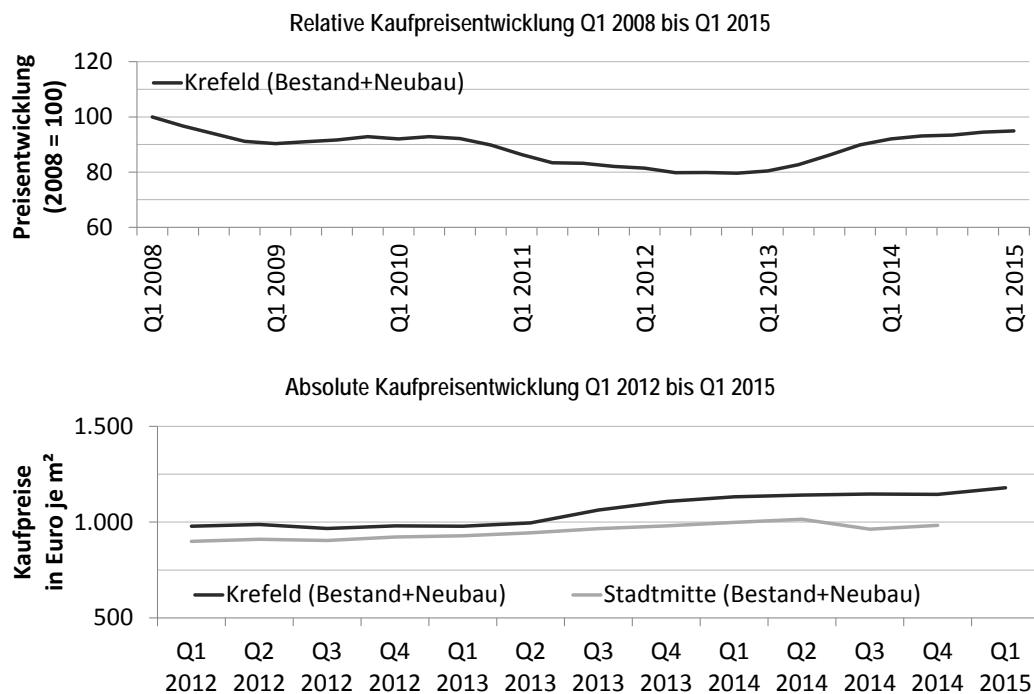
Aus Sicht aller Projektbeteiligten ist die Umwandlung der Posthalle erfolgreich verlaufen. Die geringe Fluktuation und der hohe Anteil von Selbstnutzern unter den Eigentümern belegt, dass die Bewohner sich hier wohlfühlen. Zurückzuführen ist dies unter anderem auch auf die Entscheidung, zugunsten der Wohnqualität auf eine Nachverdichtung zu verzichten. Dass das Projekt gelungen ist, zeigt sich u.a. auch an der Wertsteigerung. Die Wohnungen können heute zu einem deutlich höheren Preis vermarktet werden als das bei Erstbezug der Fall war (Bewohnergespräche).

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes wird das Projekt als Erfolg für die Stadtentwicklung Nürnbergs gewertet. Die Entscheidung des Investors und des Bauherren, in dieser Lage mit einem sehr ambitionierten Konzept tätig zu werden, wird als „mutig“ honoriert, zumal es sich bei dem Standort nicht um eine „Top-Adresse“ handelt. Das Projekt leistet einen Beitrag für eine „ausgewogene Mischung“ des lokalen Wohnungsangebots.

1.2.3 Krefeld, Alte Schirmfabrik

Projektname	Alte Schirmfabrik
Adresse	Steinstraße 74-76, 47798 Krefeld
Zielgruppe	Einkommensschwächere Haushalte mit Berechtigung in einer geförderten Wohnung zu wohnen; Familien mit Kindern, Ein-personenhaushalte
Anzahl Wohneinheiten	15
Ursprungsnutzung	Fabrik, Herstellung von Regenschirmen
Akteure	Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG
Ursprungsgebäude	Kategorie: Industriegebäude Baujahr: 1896 Grundstücksgöße: 1.271 m ² Geschosse: 3 Brutto-Grundfläche: 1.488 m ² Baukonstruktion: Massivbauweise Tragwerk: Kappendecken mit Stahlstützen
Mietpreise	Öffentlich geförderter Wohnraum: 4,55 €/m ² Kaltmiete
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q IV/2004 – Q II/2006 Bauzeit: Q II/2006 – Q II/2007
Kosten	Ankaufspreis: k.A. Baukosten: rund 1.200 €/m ² Brutto-Grundfläche (Kostengruppen 300 + 400)
Finanzierung	Wohnraumförderung (NRW-Bank): 1,6 Mio. €, Eigenkapital Denkmalabschreibung
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungsrückgang: Krefeld um -2 % in den letzten 10 Jahren (Nordrhein-Westfalen rd. -1 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 1,9 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtrandlage Nahegelegene Straßenbahnhaltestelle An das Wohnprojekt grenzen an: viergeschossige Wohngebäude in einer Mischung aus Gründerzeitgebäuden und Objekten jüngeren Baualters

Abbildung 46: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Krefeld und im Stadtteil Stadtmitte



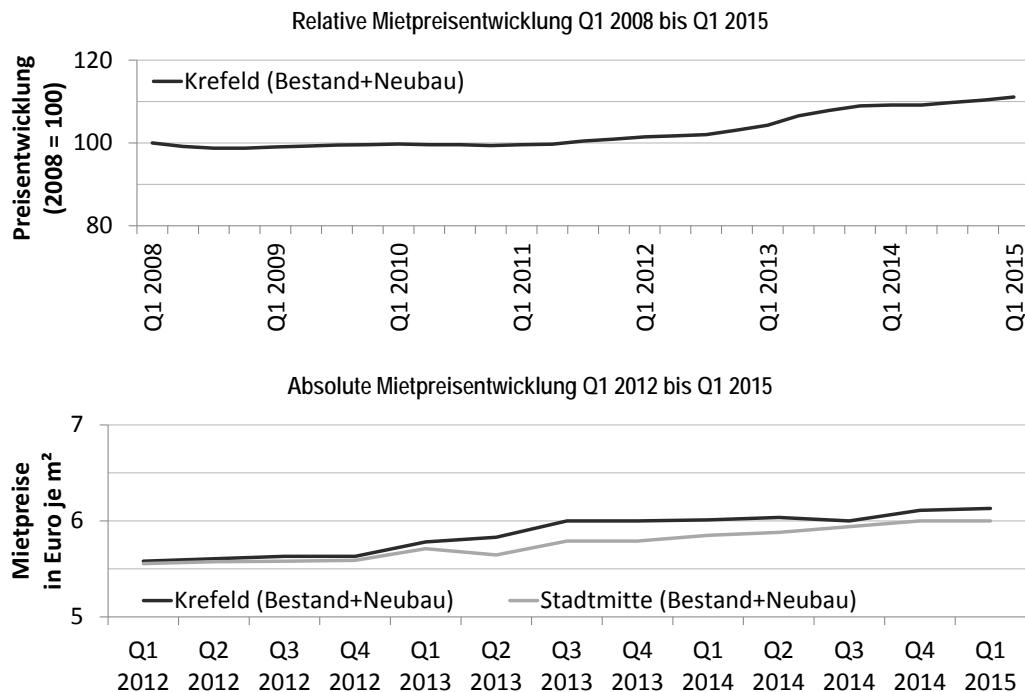
Neubau für Krefeld insgesamt ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 47: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Krefeld und im Stadtteil Stadtmitte



Neubau für Krefeld insgesamt ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 48: Außenansichten des Projektes Alte Schirmfabrik, Krefeld



Gebäude vor der Umwandlung
(Foto: Schleiff Denkmalentwicklung)



Vorderansicht mit Eingangstor nach Umwandlung
(Foto: empirica)



Treppenaufgang mit Aufzug
(Foto: empirica)



Rückseitiger Flügelbau mit Wohnungen
(Foto: empirica)

Ausgangslage und Konzeption

1896 wurde die ehemalige Schirmfabrik westlich der Krefelder City in einem verdichteten Innenstadtquartier errichtet. Nach Schließung der Fabrik um 1980 wurde eine neue Nutzung für das denkmalgeschützte Objekt gesucht. Nach mehreren gescheiterten Umnutzungsversuchen erwarb die Projekt- und Denkmalentwicklungsgesellschaft Schleiff, die sich bereits seit 2001 für den Kauf des Objektes interessierte, im Jahr 2005 das Objekt aus der Zwangsversteigerung von einer Sparkasse. Aufgrund der von der Firma Schleiff als schwierig bewerteten Standortqualitäten (v.a. Sozialstruktur, negatives Image als Wohnstandort) entschied sich der Bauträger für einen Umbau der alten Schirmfabrik zu geförderten Mietwohnungen mit 20-jähriger Bindungsfrist.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Die im Umbau von denkmalgeschützten Bestandsgebäuden erfahrene Entwicklungsgesellschaft Schleiff hatte bereits in den Jahren 2001 und 2003 Interesse am Kauf der alten Schirmfabrik. Die untere Denkmalbehörde der Stadt Krefeld machte den Projektentwickler Schleiff – mit dem bereits einige Projekte erfolgreich realisiert wurden – im Herbst 2004 darauf aufmerksam, dass sich die Schirmfabrik in der Zwangsversteigerung befand. Daraufhin stimmte sich der Entwickler mit der Stadt Krefeld über die planungsrechtliche Beurteilung der vorgesehenen Wohnnutzung ab. Dabei wurde geklärt, ob die beabsichtigten Maßnahmen im Einklang mit dem Denkmalschutz stehen. Für die Entwicklung des Projektes war es förderlich, dass die Untere Denkmalbehörde eine integrierte Perspektive auf das Vorhaben hatte. Der Fokus lag auf der Frage der Vereinbarkeit von Denkmalschutzauflagen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen, vor allem im Hinblick auf den Brandschutz.

Die Firma Schleiff erwarb das Objekt im Mai 2005 aus der Zwangsversteigerung heraus. Es wurde ein detailliertes Konzept erarbeitet und der Bauantrag im Oktober 2005 eingereicht. Mit dem Amt für Wohnungswesen wurde die Förderfähigkeit des Projektes abgestimmt. Der Förderantrag wurde im Oktober 2005 gestellt, der Bewilligungsbescheid erging im November 2005. Die Baugenehmigung wurde Januar 2006 erteilt. Der Zeitraum zwischen Bauantrag und -genehmigung ist unter Berücksichtigung der Größe, Lage, Denkmalpflege, Nachbarbeteiligungen, erforderlichen Abweichungen von Vorschriften der Bauordnung, der Abstimmung mit den Förderrichtlinien und der da zwischen liegenden Weihnachtszeit als zügig zu bewerten. Baubeginn war im Frühsommer 2006. Die Detailabstimmung mit der Denkmalbehörde fand im Rahmen von mehreren Terminen auf der Baustelle statt. Mitte 2007 wurde das Objekt nach etwas mehr als einem Jahr Bauzeit fertig gestellt. Insgesamt betrug die Phase der Umnutzung damit zweieinhalb Jahre.

Gebäude vor der Umnutzung

Die dreigeschossige Schirmfabrik ist 25 m breit und 40 m tief und besteht aus einem an einer ruhigen Wohnquartiersstraße liegenden Gebäudeteil, in dem die Büroräume des Unternehmens untergebracht waren, und einem Gebäudeteil im Innenhof, in dem die Produktionsräume lagen. Der Gebäudegrundriss ist T-förmig. Beide Gebäudeteile wurden über ein Treppenhaus mit zwei Treppenaufgängen erschlossen. Die Raumhöhen der Geschosse betragen bis zu 4 m. Die Traglast der Kappengeschosdecken und des Dachs werden über die massiven Außenwände sowie über sechs in der Mittelachse des Gebäudes laufende Stahlstützen abgefangen. Darüber hinaus gibt es im vorderen Gebäudeteil einige wenige tragende Innenwände. Von der Straße ist das Gebäude über ein Tor zugänglich.

Das Gebäude stand über einen Zeitraum von rund 25 Jahren leer. Verschiedene Projektentwickler sind mit ihren Konzeptionen gescheitert. Dadurch hat die ehemalige Schirmfabrik mehrfach den Eigentümer gewechselt. Zuletzt verfolgte ein mittlerweile insolventer Bauträger das Konzept hochwertiger Eigentumswohnungen und hatte schon mit dem Umbau begonnen.

Umgestaltung des Gebäudes

Zur Umwandlung der ehemaligen Schirmfabrik in ein Wohngebäude wurde das Objekt bis auf die Außenwände, Geschossdecken, die Stahlstützen, die wenigen tragenden Innenwände im vorderen Gebäudeteil und das Dach entkernt. Die Tragwerkskonstruktion wurde beibehalten, ebenso die Fensteröffnungen in den Fassaden. Der Aufwand zur Herrichtung des Gebäudes zur Umnutzung

war aufgrund der langen Leerstandsphase und den vom Voreigentümer eingebrachten Bauteilen sehr aufwendig.

Zur Vertikalerschließung wurde das zentrale Treppenhaus zwischen dem vorderen und hinteren Gebäudeteil beibehalten und mit einem Aufzug ergänzt. Aufgrund der Tiefe des hinteren Gebäude- teils und der erforderlichen Erschließung wurde dort ein zweites Treppenhaus eingebaut. Die Ver- sorgungs- und Entsorgungsleitungen wurden komplett neu installiert. In jedem Geschoss wurden fünf Wohnungen errichtet. Die Grundrisse konnten dadurch, dass kaum Innenwände erhalten blei- ben mussten, relativ frei gestaltet werden. In die historischen Fensteröffnungen wurden denkmal- schutzgerechte Fenster eingebaut. An der Südseite des hinteren Gebäudeteils wurden Balkone angebracht.

Gebäude nach der Umnutzung

In dem umgenutzten Objekt der alten Schirmfabrik wurden 15 Wohneinheiten mit insgesamt 1.240 m² Wohnfläche geschaffen. Der Wohnungsmix ist mit Wohnflächen von 38 bis 112 m² und 2- 5 Zimmern relativ breit, im Schnitt sind die Einheiten rund 80 m² groß. Neun Wohnungen des hinte- ren Gebäudeteils haben nach Süden orientierte Balkone. Die Einheiten im vorderen Gebäudeteil haben aus Gründen des Denkmalschutzes (historische Fassade) keine Balkone. An der südlichen Seite des Gebäudes wurde eine Spiel- und Freifläche eingerichtet. Auf dem Grundstück wurden 14 Stellplätze im westlichen und nördlichen Bereich untergebracht.

Abbildung 49: Grundrisse im 1. Obergeschoss des Projektes Alte Schirmfabrik, Krefeld

Grundriss Obergeschoss



Quelle: Schleiff Denkmalentwicklung

empirica

Die Flächeneffizienz des Gebäudes kann als gut bewertet werden. 83 % der Brutto-Grundfläche sind Wohnfläche. Damit kommt die alte Schirmfabrik auf das Niveau moderner Gebäude. Der

Grund hierfür ist vor allem die kompakte Gebäudeform mit einem geringen Anteil an Verkehrsflächen. Zudem wurde im hinteren Gebäudeteil ein zweites, kleineres Treppenhaus installiert, so dass dort keine langen Flure erforderlich waren. Auf die Wohnfläche anrechenbare Balkone wurden vorgehängt.

Mit dem umgenutzten und sanierten Gebäude hat das Wohnquartier eine Aufwertung erfahren. Es ist zu beobachten, dass es in der näheren Nachbarschaft verschiedene Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden gibt.

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Da es sich um eine denkmalgeschützte Immobilie handelt, war es nicht erforderlich, den zum Zeitpunkt der Umnutzung geltenden Standard der EnEV 2004 einzuhalten. Dennoch war es der Anspruch des Projektentwicklers Schleiff, den EnEV-Standard zu erreichen. Dies gelang durch umfangreiche und mit dem Denkmalschutz abgestimmte Wärmedämm-Maßnahmen: zum einen an den Innenwänden im Bereich der besonders denkmalrelevanten Gebäudefassade an der Straßenseite und zum anderen durch ein auf die Außenfassade im rückwärtigen, für den Denkmalschutz weniger relevanten Bereich, aufgebrachtes Wärmedämmverbundsystem. Die ebenfalls mit dem Denkmalschutz abgestimmten neuen Fenster sind doppelverglast. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt mittels einer Gasbrennwertheizung.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Grundstück der alten Schirmfabrik lag kein B-Plan vor, sodass der Umbau nach § 34 BauGB erfolgte. Nach Aussage der Stadt Krefeld war die Umnutzung der Schirmfabrik zu einem Wohngebäude unproblematisch und im Sinne des Einfügegebotes, da die Nachbarschaft durch Wohngebäude geprägt ist. Der Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld weist das Areal, in dem das Grundstück der Schirmfabrik liegt, als Wohngebiet (W) aus.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Neben den üblichen bauordnungsrechtlichen Anforderungen waren aufgrund der Ausgangsbedingung eines denkmalgeschützten Gebäudes sowie der Konzeption, geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren, verschiedene baufachliche Aspekte im Rahmen der Umnutzung von Bedeutung.

Die Tragwerkskonstruktion der Schirmfabrik - bestehend aus in der Mittelachse befindlichen Stahlstützen, massiven Außenwänden und einigen wenigen tragenden Innenwänden im vorderen Gebäudeteil – wurde im Zuge der Umnutzung beibehalten. Die erhalten gebliebenen in Stahlbeton ausgeführten Kappendecken, die während der Fabriknutzung große Lasten tragen mussten, mussten statisch nicht ertüchtigt werden.

Die in der Landesbauordnung geforderte Bereitstellung von Spielflächen für Kinder auf dem Grundstück wurde – gerade auch vor dem Hintergrund der mit den geschaffenen Wohnungen angesprochenen Familien – an der Südseite des Gebäudes realisiert.

Aufgrund der hohen Ausnutzung des Grundstücks wurden durch die Balkone an der Südseite des hinteren Gebäudeteils die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht eingehalten. Die betroffenen Nachbareigentümer stimmten der Abweichung zu, ohne eine Baulast eintragen zu lassen. Zudem gab die Stadt den daraus resultierenden Abweichungen von der nordrhein-westfälischen Bauordnung statt.

Bei Umnutzungen im denkmalgeschützten Bestand können sich Zielkonflikte durch brandschutzrechtliche Auflagen ergeben. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn der Denkmalschutz eine sichtbare Erhaltung historischer Bauelemente vorsieht, während der Brandschutz vorsieht, dass diese Bauteile durch entsprechende Maßnahmen feuerfest verkleidet werden. Bei der alten Schirmfabrik war das Konfliktpotenzial allerdings gering, da der Anteil der als besonders erhaltenswerten Bauteile im Objekt relativ gering war (vor allem Stahlstützen und das vordere Treppenhaus). In einigen Fällen wurden Abweichungen von der Bauordnung gestattet (Abweichungen von den eigentlich geforderten Feuerwiderstandsklassen spezieller Bauteile). Für den durch das bestehende Treppenhaus erschlossenen vorderen Gebäudeteil wurde der zweite Fluchtweg durch die straßenseitige Anleiterbarkeit der Fenster sichergestellt. Die beiden erforderlichen Fluchtwiege im hinteren Gebäudeteil wurden durch ein neues Treppenhaus und durch eine an der Südseite von außen angebrachte Spiraltreppe realisiert.

Da die Geschossdecken aus durchgängigen Stahlbetonkappendecken bestehen, die in den Außenwänden verankert sind, musste der Schallschutz bei der Umnutzung berücksichtigt werden. Den bauordnungsrechtlichen Auflagen wurde entsprochen, indem entsprechende Materialien zur Schallentkopplung auf den Fußböden und an den Wänden (Schaumglas, Estrich) aufgebracht wurden.

Der Grundrissgestaltung waren durch die Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen Grenzen gesetzt. So lag die Obergrenze der Wohnflächen bei 112 m². Nach Einschätzung von Projektentwicklung und Denkmalbehörde hätte ein Gebäude dieses Typs großzügigere Grundrisse erfordert. Die nicht benötigten „Restflächen“ in einzelnen Wohnungen wurden als Abstellflächen deklariert. Im Übrigen unterlag die Gestaltung der Grundrisse keinen Beschränkungen durch die bauliche Struktur oder durch Auflagen des Denkmalschutzes.

Alle Wohnungen im Objekt sind aufgrund der Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei gestaltet. Im Treppenhaus im vorderen Gebäudeteil wurde eine Aufzugsanlage installiert. Die Wohnungen im hinteren Gebäudeteil können bei Bedarf durch einen noch zu installierenden Außenaufzug erreicht werden.

Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Krefeld erforderliche Anzahl von 15 Stellplätzen auf dem Grundstück konnte bis auf einen Platz, der bei der Stadt abgelöst wurde, auf dem Grundstück hergestellt werden.

Vermarktung

Die öffentlich geförderten Wohnungen sind seit April 2007 vermietet. Angeboten wurden die Wohnungen in Zeitungsannoncen und auf Immobilienbörsen im Internet. Leerstände gibt es keine. Die Stadt Krefeld hat zwar ein grundbuchlich gesichertes Belegungsrecht für das Objekt, übt es aber in der Regel nicht aus und überlässt die Mieterauswahl der hausinternen Wohnungsverwaltung der Firma Schleiff. In der Schirmfabrik leben viele Familien. Nach Auskunft von Bewohnern der alten Schirmfabrik ist die Wohnzufriedenheit sehr hoch. Aufgrund der geringen Wohnungsanzahl kennt man seine Nachbarn und schätzt die familiäre Atmosphäre.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Die unmittelbare Finanzierung des Projektes erfolgte mit Mitteln der Wohnraumförderung (rd. 1,6 Mio. €) und mit Eigenmitteln. Durch die 20-jährige Zweckbindung waren die Konditionen der WFA günstig (0,5 % Verwaltungskosten, 0,5 % Zins, 1 % Tilgung).

Die Kosten für den Erwerb des Objektes waren nach Aussage des Projektentwicklers aufgrund der Situation der Zwangsversteigerung günstig. Die Baukosten lagen in der Phase 2006/2007 mit rund 1.200 €/m² Brutto-Grundfläche (Kostengruppen 300 + 400 der DIN 276) etwa auf Neubauniveau.

Auf der Ertragsseite sind die Mieteinnahmen durch die Wohnraumförderung auf 4,55 €/m² begrenzt. Vorteilhaft ist die stabile Vermietungssituation mit kontinuierlichen Erträgen und einem geringem Leerstandsrisiko. Darüber hinaus gibt es über einen Zeitraum von zwölf Jahren regelmäßige steuerliche Rückerstattungen im Rahmen der Denkmalabschreibung (60-70 % der Herstellungskosten sind als Berechnungsgrundlage anerkannt). Das Objekt wird von einer Tochterfirma verwaltet. Somit bleiben die Bewirtschaftungskosten für das Objekt überschaubar.

Im Ergebnis stellt sich für die Firma Schleiff die Wirtschaftlichkeit des Projektes als zufriedenstellend dar.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Die alte Schirmfabrik am Rand der Krefelder Innenstadt ist ein Beispiel für eine Umnutzung eines denkmalgeschützten Fabrikgebäudes in einer Großstadt, die zwar in der wachsenden Wohnungsmarktregion Düsseldorf liegt, jedoch mit einer stagnierender Bevölkerungszahl und nennenswerten Wohnungsleerständen zu kämpfen hat. Vor diesem Hintergrund und angesichts des schwierigen sozialen Images des Quartiers war die Realisierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen unter Berücksichtigung der Denkmal-Sonderabschreibung am Standort ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Umnutzung. Dieser Ansatz lässt sich auf vergleichbare Lagen und Objekttypen übertragen.

Ein weiterer Erfolgsfaktor lag in der guten Zusammenarbeit von Projektentwicklung und der Stadt Krefeld, insbesondere der Unteren Denkmalbehörde. Beide Seiten kannten sich schon durch mehrere Projekte, sodass ein Vertrauensverhältnis vorhanden war. Die Stadt wusste, dass der Projektentwickler sehr erfahren und behutsam im Umgang mit Denkmälern ist und der Entwickler konnte sicher sein, dass durch einen konstruktiven Austausch mit der Unteren Denkmalbehörde, gute Lösungen gefunden werden würden. Hieraus lässt sich ableiten, dass Kommunen auf die Erfahrungen von Entwicklern im Umgang mit Umnutzungen allgemein und mit Denkmälern im Besonderen Wert legen sollten und dass Entwickler schon frühzeitig in die Abstimmung mit der Stadt bzw. dem Denkmalschutz treten sollten.

Planungsrechtlich war die Bewertung der Umnutzung der Schirmfabrik unproblematisch, da sich das Projekt gut in das bestehende Wohnquartier einfügt.

Trotz der geringen Grundstücksgröße bzw. der hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks konnten gute Lösungen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf die Abstandsfächen und den Brandschutz gefunden werden. Die Nichteinhaltung der Abstandsfächen durch die neu angebrachten Balkone im hinteren Gebäudeteil wurde mit dem Nachbareigentümer individuell geregelt ohne Eintragung einer Baulast, die Stadt stimmte dieser Abweichung zu. Eine außenliegende Leiter sichert den zweiten Rettungsweg des Hintergebäudes. Die übrigen Anforderungen der Bauordnung und des Denkmalschutzes konnten ohne Probleme umgesetzt werden. Unlösbare Konflikte zwischen Bauordnung und Denkmalschutz gab es nicht. Für Umnutzungsprojekte bedeutet dies, ein frühzeitiges Zugehen auf den Nachbareigentümer und Verhandlungsgeschick sowie das Einverständnis der Kommune, keine den Wert des Nachbargrundstücks mindernde Baulast einzutragen. Das Finden von guten und konfliktfreien Lösungen gerade mit dem Denkmalschutz erfordert eine bauordnungsrechtliche und baufachliche Expertise und integrative Sichtweise auf Seiten der Unteren Denkmalbehörde.

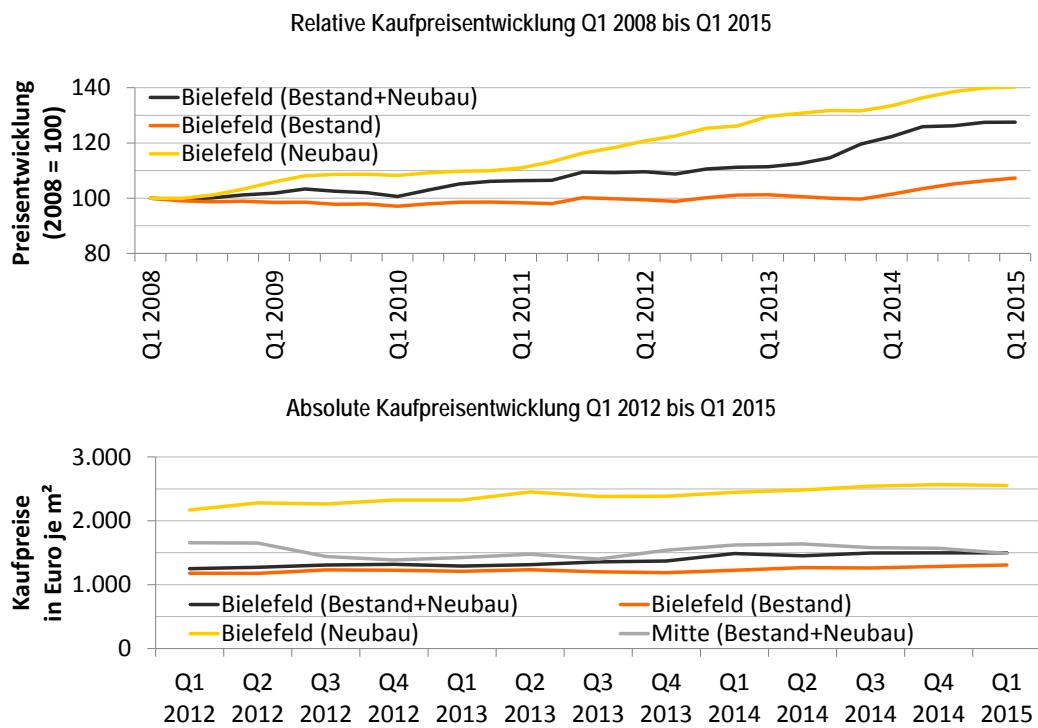
Aufgrund der Wohnraumförderbestimmungen durften die Wohnungen nicht größer sein als 112 m², obwohl der Gebäudetyp historische Fabrik in Teilen großzügigere Grundrisse erfordert hätte. Hierdurch ging ein Teil der möglichen Wohnfläche verloren, was sich negativ auf die Flächeneffizienz – ein wichtiges Kriterium der Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes – auswirkt. Daraus abgeleitet ergibt sich die Überlegung, dass die Wohnraumförderbestimmungen im Fall historischer Gebäude individuelle Einzelfalllösungen zulassen sollten.

Unter wirtschaftlicher Perspektive ist hervorzuheben, dass ein solches Projekt für den Entwickler vor allem durch die Kombination aus zinsgünstigem Darlehen der Wohnraumförderung und der Denkmalschutz-Sonderabschreibung rentabel ist. Allerdings erfordert der rentable Umgang mit einem Denkmal auch eine umfangreiche und langjährige Expertise in der Entwicklung von historischen Objekten.

1.2.4 Bielefeld, Denkwerk

Projektname	Denkwerk
Adresse	Dr. Victoria-Steinbiß-Straße 1 - 19 und 25a, 33602 Bielefeld
Zielgruppe	Betreutes und generationenübergreifendes Wohnen
Anzahl Wohneinheiten	76 (davon 19 im Bestand und 57 im Neubau)
Ursprungsnutzung	Schlachtereibetrieb
Akteure	Projektentwicklung: Büro für Bauplanung und Projektierung Michael Kluckhuhn Investor: Josef Müther Architekt: Büro für Bauplanung und Projektierung Michael Kluckhuhn Vermarktung: DRK Bielefeld
Ursprungsgebäude	Kategorie: Industriegebäude Baujahr: 1882 - 1900 Grundstücksgröße: 13.500 m ² Geschosse: 1-2 Vollgeschosse Brutto-Grundfläche (Bestand): 1.200 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Ziegelmauerwerk, Betondecken
Mietpreise	4,15 €/m ² (gefördelter Wohnungsbau) 6,50 €/m ² (frei finanziert Wohnungsbau)
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q I/2002 – Q I/2006 Bauzeit: Q I/2006 – Q I/2007
Kosten	Gesamtinvestitionen: rd. 30 Mio. € Baukosten: rd. 1.500 €/m ² Bruttogeschoßfläche (Kostengruppen 300 + 400)
Finanzierung	Kaufpreis: k.A. Investitionen: k.A. Förderung: Mittel der sozialen Wohnraumförderung
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungsentwicklung stabil: Bielefeld -1 % in den letzten 10 Jahren (Nordrhein-Westfalen rd. -1 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 1,8 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadt (Innenstadt Bielefelds fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar) Nahegelegene Bushaltestellen (ca. 1 Gehminute) Ehemals von gewerblicher Nutzung geprägtes Umfeld, zahlreiche neue Funktionen im Zuge der Umnutzung Auf dem Gelände gibt es: eine Kita und einen Supermarkt Benachbart gibt es: Fachhochschule und Schwimmbad (1 Gehminute)

Abbildung 50: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Bielefeld und im Stadtteil Mitte

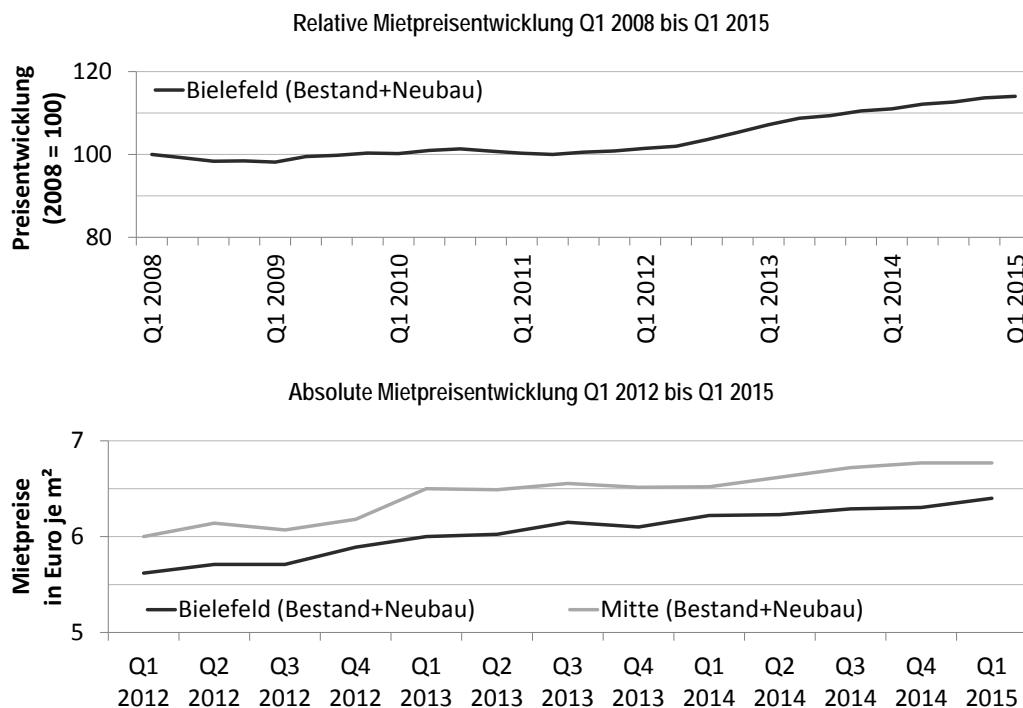


Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 51: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Bielefeld und im Stadtteil Mitte



Neubau für Bielefeld insgesamt ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 52: Außenansichten vor und nach der Umwandlung des Projektes Denkwerk, Bielefeld



Straßenansicht vor der Umwandlung
(Foto: Michael Kluckhuhn)



Straßenansicht nach der Umwandlung
(Foto: Michael Kluckhuhn)



Kita im Innenhof
(Foto: empirica)



Rückseite nach der Umwandlung
(Foto: empirica)

Ausgangslage und Konzeption

Südöstlich der Bielefelder Innenstadt befindet sich das 1996 festgelegte Sanierungsgebiet „Ravensberger Park“. Zu den Sanierungszielen gehörte auch die Stärkung der Wohnfunktion in Innenstadtnähe. In einem überwiegend gewerblich genutzten Umfeld stand dort bereits seit 30 Jahren der ehemalige Schlachthof leer. Auf dem Schlachthof-Gelände befanden sich Gebäude aus unterschiedlichen Baualtersklassen (Gründerzeit bis Nachkrieg). Nachdem die ursprünglich für den Standort verfolgte Konzeption mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten nicht zu realisieren war, wurde ein Alternativkonzept entwickelt. Auf dem Gelände entstand ein Mehrgenerationenwohnprojekt mit Servicestelle und einer Kindertagesstätte. Die umgenutzten Bestandsgebäude aus der Zeit um die letzte Jahrhundertwende ergänzen mehrere Neubauten. Am Standort sind auch ein Discounter und ein größeres Bürogebäude (Hauptzollamt) angesiedelt. Beim Projekt wurde ein Mix aus etwa 90 % öffentlich geförderten Wohnungen sowie frei finanzierten Mietwohnungen für unterschiedliche Altersgruppen mit ergänzenden Gemeinschaftsflächen umgesetzt.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Zur Entwicklung des Schlachthof-Areals wurde 1997 ein mehrstufiger städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. 1998 erwarb der Projektentwickler Michael Kluckhuhn das Gelände. Die Ergebnisse des Wettbewerbs mündeten in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der im Mai 2001 rechtswirksam wurde. Der Plan sah eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichem Arbeiten vor, um die auslaufende gewerbliche Nutzung zu ersetzen. Zweckbauten aus der Nachkriegszeit auf dem Gelände wurden ab 2000 abgebrochen.

Da einem wichtigen Ankermieter der Gewerbeträume (Fachhochschule des Mittelstandes) jedoch kurzfristig andere Flächen angetragen worden waren, musste die Ausrichtung des Vorhabens 2002 geändert werden. Der Investor entschied sich für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt. Förderanträge an das Land Nordrhein-Westfalen zur Schaffung von sozialem Wohnraum wurden 2003 gestellt und rasch positiv beschieden. Da das Umfeld zu diesem Zeitpunkt noch überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt war, wurde zunächst ein lokaler Discounter auf dem Gelände angesiedelt. Der Bauantrag für den Discounter wurde im Februar 2002 eingereicht. Fertigstellung war Oktober 2002. 2004 wurde ein Bürogebäude für das Hauptzollamt entlang der Hauptverkehrsstraße neu errichtet. Im ruhigen rückwärtigen Teil des Blocks wurden anschließend 76 Geschosswohnungen entwickelt. Umnutzung und Neubau werden dabei als Einheit verstanden. Bestandsgebäude, die noch nutzbar waren, waren das ehemalige Verwaltungsgebäude bzw. das Kesselhaus/Kühlhaus des Schlachthofes. Auch die alte Schlachthalle konnte erhalten werden. Diese wird jedoch nicht zu Wohnzwecken, sondern als Kindertagesstätte genutzt. Der Bauantrag für die Wohnnutzung wurde im Dezember 2005 gestellt und im Januar 2006 erteilt. Um- und Neubau erfolgten parallel ab Februar 2006.

Verantwortlich für die Planung und Projektentwicklung war der Architekt Michael Kluckhuhn. 2005 wurde das Projekt an den lokalen Investor Josef Müther veräußert. Parallel hatte Kluckhuhn Kontakt zum DRK Bielefeld hergestellt, das die Wohnungen als Generalmieter übernahm. Die Sicherheit eines Generalmieters war ein wichtiger Aspekt für den erfolgreichen Verkauf des Projekts. Die Planungen des Architekten entsprachen bereits weitestgehend den Vorstellungen des DRK, so dass keine nennenswerten Änderungen mehr erfolgen mussten. Um Kosten zu reduzieren, erfolgte die Umsetzung des Baus allerdings ab 2006 ohne baubegleitenden Architekten, nur durch einen Generalübernehmer. Dadurch war die termingerechte Fertigstellung zwischenzeitlich gefährdet. Die endgültige Baufertigstellung war im Februar 2007, die ersten Bewohner waren bereits zu Jahresbeginn eingezogen. Die Bauzeit hat insgesamt ein Jahr betragen.

Gebäude vor der Umnutzung

Der Schlachtereikomplex umfasste sowohl gewerbliche als auch Verwaltungsgebäude sowie eine Gaststätte aus der Zeit um 1898. Die Gaststätte stand ebenso wie eines der Verwaltungsgebäude unter Denkmalschutz. Beide wurden jedoch nur saniert und keiner geänderten Nutzung zugeführt. Das übrige Areal war in schlechtem Zustand, sodass ursprünglich ein Vollabriss vorgesehen war. Genaue Untersuchungen machten das Potenzial insbesondere der alten Schlachthalle in der Mitte des Grundstücks deutlich. Das Verwaltungsgebäude, das Kesselhaus und das Kühlhaus liegen in einer Reihe an einer Hauptverkehrsstraße. An der Rückseite des Kesselhauses schließt ein kleiner Wasserturm an. Beide Gebäude haben jeweils ein Voll- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Halle war ursprünglich eingeschossig. Die Bestandsgebäude sind alle aus Ziegelmauerwerk mit Betondecken errichtet worden, was auch aus Sicht des Entwicklers eine gute Voraussetzung für die Umnutzung war. Deckenhöhen und Gebäudetiefe eigneten sich ebenfalls gut für die Nutzung mit Wohnungen.

Umgestaltung des Gebäudes

Veränderungen an der Grundstruktur der Gebäude mussten nicht vorgenommen werden. Sowohl die Außenmauern als auch die Betondecken blieben erhalten. Aufgrund der hohen Tragfähigkeit der Decken konnten die Grundrisse flexibel mit Wänden in Leichtbauweise gestaltet werden. Dies bietet die Möglichkeit, bei zukünftig veränderten Bedarfen Grundrisse anzupassen. Im Bereich der Bodenplatte mussten Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit vorgenommen werden. Hierzu

wurden Bitumenbahnen gegen Dampfdiffusion aufgebracht und eine Bitumen-horizontalsperre im Außenmauerwerk eingebaut. Zur Erschließung der Wohnungen, die in Kesselhaus und Verwaltungsgebäude entstanden, wurde im ersten Obergeschoss ein Laubengang installiert. Eine innenliegende Erschließung war aufgrund der geringen Gebäudetiefe von 11,5 m nicht möglich. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind separat von außen zugänglich. In der Schlachthalle wurde durch Einzug einer Zwischendecke ein zweites Geschoss geschaffen. Zusätzlich zu den Räumen der Kindertagesstätte entstanden hier vier Wohnungen.

Die Dächer wurden erneuert. An der Südseite wurden überdachte Freisitze als Balkonersatz eingeschnitten. Im ehemaligen Wasserturm wurde das Dachgeschoss geschlossen, da es im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus kostenbedingt nicht möglich gewesen wäre, dieses Geschoss energetisch zu ertüchtigen. Die Gliederung der Fassade im Erdgeschoss blieb erhalten; zwischen die Risalite wurden Fenster eingesetzt.

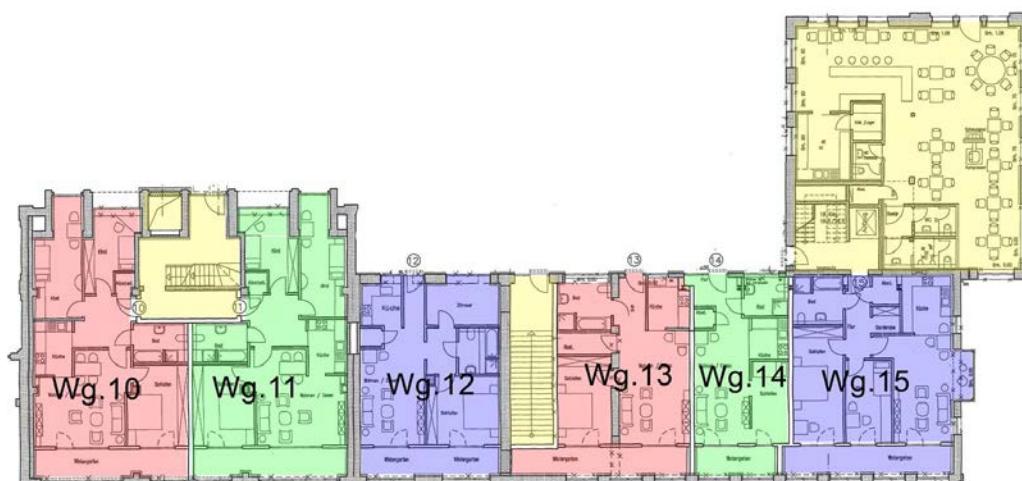
Die Sanierung des Kesselhauses im Innern war aufgrund einer hohen Asbestbelastung aufwendiger als zunächst erwartet. Der Einbau von Wasser-, Sanitär- und Elektroinstallationen war ohne Probleme möglich.

Gebäude nach der Umnutzung

Insgesamt sind in Neu- und Altbau 76 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rd. 4.600 m² entstanden, 19 davon im Bestand (BGF 1.200 m²). Die meisten Bestandswohnungen sind rd. 47 m² große Zweizimmerwohnungen oder rd. 73 m² große Dreizimmerwohnungen. Drei Wohnungen sind rd. 100 m² groß und verfügen über vier Zimmer. Fast alle Dachgeschosswohnungen verfügen über einen Freisitz. Alle Wohnungen sind barrierefrei, die vier Wohnungen (rd. 63 m²) in der ehemaligen Schlachthalle sind darüber hinaus auch behindertengerecht nach DIN 18025.

Die Ausstattung der Wohnungen in Alt- und Neubau ist gleich und orientiert sich an den Bestimmungen zur Wohnraumförderung des Landes NRW. In einem der Neubauten befindet sich eine Servicestelle für das Betreute Wohnen. In der Wohnungsmiete ist eine Pauschale für diese Betreuung inbegriffen.

Abbildung 53: Beispielgrundriss im Erdgeschoss des Projektes Denkwerk, Bielefeld



Quelle: DRK

empirica

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Die Gebäude sind alle nach den Vorgaben der EnEV 2004 errichtet worden. Sie werden mit Fernwärme des städtischen Energieversorgers beheizt. Erneuerbare Energien wurden nicht eingesetzt, da diese mit den geringen Mieten für den Investor nicht rentabel sind. Der Primärenergiebedarf ist nicht bekannt.

In das Gebäude wurden Fenster in Isolierverglasung mit erhöhtem Dämmwertfaktor in Kunststoff- und Aluminiumprofilen eingebaut. Aufgrund des Denkmalschutzes war eine Dämmung der Wände von außen nicht möglich. Die Innendämmung erfolgte mit Mineralwolldämmung und einer Trockenbauwandverkleidung. Soweit erforderlich, wurde hierzu eine Dampfsperre aufgebracht.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Ziel der Sanierungsmaßnahme „Ravensberger Park“ war es, die Umnutzung eines innerstädtischen, brachfallenden Gewerbegebietes zu einem innerstädtischen, attraktiven Mischgebiet einzuleiten. Der Flächennutzungsplan stellt das Gelände als gewerbliche Baufläche dar, so dass für eine Umnutzung zu Wohnraum die Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans notwendig war. Für das Areal des Schlachthofes wurde der Bebauungsplan Nr. III/3/76.00 aufgestellt, der sich inhaltlich an den Planungen des Investors orientierte. Das Schlachthofgelände wird als Mischgebiet festgesetzt. Auf der Fläche sind mehrere Baufelder vorgesehen, eines davon als Riegel entlang der Hauptverkehrsstraße (abschirmende Wirkung). Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus einige Festsetzungen zu Geschossigkeit, Farbkonzept und Materialität, die auf den Ergebnissen des Wettbewerbs basieren. Die Gaststätte sowie eines der ehemaligen Verwaltungsgebäude stehen unter Denkmalschutz.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Die ursprüngliche Planung sah eine Tiefgarage vor, die jedoch aus Kostengründen nicht realisiert wurde. Die Anzahl der oberirdisch auf dem Grundstück realisierten Stellplätze wurden nach Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW in Ergänzung des § 51 Abs. 1 BauO NRW ermittelt. Sie beträgt 56 Stellplätze pro Wohneinheit. Im Zeitverlauf stellte sich aber heraus, dass der tatsächliche Bedarf der jetzigen Mieter niedriger war als der ermittelte. Das DRK versucht daher, die Stellplätze an externe Interessierte zu vermieten (rund 1/3). Als Mieter treten in erster Linie Mitarbeiter von umliegenden Betrieben auf. Durch die oberirdisch realisierten Stellplätze ist auch die in den ersten Planungen vorgesehene Grünflächengestaltung geringer ausgefallen.

Anforderungen des Brandschutzes ließen sich ohne Probleme umsetzen. Hier wurde in Zusammenarbeit mit Feuerwehr eine Sonderlösung für den Rauchabzug im Treppenhaus entwickelt. Schwierigkeiten im Zusammenhang mit den Abstandsflächen ergaben sich durch die Lage am Straßenraum nicht. Alle Maßnahmen im Schall- und Wärmeschutz wurden gemäß den damals geltenden Richtlinien und Gesetzen erstellt. Die bauliche Umsetzung war ohne Schwierigkeiten möglich.

Aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung des Geländes bestand zunächst der Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Hierzu wurde ein Gutachten erstellt, das nur ein örtlich begrenztes und geringes Gefährdungspotenzial feststellte, so dass gesonderte Aufwendungen für Altlasten in erster Linie im Rahmen der Asbest-Sanierung des Kesselhauses entstanden.

Vermarktung

Die ursprüngliche Konzeption „Wohnen und Arbeiten“ ließ sich nach dem Wegfall eines wichtigen Ankermieters nicht mehr realisieren. Die Vermarktung des danach entwickelten Wohnprojekts erfolgte über persönliche Kontakte des Entwicklers an einen lokalen Investor. Daneben erfolgte die Kundenansprache über verschiedene Medien (z.B. bundesweite Werbung in Zeitschriften /Internetportalen usw.). Wichtig war für den Verkauf schließlich die Tatsache, dass es bereits einen interessierten Generalmieter gab.

Die Vermietung der Wohnungen war bereits vor der Fertigstellung abgeschlossen. Aufgrund intensiver Pressearbeit und Berichterstattung und einer hohen Nachfrage nach betreuten, generationsübergreifenden Wohnungen, musste keine gewerbliche Anzeige geschaltet werden. Die Vermarktung lief komplett über das DRK Bielefeld. Noch heute, sechs Jahre nach Projekt fertigstellung, liegen Wartelisten für die Wohnungen vor. Die Mieten liegen bei 4,60 €/m² kalt.

Probleme bei der Vermarktung traten bei den Wohnungen im Erdgeschoss der beiden Gebäude an der Hauptverkehrsstraße auf (Kesselhaus/Verwaltungsgebäude), da diese Wohnungen nicht gefördert, sondern frei finanziert sind. Diese Einheiten waren aus der Förderung herausgenommen worden, weil hier aufgrund der Lage an der Straße zunächst eine Gewerbebenutzung vorgesehen war. Nachdem sich diese nicht am Markt platzieren ließ, wurden die Flächen zu Wohnungen umgeplant. Die Wohnungen konnten allerdings nur knapp über dem Preis der geförderten Wohnungen vermietet werden. Hier werden derzeit Mieten von durchschnittlich rd. 6,38 €/m² erzielt.

Bewohner des Projekts sind Menschen unterschiedlicher Altersgruppen, mit und ohne Behinderung. Die Angebote der Servicestelle (Beratung, Basteln, Gedächtnistraining, Kochen, Schularbeitshilfe, Kaffeetrinken, Spielenachmittage, Fernsehschauen, Laptopkurse und EDV Arbeitskreise, Vorträge, Feste, usw.) werden gut angenommen. Durch die Bauweise des Neubaus mit einem von allen Generationen genutzten Innenhof ergeben sich gelegentlich Reibungspunkte zwischen Kindern und älteren Menschen, die sich jedoch auch schnell wieder lösen lassen.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Das Projekt wurde zunächst mit Mitteln des lokalen Investors und Architekten Kluckhuhn entwickelt. Für den Bau und die Umnutzung der Wohnungen wurden Fördermittel (zinsgünstige Kredite) des Landes Nordrhein-Westfalen in Anspruch genommen. Da durch die Sanierung der Bestandsgebäude die Baukosten höher als im Neubau waren, wurden zusätzlich zinsfreie Mittel für diese Kostenbestandteile gewährt. Die Baukosten lagen mit ca. 1.500 €/m² Bruttogeschossfläche (KG 300 + 400) ähnlich hoch wie im Neubau.

Für die Betrachtung des Gesamtprojekts war die zeitliche Verzögerung ungünstig, die sich aus der Änderung der Planungsziele ergab. Die alleinige Betrachtung des Mehrgenerationen-Wohnprojekts ist aus Sicht des Entwicklers jedoch zufriedenstellend verlaufen.

Übertragbarkeit und Erfolgsfaktoren

Das Denkwerk ist ein Beispiel für die Umnutzung eines gewerblich genutzten Areals in einem überwiegend gewerblich geprägten Umfeld. Auf den ersten Blick stellte sich die Vereinbarkeit mit einer Wohnnutzung als schwierig dar. Zum Erfolg des Projektes trug daher wesentlich das schrittweise Vorgehen des Entwicklers bei. Als wichtiges optisches Signal wurden zunächst Teile der Schlachthofanlagen abgebrochen. Danach wurde der Discounter fertiggestellt, der sich in das zu

diesem Zeitpunkt noch überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägte Umfeld leichter einfügen ließ als eine Wohnbebauung. Als nächster Schritt erfolgte die Ansiedlung des großen Bürogebäudes (Hauptzollamt), das auch als Schallbarriere für die Wohnbebauung im hinteren Teil des Grundstücks dient. Erst nachdem das Umfeld weitestgehend neu gestaltet war, wurden die Wohnungen sowohl neu gebaut als auch umgenutzt. Zum einen konnten durch das sukzessive Vorgehen die Rahmenbedingungen für eine Wohnnutzung verbessert werden. Zum anderen profitieren die neuen Bewohner von den bereits vorhanden guten Nahversorgungsmöglichkeiten.

Das Projekt hat wesentlich dazu beigetragen, die Struktur des Mikrostandortes zu verändern. Neben dem Wohnprojekt Denkwerk errichtete das DRK Stadthäuser mit Wohngruppen für Demenzerkrankte. Zusätzlich wurden Studentenwohnungen und Eigentumswohnungen errichtet. Das Denkwerk war Impulsgeber für die weitere Umnutzung des Quartiers, sodass das Projekt im Ergebnis einen wesentlichen Beitrag zum Sanierungsziel „Stärkung der Wohnfunktion in Innenstadtnähe“ hatte. Wichtig war hierfür, dass das Projekt durch den zusätzlichen Neubau ein insgesamt größeres Gewicht erhielt.

Positiv wirkte sich die Zusammenarbeit mit dem Land Nordrhein-Westfalen im Hinblick auf die Wohnraumförderung aus. Mehrkosten, die durch die Umbaumaßnahmen in den Bestandsgebäuden entstanden, wurden teilweise über besondere Kreditkonditionen aufgefangen. Nur so konnten die günstigen Mieten von 4,15 €/m² (gefördeter Wohnungsbau) und 6,50 €/m² (frei finanziert Wohnungsbau) wirtschaftlich dargestellt werden, wobei die günstigen Preise im frei finanzierten Segment auch mit den Vermarktungsschwierigkeiten bei den im Erdgeschoss liegenden Wohnungen zusammenhängen.

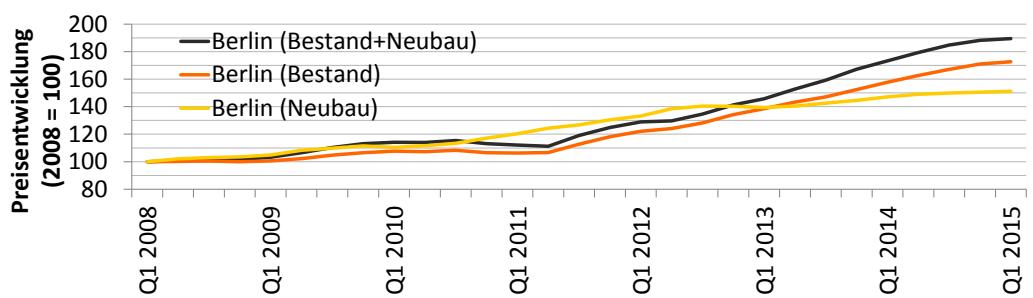
Für die Umwandlung des Projektes in ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt hat es sich außerdem als vorteilhaft erwiesen, mit einem Generalmieter zusammenzuarbeiten. Die frühzeitige Einbindung der DRK senkte zum einen das Risiko des Investors und führte zum anderen dazu, dass die Planungen des Architekten mit den Vorstellungen der DRK abgestimmt werden konnten. Aus heutiger Sicht Verbesserungsfähig ist die Konzeption des Mehrgenerationenwohnens innerhalb einzelner Häuser. Unterschiedliche Ansprüche der verschiedenen Nutzer führen gelegentlich zu Konflikten. Diese Erfahrungen lagen jedoch zum Start des Projekts noch nicht vor.

1.2.5 Berlin, Zuckerwarenfabrik

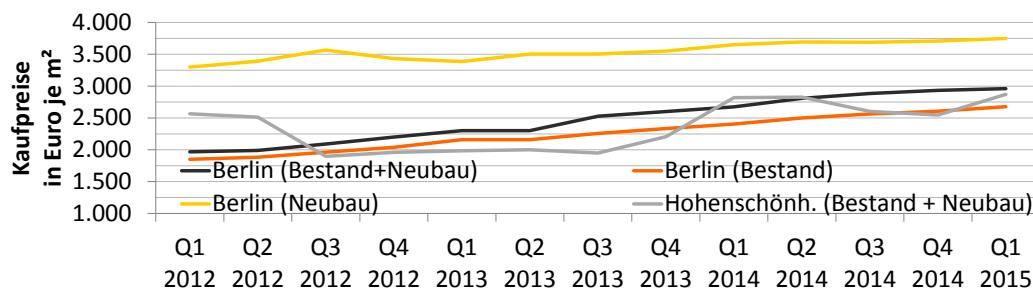
Projektname	Zuckerwarenfabrik
Adresse	Konrad-Wolf-Straße 82 – 84, 13055 Berlin (Stadtteil Alt-Hohenschönhausen)
Zielgruppe	Kapitalanleger, Selbstnutzer
Anzahl Wohneinheiten	70
Ursprungsnutzung	Schokoladen- und Zuckerwarenfabrik
Akteure	Investor: Wohnen in der ehemaligen Zuckerwarenfabrik Berlin GmbH Bauträger: GrundStein Bauträger GmbH Entwurfsverfasser und begleitender Architekt: Dr. Horst Hellbach Architekten
Ursprungsgebäude	Kategorie: Industriegebäude Baujahr: 1908, Erweiterung 1928 Grundstücksgröße: ca. 9.000 m ² Geschosse: 6 Brutto-Grundfläche: 6.500 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Mauerwerk/Massivbauweise
Kauf- und Mietpreise	Kaufpreise: durchschnittlich ca. 2.550 €/m ² Wohnfläche Mietpreise (garantiert): rd. 7,80 €/m ² Wohnfläche
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q II/2009 – Q IV/2009 Bauzeit: Q IV/2010 – Q IV/2011
Kosten	Ankaufspreis: 3 Mio. € (Grundstück + Gebäude) Baukosten: 1.200 €/m ² Brutto-Wohnfläche (Kostengruppen 300 + 400)
Finanzierung	100 % Eigenkapital für die Anfangsinvestition Finanzierung der Baukosten über Kauferlöse
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum um rd. 6 % in den letzten 10 Jahren Bautätigkeit: durchschnittlich 1,1 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innstadtrandlage Ruhige Lage in einem Wohngebiet Nahegelegene Tramhaltestelle mit Verbindung zur S-Bahn (2 Gehminuten) Benachbart gibt es: Sportforum Hohenschönhausen (Olympiastützpunkt), Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten

Abbildung 54: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Berlin

Relative Kaufpreisentwicklung Q1 2008 bis Q1 2015



Absolute Kaufpreisentwicklung Q1 2012 bis Q1 2015



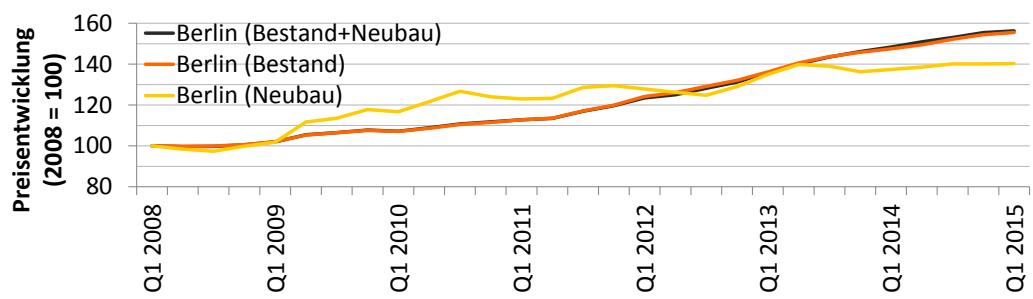
Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

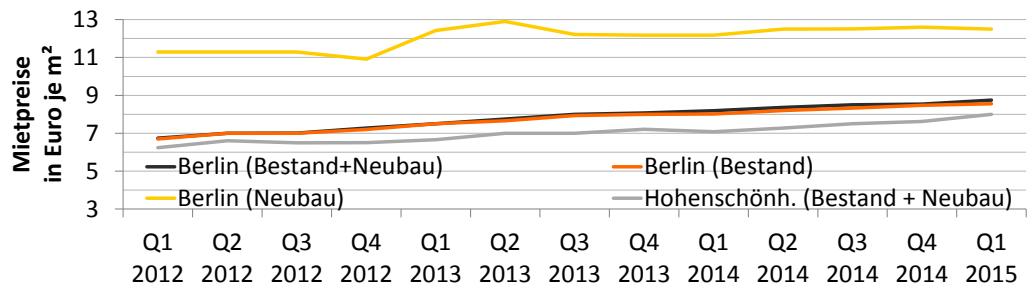
empirica

Abbildung 55: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Berlin und im Ortsteil Hohenschönhausen

Relative Mietpreisentwicklung Q1 2008 bis Q1 2015



Absolute Mietpreisentwicklung Q1 2012 bis Q1 2015



Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 56: Außenansichten vor und nach der Umwandlung des Projektes Zuckerwarenfabrik, Berlin



Die Zuckerwarenfabrik vor der Umwandlung
(Foto: GPU)



Die Zuckerwarenfabrik nach der Umwandlung
(Foto: GPU)

Ausgangslage und Konzeption

Die Schokoladen- und Zuckerwarenfabrik wurde zwischen 1908 und 1928 von Georg Lembke erbaut. Heute steht auf dem knapp 20.000 m² großen Werksgelände noch der Backsteinbau der Fabrik. In der ehemaligen DDR wurde der Betrieb enteignet und zum „Volkseigenen Betrieb (VEB) Pralina“ umbenannt. Nach der Wende wurde bis 1992 auf dem Gelände Eisenbahn-Signaltechnik hergestellt. Seitdem war das Areal ungenutzt. In den darauf folgenden 18 Jahren Leerstand gab es mehrere Investoren, die auf dem Areal vornehmlich Gewerbe realisieren wollten. Allerdings wurden die Pläne nicht in die Realität umgesetzt. Das Bezirksamt befürchtete zum einen, dass sich die Größe der geplanten Verkaufsfläche negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung des restlichen Einzelhandels im Stadtteil auswirken würde. Gleichzeitig sahen die Konzepte überwiegend keine Nachnutzung der ehemaligen Schokoladenfabrik vor, die aber als Denkmal erhalten werden sollte.

Im Jahr 2009 kauften die Investoren Arndt Ulrich und Lutz Lakomski das ehemalige Fabrikgelände. Ziel der Investoren war es, hochwertige Wohnungen im Bestand für Selbstnutzer und Kapitalanleger zu schaffen. Für die verbleibende Grundstücksfläche wurde die Moritz Gruppe GmbH mit der Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts, das eine Mischung aus Stadthäusern und Geschosswohnungsbau vorsah, und mit der Vermarktung einzelner Baufelder beauftragt. Die Moritz Gruppe GmbH fand für die verbleibenden fünf Baufelder weitere Investoren und Bauträger. Das sich um die Zuckerwarenfabrik erstreckende Bauland von insgesamt 14.000 m² wurde an drei Bauherren veräußert, die alle Neubauwohnungen errichteten. Die Concepta GmbH stellte im Jahr 2012 15 Stadthäuser fertig. Die Townhouses mit Garten, familiengerechten Grundrissen und viel Grünfläche richten sich vor allem an junge Familien. Die Unternehmensgruppe Ticoncept errichtete in einem Niedrigenergiehaus elf hochwertig ausgestattete, barrierefreie Eigentumswohnungen für Selbstnutzer. 16 sind in einem KfW-70 Haus entstanden. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Howoge hat fünf Gebäude mit 161 Mietwohnungen vom Entwickler townscape one erworben, die im Bau sind. Für die Umwandlung des denkmalgeschützten Fabrikgebäudes wurden PROFI PARTNER (Vermarkter) und GrundStein (Bauträger) beauftragt. Die Firma Wohnen in der ehemaligen Zuckerwarenfabrik Berlin GmbH der Eigentümer Ulrich und Lakomski fungierte als Investor. Die 70 Wohnungen konnten Ende 2011 bezogen werden. Insgesamt entstehen in der Fabrik und auf dem ehemaligen Werksgelände rd. 270 Wohneinheiten. Die Vermarktung erfolgte unter dem Projekttitel „Schokostücke“. Die Fertigstellung des gesamten Quartiers ist für 2014 geplant.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Für das Gelände und das Bestandsgebäude der ehemaligen Zuckerwarenfabrik wurde seit 1992 ein Käufer gesucht. Der Eigentümer, eine in den USA ansässige Erbengemeinschaft, wurde von einem Rechtsanwalt vor Ort vertreten. Der Verkauf der Liegenschaft scheiterte zum einen oftmals an den Preisvorstellungen der Eigentümer, zum anderen an den Bedenken des Bezirksamtes gegenüber einer gewerblichen Nutzung und deren Auswirkung auf die Geschäfte in der Umgebung. Im Sinne der Stadtentwicklung versuchte das Bezirksamt aber, Investoren für eine Wohnnutzung aktiv auf den Standort aufmerksam zu machen und einen Kontakt zum Verkäufervertreter herzustellen.

Arndt Ulrich und Lutz Lakomski erwarben die Immobilie 2009 nach rd. 18 Jahren des Leerstandes. Arndt Ulrich und Lutz Lakomski fungierten gemeinsam mit der Moritz Gruppe GmbH als Projektentwickler. Innerhalb eines Jahres beschaffte die Moritz Gruppe GmbH die städtebauliche Planung und erwirkte das Baurecht. Die nicht bebaute Fläche wurde in einzelne Baufelder modular aufgeteilt und an drei weitere Bauträger weiterverkauft. Die Bündelung gleichzeitig agierender Bauträger im Rahmen eines gemeinsamen Konzepts wurde von allen Beteiligten als positiv bewertet. Die Einzelvorhaben konnten in einer engen Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten aufeinander abgestimmt werden und auch die Vermarktung erfolgte unter einer gemeinsamen Dachmarke. Gleichzeitig konnten die einzelnen Bauträger ihre Projekte individuell planen und umsetzen.

Die Zusammenarbeit mit den Behörden wird als sehr gut bewertet. Sowohl aus stadtplanerischer als auch aus denkmalpflegerischer Sicht wurde das Vorhaben unterstützt. Man war froh, dass man nach langjährigem Leerstand einen Investor gefunden hatte, der das Areal im Sinne des Bezirkes entwickelte.

Im Mai 2010 wurde der Bauantrag für die Umnutzung der ehemaligen Fabrik gestellt. Die Baugenehmigung wurde innerhalb von rd. drei Monaten erteilt. Baubeginn war Oktober 2010. In einer rd. 15 Monate langen Umbauzeit wurde in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde das Gebäude umgewandelt und Ende 2011 fertiggestellt. Die vollständige Fertigstellung mit den neuen Außenanlagen und Stellplätzen erfolgte Mitte 2012. Die Planungen und die Veräußerungen des Gesamtareals erfolgten parallel zur Umwandlung des Fabrikgebäudes.

Gebäude vor der Umnutzung

Die ehemalige Zuckerwarenfabrik liegt im Lichtenberger Stadtteil Alt-Hohenschönhausen in unmittelbarer Nähe zum Sportforum Hohenschönhausen. Das Gelände ist mit einer Tramhaltestelle direkt vor der Haustür an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Auch Einkaufsmöglichkeiten (Einzelhandel und Einkaufszentrum) gibt es in fußläufiger Entfernung. Die grüne Umgebung (Oberseepark, Strandbad Orankesee, Fennpfuhlpark, Volkspark Prenzlauer Berg und Naturschutzgebiet Fauler See) ist ein weiterer positiver Standortfaktor.

Das denkmalgeschützte Gebäude zeichnet sich durch die für Fabrikbauten typische sachliche Pfeilerarchitektur aus. Das Mansarddach und eine Betonung des Treppenhausrisalits mit dem Hauptportal des 1908 errichteten Mittelgebäudes schmücken die straßenzugewandte Schauseite. Die Anbauten rechts und links des Mittelgebäudes erfolgten 1926 und 1928 als sachliche Industriearchitektur mit Flachdach.

Das Gebäude befand sich vor der Umnutzung in einem schlechten Zustand. Der jahrelange Leerstand hatte die Bausubstanz angegriffen. Das Dach war morsch, sodass Wasser eingedrungen

war. Auch Vandalismus hatte zum Verfall des Gebäudes beigetragen. Laut Aussage der Denkmalschutzbehörde stand die Zuckerwarenfabrik kurz vor dem Abriss. Für eine Umnutzung positiv bewertet wurden die gute Statik des Gebäudes und die für eine Wohnnutzung bereits vorhandene Infrastruktur. Zudem erleichterte die sich über mehrere Geschosse erstreckende Produktionshalle die Entkernung und Neugliederung der Fabrik.

Die auf dem Fabrikareal vorhandenen Betonflächen zur Versiegelung des Bodens wurden entfernt. Teilweise wurden das vorhandene öffentliche Wassernetz, der Elektrohausanschluss und der Anschluss der Telekom für die einzelnen Gebäude erneuert. Zusätzlich wurde das Gebäude an das Fernwärmennetz angeschlossen.

In der ehemaligen Zuckerwarenfabrik wurde zunächst das marode Dach erneuert und das Gebäude um ein Staffelgeschoss aufgestockt. Dort entstanden sechs Dachgeschoss-Neubauwohnungen mit Dachterrasse. Die Außenfassade wurde gereinigt und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde aufwendig instandgesetzt (Reinigung, Ersetzen abgebrochener Backsteine, Verfugung). Zur Straßenseite erhielten nur die seitlichen Bauten abgehängte Balkone. Zum Innenhof wurden alle Wohnungen mit Balkonen ausgestattet. Diese wurden nicht in einer Ständerkonstruktion, sondern abgehängt realisiert. Dies war Auflage des Denkmalschutzamts, damit sich die Balkone optisch in die Fassade einfügen. Die Fenster in den Treppenhäusern wurden erhalten und restauriert. Die Fenster in den Wohnungen wurden durch neue Fenster mit einer Isolier- und Schallverglasung ersetzt und in Originalfarbe gestrichen. Sie orientierten sich an den ursprünglichen Fenstern, allerdings wurde die kleinteilige Aufteilung der ehemaligen Sprossenfenster nicht übernommen, da sie für eine Wohnnutzung nicht geeignet war.

Abbildung 57: Geplante Gebäudeansichten des Projektes Zuckerwarenfabrik, Berlin



Quelle: Dr. Horst Hellbach Architekten

empirica

Das Gebäude wurde teilweise entkernt. Tragende Bauteile bzw. Wände blieben erhalten, sodass das statische System im Wesentlichen bestehen blieb. Bei der Grundrissgestaltung wurden neue

Wände in Trockenbauweise eingefügt. Das Mauerwerk der Altbauwände in den Wohnungen wurde freigelegt, einer Sandstrahlreinigung unterzogen und mit geeignetem Mörtel verfügt. Dort wo das Mauerwerk zu stark beschädigt war, wurden die Wände verputzt. Die Wohnungen sind teils über einen Mittelflur, teils über ein langgestrecktes Treppenhaus erschlossen. Die Treppenhäuser wurden gemäß den restauratorischen Vorgaben saniert. Für die Erschließung der Wohnungen wurden vier Aufzüge errichtet, wobei einer von außen an das Gebäude angebaut wurde. Teilweise mussten die Versorgungssysteme (Wasser, Abwasser, Elektro) erneuert werden.

Die Außenanlagen wurden begrünt. Auf einem Parkplatz wurden 49 Pkw-Stellplätze geschaffen. Das Grundstück ist teilweise von einer alten Mauer eingefasst. Sie wurde saniert und in den Bereichen ohne Bestandsmauer um einen Zaun ergänzt.

Auf den restlichen Baufeldern wurden ergänzende Neubauten errichtet. Baubeginn auf dem Gesamtareal war im Herbst 2010. In diesem ersten Bauabschnitt entstanden die 70 Wohneinheiten in der ehemaligen Zuckerwarenfabrik. Im zweiten Bauabschnitt wurden auf den Baufeldern „Almond“ und „Cacao“ zwischen Frühjahr 2011 und Frühjahr 2012 15 Townhouses für Eigennutzer errichtet. Im Geschossbau „Caramel“ entstanden zwischen Sommer 2011 und Herbst 2012 zehn Wohneinheiten für Eigennutzer. Im vierten Bauabschnitt „Marzipan“ (Herbst 2012 bis Herbst 2013) entstanden 20 Wohneinheiten primär für Eigennutzer. Im letzten Bauabschnitt „Krokant“ sind weitere 161 Wohneinheiten im Bau, die von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Howoge erworben wurden und zukünftig vermietet werden.

Gebäude nach der Umnutzung

Insgesamt wurden im Altbestand und im neu hinzugefügten Dachgeschoss 70 Wohneinheiten mit rd. 5.000 m² Wohnfläche geschaffen. Die entstandenen Wohnungen mit einer Größe von rd. 41 bis 135 m² und drei bis vier Zimmern wurden für durchschnittlich 2.550 €/m² verkauft. Alle Wohnungen sind mit einem Balkon, einer Dachterrasse oder einem Garten ausgestattet. Zusätzlich gibt es eine moderne Einbauküche und hochwertige Bäder. Die hohen Fenster und Deckenhöhen von bis zu 3,90 m sorgen für eine gute Belichtung.

55 Wohnungen wurden an Kapitalanleger verkauft, die die Wohnung weitervermieten. Bei der Vermarktung wurde ein Mietzins von 7,50 bis 7,80 €/m² garantiert. Die restlichen 15 Wohneinheiten wurden an Eigennutzer verkauft. Besonders für die Kapitalanleger waren die Denkmal-Afa und die gute Lage des Objektes zentrale Kaufargumente. Viele Anleger kauften daher auch ungewohnt eine Wohnung.

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Das Gebäude wurde an das Fernwärmennetz angeschlossen und die alte Bausubstanz wurde energetisch ertüchtigt. Die Außenwände des Dachaufbaus sowie die Außenfassade mit dem neuen Aufzug wurden gedämmt und die Kellerdecke vertikal abgedichtet. Die alten Fenster wurden entfernt und durch nach historischem Vorbild gefertigte Holzisolierglasfenster ersetzt. Durch die Maßnahmen konnten alle Anforderungen der EnEV 2007 erfüllt werden. Der Primärenergiebedarf liegt bei 93,51 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Baugrundstück lag kein Bebauungsplan vor. Der bereits vorliegende Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde nicht weiter verfolgt, da sich die geplanten Gebäude nach

§ 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügten und im Wesentlichen der Zielsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes entsprachen. Die Zuckerwarenfabrik steht unter Denkmalschutz.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Im Unterschied zu anderen Umwandlungsprojekten ergaben sich bei der Zuckerwarenfabrik keine Schwierigkeiten im Hinblick auf Abstandsflächenregelungen, da die Freiflächen um die ehemalige Fabrik sehr großzüig waren.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Brandschutzes konnten durch die entsprechende Instandsetzung der Treppenhäuser erfüllt werden, indem Stufen und Handläufe durch nichtbrennbare Materialien ersetzt wurden. Um die Schallschutzwälder einzuhalten, wurden die Wohnungstrennwände nach DIN 4109 ausgeführt. Für die Fenster wurde eine Schallschutzverglasung der Schallschutzklasse 4 zur Straßenseite und der Schallschutzklasse 3 zur Hofseite verwendet.

Trotzdem keine Stellplätze in Berlin vorzuweisen sind, wurden 49 Stellplätze auf dem Gelände errichtet.⁴ Auch die nachzuweisende Spielfläche für Kinder konnte ohne Probleme auf dem Grundstück untergebracht werden.

Vermarktung

Für die Vermarktung der 70 Wohnungen in der Zuckerwarenfabrik wurde ein Unternehmen eingeschaltet. Die Kundenansprache erfolgte u.a. durch eine eigens gestaltete Homepage und ein animiertes Video, das für Kaufinteressenten einen Rundgang durch das Gebäude und die neu geschaffenen Wohnungen simulierte. Die Wohnungen konnten innerhalb von drei Monaten vermarktet werden. Auch die Vermietung der Wohnungen war erfolgreich. Die garantierte Miete von 7,50 bis 7,80 €/m² wurde um rd. 0,20 bis 0,30 €/m² überschritten. Damit konnte in der Vermietung rd. 3 % Mehrerlös erzielt werden.

Das restliche Areal wurde von der Moritz Gruppe GmbH unter der Dachmarke „Schokostücke – Schöner Wohnen an der Ehemaligen Zuckerwarenfabrik“ vermarktet. Synergien und damit Kostenersparnisse für die Vermarktung gab es besonders in Hinblick auf die gemeinsame Internetseite, die Anzeigen in diversen Medien, die Pressemitteilungen, ein gemeinsames Verkaufsbüro vor Ort und den Infrastrukturplan.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Der Kauf der Immobilie und des Grundstückes kostete 3 Mio. € und konnte aus Eigenkapital finanziert werden. Für die Finanzierung des Umbaus wurden die Erlöse aus den Verkäufen der Wohnungen genutzt. Der Verkauf erfolgte gemäß Bauträgerverordnung und war vor Baubeginn abgeschlossen, um den Käufern eine Denkmalschutz-AfA zugänglich zu machen. Die Baukosten betragen rd. 1.200 €/m² Brutto-Wohnfläche (Baukostengruppen 300 + 400).

Die Projektentwicklung (Umnutzung der Fabrikgebäude, Baulandbereitung) kostete die Investoren insgesamt 25 Mio. €. Für das risikoreiche Projekt (Umwandlung eines denkmalgeschützten Gebäudes und insbesondere Erschließung von Bauland) wurde eine Rendite von 20 % angesetzt.

⁴ Im Land Berlin besteht gem. § 50 BauOBIn eine Stellplatzpflicht nur für Behindertenparkplätze und Fahrradstellplätze.

Diese konnte mit dem Weiterverkauf der zu Bauland umgewandelten Grundstücke und den Wohnungskaufpreisen zwischen 95.793 und 380.816 € auch tatsächlich realisiert werden.

Übertragbarkeit und Erfolgsfaktoren

Ein besonderer Erfolgsfaktor des Projektes ist die Impulswirkung, die durch die Umwandlung der ehemaligen Zuckerwarenfabrik ausging. Die Sanierung und Belebung des Fabrikgebäudes war der erste Schritt für die Entwicklung des Gesamtareals zu einem attraktiven Wohnstandort. Die 70 Wohnungen verkauften sich innerhalb weniger Monate, was weitere Investoren als Indiz für das Standortpotenzial werteten. Aber auch über die Grenzen des Projektgebiets hinweg hatte das Vorhaben Impulswirkung und führte zu einer gesteigerten Sanierungstätigkeit unter Immobilieneigentümern im Umfeld. So lobte der zuständige Baustadtrat die deutliche Aufwertung der Konrad-Wolf-Straße, die von der Entwicklung der Zuckerwarenfabrik als „Initialzündung“ ausgegangen war.

Eine wichtige Voraussetzung für das Zustandekommen des Projekts war aus Sicht der Bauherren die zügige aus Eigenkapital finanzierte Kaufabwicklung, mit der man anderen Kaufinteressenten zuvorkommen konnte. Auch der schnelle Verkauf der Wohnungen war wichtig, um mit dem Bau beginnen zu können. Denn aufgrund der Denkmal-AfA musste die Vermarktung vor Baubeginn abgeschlossen sein.

Ein wichtiger Faktor für das Gelingen des Projekts war die gute Zusammenarbeit mit Bezirksamt und Denkmalbehörde. Sie hatten großes Interesse daran, das Fabrikgebäude und das Werksgelände nach 18 Jahren des Leerstands wieder einer neuen Nutzung zuzuführen. So zeigte sich z.B. der Denkmalschutz kompromissbereit beim Anhängen von Balkonen, dem Dachgeschossaufbau und der Neugestaltung der historischen Fenster. Das Stadtplanungsamt verzichtete im Interesse der Investoren auf die Erstellung eines Bebauungsplans, um eine schnellere Abwicklung der Baugenehmigung zu gewährleisten.

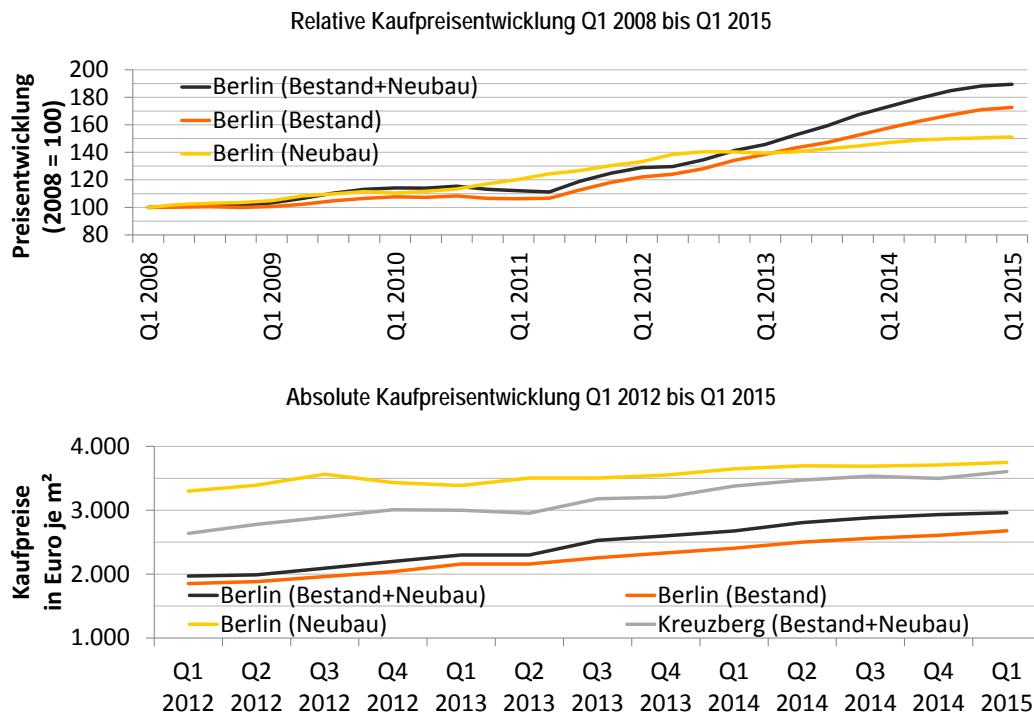
Entscheidend für die schnelle Vermarktung der restlichen Baufelder waren das überzeugende städtebauliche Gesamtkonzept und die Zusammenarbeit mit einem erfahrenen und bekannten Vermarktungsdienstleister. Auch die modulare Aufteilung und der Vertrieb der Baufelder an einzelne Bauträger im Gegensatz zu einer Exklusivabwicklung sind auf andere große Areale übertragbar. Die Bündelung mehrerer Projektbeteiligter reduziert dabei nicht nur das unternehmerische Risiko des einzelnen, sondern fordert auch das Nutzen von Synergien und das Teilen von Erfahrungswerten. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Akteure einem gemeinsamen städtebaulichen Konzept folgen, um die Qualität und Harmonie der gemeinsamen Bebauung sicherzustellen.

1.3 Fallstudie Industriequartier

1.3.1 Berlin, Viktoria Quartier

Projektnname	Viktoria Quartier
Adresse	Methfesselstraße 28/48, 10965 Berlin (Stadtteil: Kreuzberg)
Zielgruppe	Keine spezifische Festlegung auf eine Zielgruppe
Anzahl Wohneinheiten	425 (davon 199 im Bestand und 226 im Neubau)
Ursprungsnutzung	Brauerei
Akteure	Bauherr: Baywobau Bauträger AG Entwurfsverfasser und bauleitende Architekten: u.a. Herr Dr. Hellbach, Herr Meier-Hartmann, Herr Höhne, Herr Prof. Langhof, Herr Prof. Ortner, Freiraumplanung: office regina poly
Ursprungsgebäude	Kategorie: Industriequartier Baujahr: 1862 - 1873 Grundstücksgröße: rd. 5 ha Geschosse: bis zu 7 Brutto-Grundfläche: ca. 75.000 m ² Baukonstruktion/Tragwerk Bestand: Mauerwerk/Massivbauweise
Kauf- und Mietpreise	Kaufpreise: zwischen 2.890 €/m ² und 5.490 €/m ² Mietpreise: rd. 9 €/m ²
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: ca. 1 Jahr je Einzelprojekt Bauzeit: Q II/1999 – Q II/2014
Kosten	Ankaufspreis: rd. 15,6 Mio. € Baukosten: 2.000 €/m ² Brutto-Grundfläche (Kostengruppen 300 + 400) Gesamtinvestitionen: rd. 140 Mio. €
Finanzierung	Eigen- und Fremdfinanzierung
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum um rd. 6 % in den letzten 10 Jahren Bautätigkeit: durchschnittlich 1,1 Wohneinheit pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtlage Sehr gute Nahversorgung (u.a. Einzelhandel, Drogerie, Apotheke, Optiker und Friseur in unmittelbarer Nähe) Sehr gute Anbindung an ÖPNV (U-Bahn und Bus) Viktoriapark grenzt direkt an das Areal an

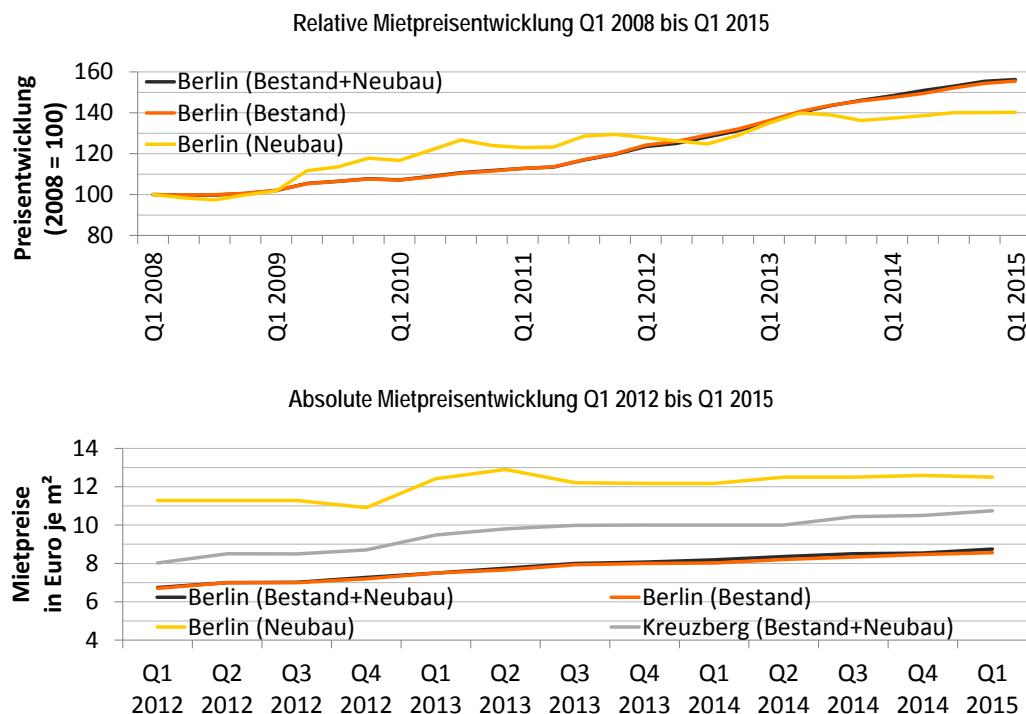
Abbildung 58: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Berlin und im Ortsteil Kreuzberg



Quelle: empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 59: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Berlin und im Ortsteil Kreuzberg



Quelle: empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 60: Außen- und Innenansichten vor und nach der Umwandlung des Projektes Viktoria-Quartier, Berlin



Das Kesselhaus vor der Umwandlung
(Foto: Grundstein GmbH)



Zustand des Kesselhauses vor der Umwandlung
(Foto: Grundstein GmbH)



Das Kesselhaus nach der Umwandlung
(Foto: Grundstein GmbH)



Innenhof des KesselhausQuartiers
(Foto: Grundstein GmbH)

Ausgangslage und Konzeption

Vor den Toren Berlins wurden im 19. Jahrhundert zahlreiche Brauereien eröffnet. Viele standen nach Aufgabe des Brauereibetriebes für längere Zeit leer. Oftmals wurden die Bestandsgebäude abgerissen, allerdings konnten auch einige Brauereianlagen erhalten und umgenutzt werden. Auch die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Tivoli-, später Schultheiß-Brauerei, wurde zum heutigen Viktoria Quartier umgewandelt.

Das heutige Viktoria-Quartier wurde 1829 zunächst als Freizeitpark „Tivoli“ am Südhang des Kreuzberges angelegt, der über einen eigenen Biergarten verfügte. Mit zunehmender Beliebtheit des Freizeitparks wurde das damalige Geschäftsmodell um die 1857 errichtete Brauerei „Berliner Braugesellschaft Tivoli“ ergänzt. Zwischen 1862 und 1873 entstanden zahlreiche Brauereigebäude. Im Jahr 1891 übernahm und erweiterte die Schultheiß-Brauerei das Gelände. 1993 gab die Schultheiß-Brauerei das Gelände zu Gunsten eines anderen Standorts auf.

1994 wurde das Gelände an die Deutsche Grundbesitz Management GmbH und die Viterra Gewerbeimmobilien GmbH verkauft. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs wurde von Frederick Fisher ein Masterplan für das Gelände entwickelt, der vorsah, die 18 Bestandsgebäude „maßvoll“ mit Neubauten zu ergänzen. Unter dem Leitbild „Kultur und Wohnen am Kreuzberg“ sollte eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Kultur und Gewerbe realisiert werden. Insbesondere die geplante Ansiedlung der Berlinischen Galerie im Tivoli-Gebäude sowie weiterer kleinerer

Galerien vor Ort sollten Besucher anziehen und das Gebiet prägen. 1999 wurde der Grundstein für das 300 Mio. DM-Projekt gelegt.

Im Frühjahr 2001 mussten die damaligen Investoren Insolvenz anmelden. Es wird vermutet, dass der Mangel an Erfahrung mit einem derart großen Projekt, die aufwendige Erschließung des Geländes (Baukosten höher als erwartet) und die „überdimensionierte“ Planung des Projektes (Vermarktsprobleme bei den rd. 5.000 DM/m² teuren Wohnungen) zum Scheitern der damaligen Entwickler geführt hat. 2002 kaufte die Baywobau Berlin das Projekt aus der Insolvenzmasse. Die zunächst geplante Kooperation mit zwei weiteren Partnern scheiterte an deren Finanzkraft.

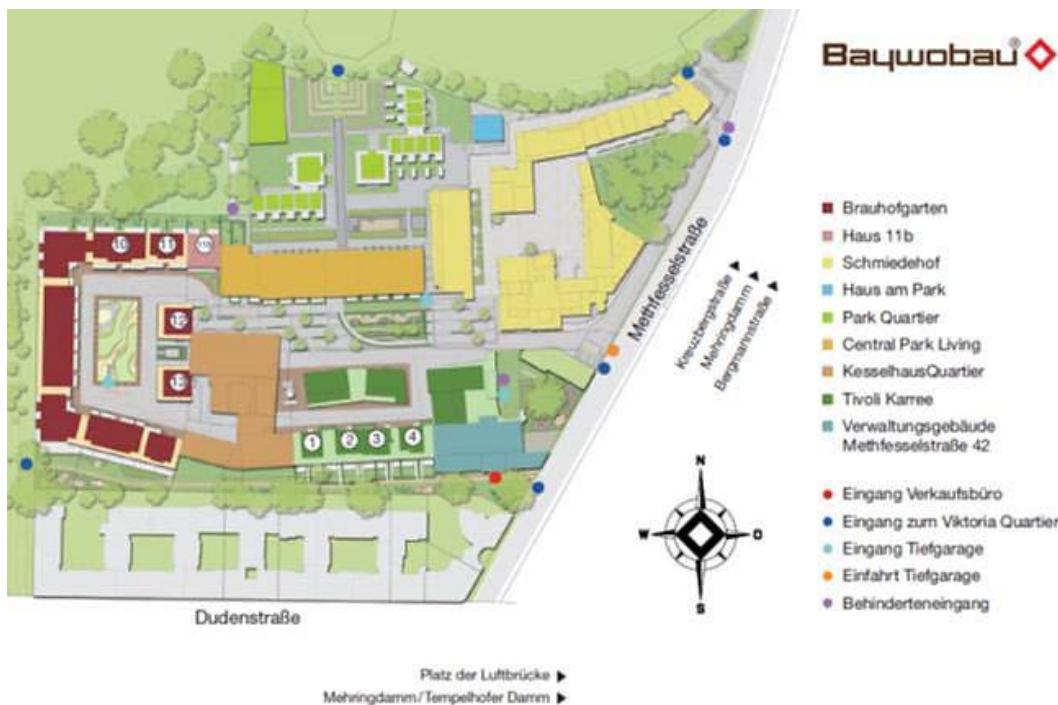
In mehreren Bauabschnitten sind bisher insgesamt 425 Wohnungen entstanden, 199 davon in Bestandsgebäuden und 226 in Neubauten. Mit dem Nichteinzug der Berlinischen Galerie in das Tivoli-Gebäude wurde das ursprüngliche Konzept verworfen. Das heutige Konzept sieht vorrangig eine Wohnnutzung mit eingestreutem Gewerbe und Büros vor. Nach Fertigstellungen aller Baumaßnahmen in 2014 sollen insgesamt rd. 515 Wohnungen realisiert sein. Die qualitativ hochwertigen Wohnungen werden an Eigennutzer und Kapitalanleger verkauft. Neben Loft-, Maisonette- und Penthouse-Wohnungen sind auch Stadthäuser entstanden.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Die Umwandlung des Quartiers dauerte insgesamt fast 15 Jahre. In verschiedenen Bauabschnitten wurde das Quartier stückweise entwickelt. Zwischen 1999 und 2001 wurde noch von der Deutsche Grundbesitz Management GmbH und der Viterra Gewerbeimmobilien GmbH die Tiefgarage mit 600 Stellplätzen errichtet sowie die Bestandsgebäude des Schmiedehofs umgewandelt und um drei Neubauten ergänzt. Bereits 2001 wurde mit der Entwicklung des Park Quartiers begonnen. Nachdem im gleichen Jahr die Baywobau das Projekt aus der Insolvenzmasse gekauft hatte, dauerte es bis 2004 bis die Bauarbeiten am Park Quartier (ausschließlich Neubau) wieder aufgenommen werden konnten. Grund hierfür war zum einen die notwendige Neuplanung des Projektes. Zum anderen stellte die Erschließungssituation eine Herausforderung dar. Das gesamte Gelände war bei der Übernahme durch die Baywobau aufgerissen; es gab keine Straßen und die Brauereikeller waren freigelegt worden. Dadurch verzögerte sich die Wiederaufnahme der Bauarbeiten. Zwischen 2008 und Anfang 2012 wurden in einem dritten Bauabschnitt 145 Wohnungen im so genannten Brauhofgarten neu errichtet. 2011 wurden mit dem Neubau des Tivoli-Karrees sowie der Umwandlung des Kesselhaus Quartiers und des Central Park Livings begonnen.

Die Federführung der Einzelprojekte sowie der gesamten Erschließung übernahm die Baywobau. Für die Umwandlungen der Bestandsgebäude wurden erfahrene Partner hinzugezogen. So wurde das Kesselhaus Quartier in Kooperation mit der Grundstein Bauträgergesellschaft für Altbausanierung mbH umgesetzt und das Projekt Central Park Living in Kooperation mit der Prinz von Preussen Grundbesitz AG. An den verschiedenen Einzelprojekten waren außerdem unterschiedliche Architekturbüros beteiligt.

Abbildung 61: Lageplan des Projekts Viktoria Quartier, Berlin



Quelle: Baywobau

empirica

Sowohl die Zusammenarbeit mit dem Bezirk als auch die Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde verlief sehr konstruktiv. Für Probleme wurden stets gemeinsame Lösungen gesucht. So wurden beispielsweise von der Denkmalschutzbehörde notwendige Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden genehmigt, um die ausreichende Belichtung der Wohnungen zu gewährleisten. Die Planungszeit für das Kesselhaus Quartier betrug rd. 14 Monate. Im November 2010 wurde der Antrag auf Baugenehmigung eingereicht, der sechs Monate danach erteilt wurde. Das Kesselhaus Quartier wurde zwischen Mai 2011 und März 2013 in einer Bauzeit von rd. 23 Monaten umgewandelt.

Gebäude vor der Umnutzung

Das Viktoria Quartier befindet sich im Berliner Ortsteil Kreuzberg. Im Norden geht es direkt in den Viktoriapark über. Das gesamte Quartier ist von Mauern begrenzt. Die frühere Brauerei wurde im Burgenstil gebaut, der die Industriebauten des 19. Jahrhunderts prägte. An den roten Klinkerfassaden gibt es eine Vielzahl von Türmen. An Fenstern, Türen und Durchgängen befinden sich Rundbögen.

Auf dem Gelände gab es eine Reihe sehr unterschiedlicher Gebäude, darunter diverse Handwerkshäuser wie eine Schmiede, eine Hufbeschlagschmiede, die Werkstatt der Stellmacher, Veranstaltungssäle, Pferdeställe oder Flaschenkeller. Viele weitere Gebäude wie das Brunnenhaus, das Maschinenhaus, das Magazinhaus und das Kesselhaus wurden explizit für den Brauereibetrieb genutzt.

Die vorhandene Substanz war sehr schlecht. Die Gebäude hatten schwere Kriegsschäden erlitten, die mit den damaligen Mitteln notdürftig instand gesetzt worden waren. Auch das Kesselhaus

Quartier mit den insgesamt vier Gebäuden (Kesselhaus, Maschinenhaus, Werkstatt und Brunnenhaus) war in einem sehr schlechten Zustand.

Umgestaltung des Gebäudes

Vor der Umgestaltung des Viktoria Quartiers wurden 1999 nicht erhaltenswerte Bestandsgebäude abgerissen. Die Erschließung des Areals sowie der Bau der Tiefgarage mit rd. 600 Stellplätzen erfolgten noch durch die Altinvestoren. Die vorhandenen ca. 15.000 m² Tiefkeller in 47 Tonnengewölben und zwei Kreuzgewölben unter dem zentralen Schachthaus wurden erhalten. Die ehemals angedachte Nutzung der Kellergewölbe durch die Berlinische Galerie scheiterte technisch und finanziell an der Austrocknung der feuchten Gewölbe.

Am Beispiel des Kesselhauses wird die Umnutzung eines Bestandsgebäudes skizziert. In dem Brauereigebäude der Gründerzeit, das im Kern aus eingeschossigen, nicht unterkellerten Hallen bestand, wurden unterschiedlichste Wohnungstypen (Etagen- und Maisonettwohnungen) realisiert. Hierzu wurden die niedrigeren Teile des Gebäudes um zwei Geschosse aufgestockt. Die innere Erschließung wurde komplett neu konzipiert. Dabei wurden unterschiedliche Erschließungstypologien realisiert (z.B. Laubengangerschließung). Alle Treppenhäuser, Aufzüge und Fluchtwege sowie die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektroleitungen) wurden neu hergestellt.

Die Fassade aus Klinkermauerwerk wurde unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten instandgesetzt. Historische Fenster wurden saniert und durch neue Öffnungen ergänzt. Beim Bau der Loggien hat man versucht, diese so in die Fassade zu integrieren, dass die Geschlossenheit des gewerbliech geprägten Erscheinungsbildes erhalten bleibt. Die Bestandswände wurden neu abgedichtet und trockengelegt. Für die Wohnungen wurden neue Geschossdecken eingezogen. Alle neuen Konstruktionen wurden in Stahlbeton ausgeführt. Teilweise wurde hinter die historische Tragstruktur (z.B. die Fassadenpfeiler) eine zweite, neue gestellt. Um die Lasten auf die historische Tragstruktur zu verringern, wurde teilweise mit leichten Spezialestrichen gearbeitet.

Die historische Substanz wurde als prägendes Moment für die Gesamterscheinung herausgestellt, so auch in den Innenräumen z.B. durch das „Sichtbar-Lassen“ von unverputztem Klinkermauerwerk oder von historischen Stahltragwerken. Bei neu hinzugefügten Elementen wurde bewusst eine sich vom historischen Bestand absetzende Formssprache gesucht.

Abbildung 62: Geplante Ansichten des Projektes Viktoria-Quartier, Berlin



Vogelperspektive auf das KesselhausQuartier
(Foto: Dr. Hellbach)



Planungen für das KesselhausQuartier
(Foto: Dr. Hellbach)

Gebäude nach der Umnutzung

Im gesamten Viktoria Quartier sind rd. 55.000 m² Wohn- und Gewerbefläche geschaffen worden. Der Innenbereich des Geländes ist autofrei und daher besonders für Familien mit Kindern geeignet. Die Tiefgarage bietet mit 635 Einzelparkplätzen ausreichende Parkmöglichkeiten und ist über mehrere Fußgänger-Zugänge auf dem Gelände erreichbar. Die Ausfahrten aus der Tiefgarage sind auf den Außenbereich des Geländes beschränkt. Der Charme des Quartiers ergibt sich aus der Kombination aus sanierten Bestandsgebäuden und modernen Neubauten.

Im Kesselhaus Quartier sind auf einer Wohnfläche von rd. 6.200 m² insgesamt 51 aufwendig sanierte Eigentumswohnungen und zusätzlich 15 Neubauwohnungen entstanden. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 50 und 150 m². Alle Wohnungen verfügen über zwei bis vier Zimmer und eine Loggia und/oder einen Balkon. Die Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig (z.B. Massivholzparkett). Die Kaufpreise liegen zwischen 2.890 €/m² und 5.490 €/m². Vermietet werden die Wohnungen für rd. 9 €/m².

Abbildung 63: Isometrie eines Beispiel-Wohnungsgrundrisses im Viktoria-Quartier, Berlin



Quelle: Dr. Hellbach

empirica

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Für die Altbausubstanz gab es eine Befreiung von der Einhaltung der EnEV, was aufgrund der Denkmaleigenschaft möglich war. Bei neuen, in den Bestand zu integrierenden Bauteilen (z.B. neue Fenster) wurde der Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 eingehalten. Problematisch waren Wärmebrücken an Durchdringungen des Außenmauerwerks durch historische Stahlkonstruktionen (Träger). Der bauliche Wärmeschutz wurde durch einen Bauphysiker konzipiert und in seiner Umsetzung begleitet. Der Primärenergiebedarf liegt bei 74,8 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Erschließung des Grundstückes und der Gebäude wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, welcher immer wieder moderat angepasst wurde. Die Genehmigungen der Bauvorha-

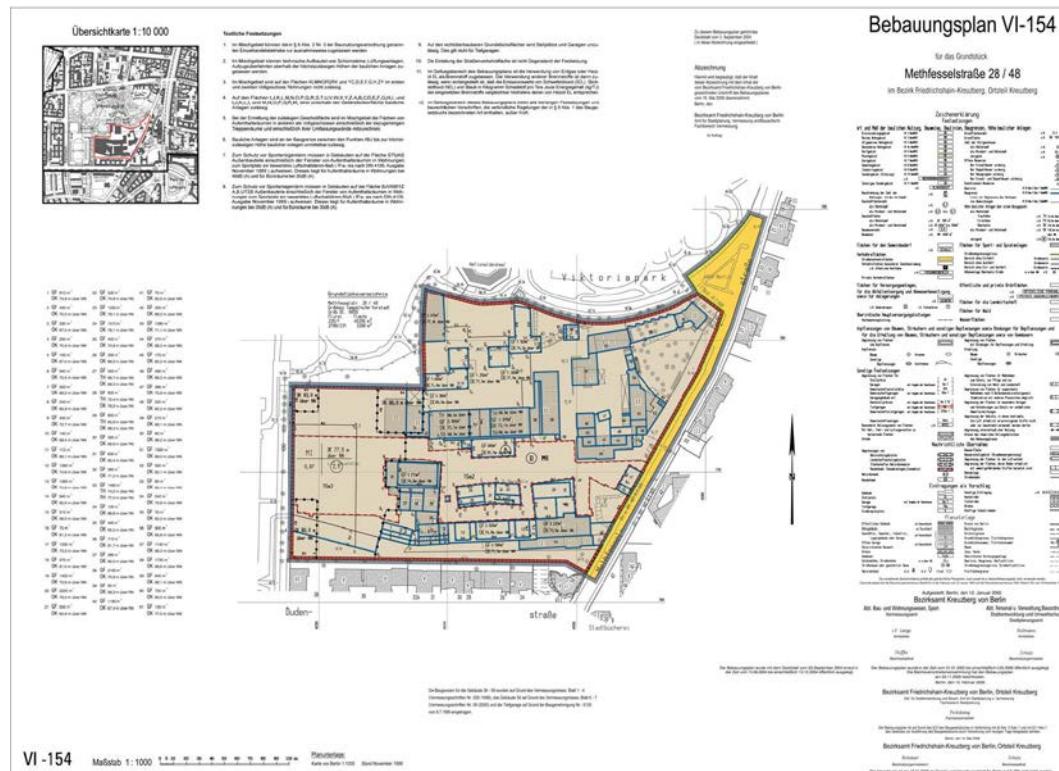
ben erfolgte zunächst nach § 34 BauGB, nach der Rechtskräftigkeit ausschließlich auf Basis des B-Plans. Das Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf Basis des Masterplanes erstellt, der aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorging. Der noch nicht rechtskräftige B-Plan wurde nach dem Kauf durch die Baywobau an das neue Konzept angepasst, da der ursprüngliche Bebauungsplan nicht umsetzbar gewesen wäre. Dabei konnte etwa die Hälfte der ursprünglichen Planungen übernommen werden. Für das restliche Gebiet verständigte man sich mit dem Bezirk darauf, dass es Flächenausweisungen ohne konkrete Baukörperausweisungen geben sollte. Damit wollte der Bezirk die Flexibilität des Bauherrn gewährleisten. Innerhalb von drei Jahren kam dieser neue Bebauungsplan schließlich zum Abschluss und wurde im November 2006 endgültig von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die zum Zeitpunkt des Kaufes noch vorhandenen Bestandsgebäude wie auch die Mauer um das Viktoria Quartier stehen unter Denkmalschutz.

Für das Gebiet gibt es eine Quartiersordnung, an die sich die alle Einzeleigentümer halten müssen.

Abbildung 64: Bebauungsplan für das Viktoria Quartier, Berlin



Quelle: Land Berlin, Bezirksamt Kreuzberg

empirica

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Aus bautechnischer Sicht war die Umstrukturierung des Kesselhaus Quartiers zur Wohnnutzung die größte Herausforderung. Die Eingriffe in die Substanz waren erheblich. So wurden in den Gebäudekomplex, der ursprünglich eine Abfolge von hohen Hallen darstellte, neue Geschossdecken eingezogen. Zusätzlich wurde ein Innenhof eingeschnitten, um die beidseitige Belichtung der Wohnungen sicherzustellen. Die Kompromissbereitschaft der Denkmalschutzbehörde ging dabei erheblich.

lich auf den Umstand zurück, dass die Gebäude über einen langen Zeitraum leer standen und bereits mehrere Nutzungsszenarien gescheitert waren.

Obwohl durch den Entfall des Bestandsschutzes die Einhaltung der Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN gefordert war, war die Umsetzung ohne größere Probleme möglich, da es sich bei praktisch allen Geschossdecken um neue Bauteile handelte. Beim Brandschutz wurde hingegen mit einer Reihe von Befreiungen gearbeitet, da die Anforderungen der Bauordnung nicht einzuhalten waren. Zur Erlangung der Befreiungen wurden im Rahmen eines durch einen Brandschutzsach-verständigen erstellten Brandschutzkonzeptes entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen (z.B. Brandmeldetechnik). Der Brandschutz an ungeschützten Stahlkonstruktionen erfolgte durch Anstriche, um die historische Erscheinung beizubehalten.

Nach Bauordnung müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein. Da dies aufgrund der teilweise vorhandenen Niveauversprünge in den Zugangsbereichen nicht möglich war, wurden stattdessen sämtliche Wohnungen, die an zwei Treppenhäuser mit Aufzügen angeschlossenen sind, barrierefrei ausgeführt, was in Anzahl und Fläche in etwa dem Anteil aller Wohnungen eines einzelnen Geschosses entspricht.

Spielplätze für die Wohnbebauung wurden soweit wie möglich errichtet. Allerdings waren im Zuge der stärkeren Orientierung auf die Wohnnutzung nicht genügend Flächen für Spielplätze eingeplant worden. Für die nicht realisierbaren Spielplätze wurde eine Ablösung gezahlt.

Für das gesamte Viktoria Quartier gibt es ein zentrales Blockheizkraftwerk, an das die meisten der Gebäude angeschlossen sind. Die Baywobau hätte grundsätzlich lieber eine Einzelversorgung mittels Fernwärme oder Erdgas vorgenommen, da diese ökologischer, wirtschaftlicher und für die Bewohner attraktiver gewesen wäre. Das Blockheizkraftwerk war aber im Bebauungsplan festgeschrieben worden. Insbesondere die Umlegung der Eigentumsrechte am Kraftwerk auf die Einzeleigentümer ist vertragsrechtlich sehr kompliziert. Zurzeit befindet sich das Blockkraftwerk noch im Eigentum der Baywobau.

Vermarktung

Für das Viktoria Quartier wurden im Vorfeld keine Zielgruppen bestimmt. Durch die Autofreiheit und die eingestreuten Spielplätze ist das Gebiet aber besonders für Familien sehr attraktiv.

Insgesamt gab es keine Vermarktungsschwierigkeiten. Manche Bereiche wurden nicht aktiv vermarktet, da es so viele Vormerkungen gab. Selbst als das Gelände noch eine Baustelle war, wurden die Wohnungen gut nachgefragt. Lediglich die Vermarktung großer und damit teurer Lofts verlief schleppend. Insbesondere die denkmalgeschützten Gebäude stoßen auf große Akzeptanz, u.a. wegen der steuerlichen Vorteile (Denkmal-Afa) und des besonderen historischen Flairs.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Da die Bebauung in Abschnitten erfolgte, wurde die Wirtschaftlichkeit jedes Einzelprojektes beurteilt. Eine Querfinanzierung innerhalb des Quartieres wurde von Anfang an ausgeschlossen. Alle Projekte konnten rentabel realisiert werden. Allerdings konnten mit den Neubauprojekten höheren Renditen erzielt werden, denn die Kosten für die Errichtung der Wohnungen in den denkmalgeschützten Gebäuden liegen mit 2.000 €/m² Wohnfläche um rd. 15 % über dem üblichen Kostenansatz für einen Neubau.

Die größte wirtschaftliche Herausforderung war die Erschließung des Geländes, die der Investor komplett alleine stemmen musste. Aus seiner Sicht wäre eine öffentliche Erschließung sinnvoll gewesen. Da aber direkt zu Beginn die Tiefgarage gebaut wurde, war dies im Nachhinein nicht mehr möglich.

Des Weiteren war die Eigenkapitalbindung über Jahre hinweg sehr hoch. Wären in diesem Zeitraum mehrere, kleinere Projekte vom Projektentwickler realisiert worden, hätte ein höherer wirtschaftlicher Erfolg erzielt werden können. Alles in allem wertet die Baywobau das Projekt aber als Erfolg.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Ein zentraler Erfolgsfaktor für die Umwandlung des Projektes war die Entwicklung des Quartiers aus einer Hand. Besonders in einem abgeschlossenen Gebiet, in dem ein völlig neues Stadtquartier entsteht, ist ein Gesamtkonzept von großer Bedeutung. Auch die Anwesenheit der Baywobau vor Ort war ein zentrales Erfolgskriterium. Probleme konnten so persönlich und umgehend gelöst, Entscheidungen schnell und flexibel getroffen und Kauf- und Mietinteressenten direkt beraten werden.

Wichtig für den Erfolg eines derart groß angelegten Projektes ist die Realisierung in kleineren Bauabschnitten. Dadurch sind die Kosten überschaubarer. Denn auch für die Baywobau als erfahrener Entwickler war die Menge der Baumaßnahmen beim Kauf des Geländes nicht absehbar. Die Entwicklung in Teilabschnitten reduziert auch das unternehmerische Risiko. Durch diese Vorgehensweise können die Nutzungskonzepte an die Entwicklungen der Nachfrage angepasst werden. So erfolgte auch im Rahmen des Projektes Viktoria Quartier eine Umplanung in Richtung einer überwiegenden Wohnbebauung. Diese entstand als Reaktion auf die mehr und mehr steigende Wohnungsnachfrage in dem zunehmend attraktiver werdenden Bezirk.

Besonders für die denkmalgeschützten Gebäude bestand zum Zeitpunkt des Kaufes kaum Nachfrage. Die Kaufpreise, die zur Deckung der Baukosten in den maroden Bestandsgebäuden notwendig gewesen wären, konnten am Markt nicht erzielt werden. Daran scheiterten auch die ersten Investoren. Das Konzept ist daher nur auf Umwandlungen in Wohnungsmarktregionen mit einer ausreichenden Wohnungsnachfrage übertragbar. In strukturschwächeren Regionen wäre die Nutzung nicht wirtschaftlich gewesen. Erst im Zuge der steigenden Wohnungsnachfrage konnten auch die Bestandsgebäude rentabel umgenutzt werden. Zum Zeitpunkt des Kaufes wäre das Gebiet wahrscheinlich ohne die umfangreichen Möglichkeiten der Neubebauung für den Investor nicht attraktiv gewesen.

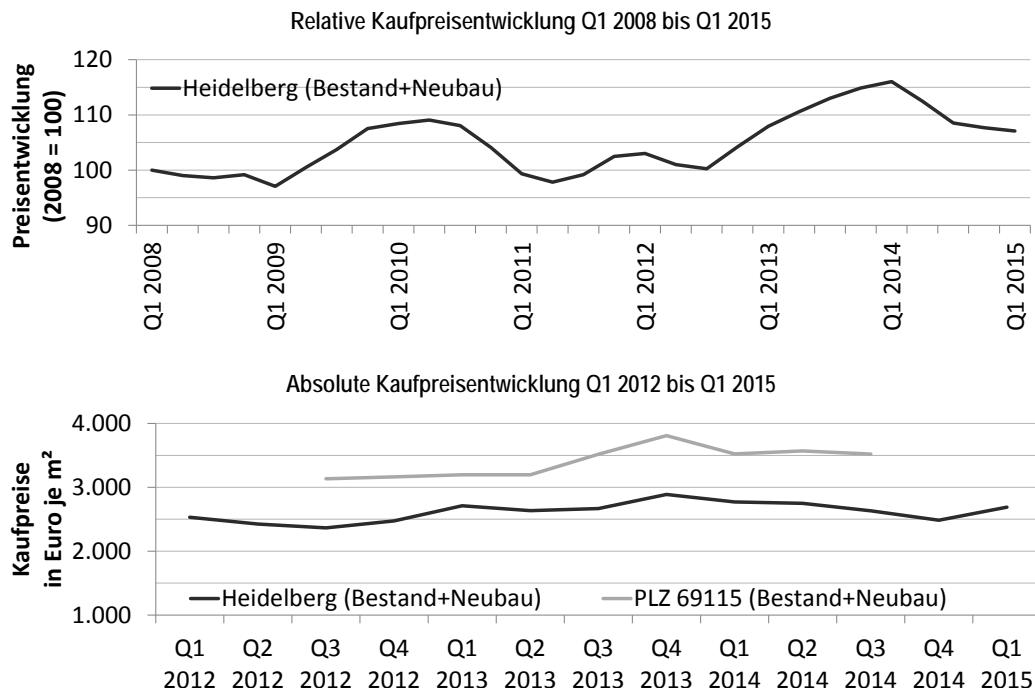
Aus Sicht des Bezirkes ist die Gestaltung eines derart großen Areals auch aus städtebaulicher und baukultureller Sicht sehr wichtig. So war es zu jeder Zeit Anliegen der Politik und der Verwaltung den Investor bei der Umsetzung des Projektes zu unterstützen. Die erfolgreiche Kompromissfinanzierung im Rahmen des Projektes ist deshalb unter anderem auf diesen Umstand zurückzuführen. Ein weiterer Erfolgsfaktor war die vergleichsweise offene Gestaltung des Bebauungsplans. Nur so konnte der Projektentwickler flexibel auf den Markt reagieren.

1.4 Fallstudien Krankenhaus, Anstalt, Hotel

1.4.1 Heidelberg, Altklinikum

Projektname	Altklinikum
Adresse	Bergheimer Straße, Voß- und Hospitalstraße, 69115 Heidelberg (Stadtteil Bergheim)
Zielgruppe	Freiberufler, Unternehmer etc.
Anzahl Wohneinheiten	74 (davon 59 im Bestand und 15 im Neubau)
Ursprungsnutzung	Klinikum mit Patienten-, Labor- und Verwaltungsbereichen
Akteure	Bauherr und Projektentwickler: Kraus ImmoTec GmbH
Ursprungsgebäude	Kategorie: Krankenhaus, Anstalt, Hotel Baujahr: 1871 - 1909 Grundstücksgröße: rd. 7.300 m ² Brutto-Grundfläche: k.A. Baukonstruktion/Tragwerk: Mauerwerk mit Kappendecken (Samariterhaus) und Mauerwerk mit Holzbalkendecken (Gebäude Hospital-/ Bergheimerstr.)
Kauf- und Mietpreise	Kaufpreise: 2.700 – 3.500 €/m ² Mietpreise (sozial gebundene Wohnungen): 7,48 €/m ² Kaltmiete
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q III/2004 – Q II/2005 Bauzeit: Q I/2006 – Q I/2008
Kosten	Ankaufspreis: rd. 4.000.000 € Baukosten: 1.200 €/m ² Wohnfläche (Kostengruppen 300 + 400) Gesamtes Investitionsvolumen: ca. 30 Mio. €
Finanzierung	rd. 1/3 Eigenkapital rd. 2/3 Fremdkapital
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum: in Heidelberg um 7 % in den letzten 10 Jahren (Baden-Württemberg +2 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 3,4 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtrandlage Zentrum Heidelbergs mit Bismarckplatz/Hauptstraße fußläufig erreichbar (5-10 Gehminuten) und Anbindung an ÖPNV (Bus) Nebenzentrum Bergheimerstraße grenzt unmittelbar an Projekt an Benachbart gibt es: Supermarkt, Apotheke, Friseur, Ärzte und Bankautomat, Geschäfte des täglichen Bedarfs

Abbildung 65: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Heidelberg und im Postleitzahlgebiet 69115



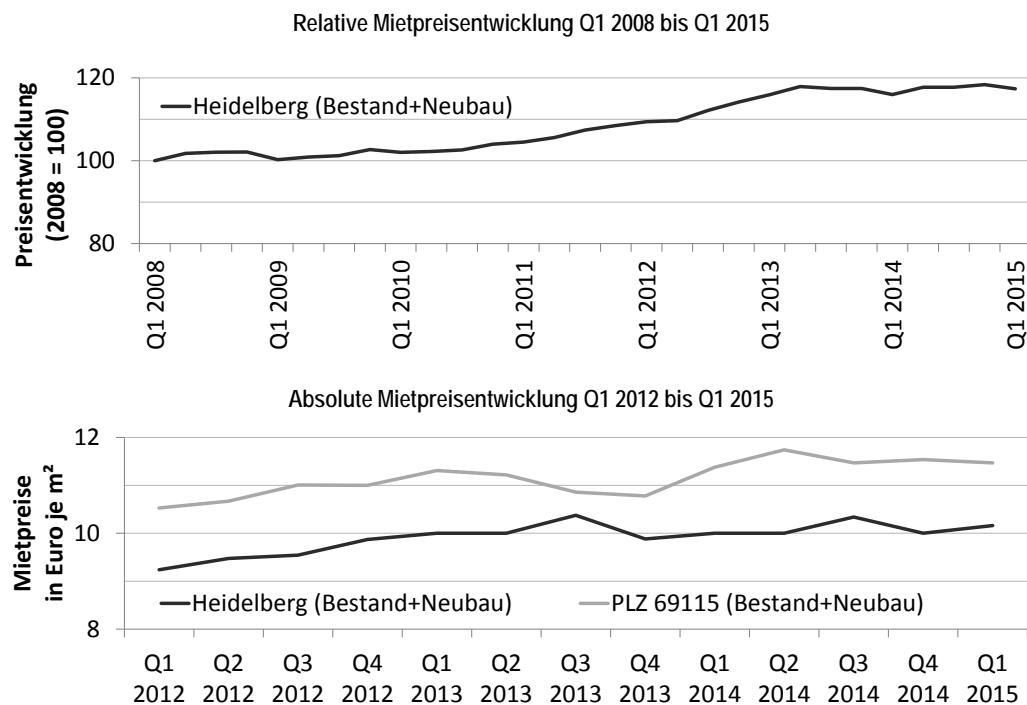
Aufgrund geringer Fallzahlen können einzelne Werte nicht dargestellt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 66: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Heidelberg und im Postleitzahlgebiet 69115



Neubau für Heidelberg insgesamt ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 67: Außen- und Innenansichten des Projektes Altklinikum, Heidelberg

Neubau an der Bergheimer Straße 36/1
(Foto: empirica)Umbau an der Voßstraße 1
(Foto: empirica)Wandmalerei im Samariterhaus nach der Umwandlung
(Foto: empirica)Vorderansicht Samariterhaus nach der Umwandlung
(Foto: empirica)

Ausgangslage und Konzeption

Unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum Heidelbergs liegt im Stadtteil Berg-heim auf etwa 12 ha das Gelände Altklinikum. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts sind hier zahlreiche Klinikgebäude entstanden (sowohl Pflege- als auch Forschungs- und Verwaltungsgebäude). Da der Gebäudekomplex nicht mehr den modernen Anforderungen eines Universitätsklinikums entsprach, erfolgte die Verlagerung des Klinikums in Neubauten auf dem Neuenheimer Feld. Zu deren Finanzierung wollte das Land Baden-Württemberg die verschiedenen Immobilien des Altklinikums veräußern.

Da die verschiedenen Gebäude des Altklinikums exemplarisch für die unterschiedlichen gestalterischen und kulturellen Ansätze ihrer Zeit stehen, hat das gesamte Areal hohe Bedeutung für den Denkmalschutz. Ziel der Stadtentwicklungspolitik war es, für die einzelnen Objekte bzw. Teilquartiere des Altklinikums umnutzungsbereite Investoren zu finden. Aufgrund der zentralen Lage, der Nähe zum Neckar und dem hohen Grünanteil im Bereich des Altklinikums sollte hier in erster Linie Wohnnutzung etabliert werden.

Auf einem Teilbereich des Altklinikums befindet sich das Projekt „Samariterhaus“. Es umfasst einen Baublock mit dem „Samariterhaus“ (ehemalige Czerny-Klinik zur Krebsforschung – nördlicher Blockrand) sowie Verwaltungs- und Bürogebäude (am Ost- und Westrand). Die Gebäude entstanden zwischen 1870 und 1909. 2004 wurden sie leer gezogen. Für dieses Teilquartier interessierte sich bereits 2003 der lokale Projektentwickler Kraus Immobilien. Die ursprüngliche Konzeption der Stadt Heidelberg sah für diesen Teilbereich des Altklinikums einen Mix aus Bildung (Schule) und Wohnen vor. Der Projektentwickler entwarf ein Umnutzungskonzept mit Eigentumswohnungen und Gewerbeböden. Das Entwickeln im Bestand war für den Projektentwickler ein Novum. Aus diesem Grund wurden vor Projektbeginn bei anderen Entwicklern, die bereits Erfahrungen mit Umwand-

lungsprojekten gemacht hatten, informell Informationen zum Ablauf und möglichen Hemmnissen eingeholt.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Die Abstimmung zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Heidelberg funktionierte insgesamt ohne größere Probleme. Hier war von Vorteil, dass sich die beteiligten Akteure bereits aus anderen Projekten kannten. Die Kraus Immobilien GmbH war bereits 2003, als sie von einem möglichen Verkauf gehört hatte, in die Planung eingestiegen und konnte der Stadt Heidelberg 2005 ein Umnutzungskonzept für das Teilquartier „Samariterhaus“ vorlegen.

Erster Ansprechpartner war im Juni 2005 das Stadtplanungsamt. Im Juli 2005 wurde das Amt für Baurecht und Denkmalschutz in den Abstimmungsprozess eingebunden und eine Bauvoranfrage gestellt. Im Oktober 2005 erwarb die Kraus Immobilien GmbH den Teilabschnitt des Samariterhauses. Der Bauantrag wurde im Dezember 2005 gestellt.

Die Auflagen des Denkmalschutzes wurden zwischen den Beteiligten zwar kontrovers diskutiert. Nicht zuletzt aufgrund der Bündelung bau- und denkmalschutzrechtlicher Themen im Amt für Baurecht und Denkmalschutz konnten in strittigen Punkten jedoch in der Regel auch schnell gute Lösungen gefunden werden.

Aufgrund der historischen baulichen Ausgangssituation (Denkmalschutz und teilweise marode abzureißende Substanz) und der neuen Grundstücksteilung durch den Weiterverkauf von Teilflächen auf dem Areal war eine intensive Abstimmung zwischen dem Projektentwickler und der Heidelberger Stadtverwaltung erforderlich. Dabei ging es um verschiedene Änderungsanträge mit Sondergenehmigungen im Zuge des Bauantrags und um privatrechtlich erforderliche Eintragungen von Grunddienstbarkeiten (z.B. Leitungsrechte).

Mit dem Umbau der Gebäude wurde im Frühjahr 2006 begonnen. Die ersten Wohneinheiten waren Mitte 2007 bezugsfertig. Die letzten Wohneinheiten wurden im ersten Quartal 2008 fertig. Der gesamte Umwandlungsprozess dauerte somit vier Jahre und die Bauzeit betrug ca. zwei Jahre.

Gebäude vor der Umnutzung

Der Teilabschnitt des Samariterhauses umfasste ursprünglich fünf historische Gebäude. Das den Charakter des Teilquartiers bestimmende repräsentative, dreigeschossige Samariterhaus wurde 1906 errichtet und bis 2004 als Krankenhaus genutzt. In der repräsentativen Backsteinfassade des dreigeschossigen Baus finden sich Stilelemente z.B. des Neo-Barocks. Die Geschossdecken vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss sind Kappendecken. Im Dachgeschoss und Dachspitze liegen Holzbalkendecken. Die Außenwände bestehen aus Ziegel- und Sandsteinmauerwerk. Die in der ursprünglichen Sprossengestaltung erhaltenen Fenster waren einfach verglast. Das Samariterhaus wird über ein zentrales Treppenhaus erschlossen, von dem rechts und links zwei Gebäudeflügel abgehen. Im rechten Trakt waren vor der Umnutzung kleinere Zimmer aufgereiht, im linken Gebäudetrakt befanden sich große Räume über die gesamte Gebäudetiefe mit wenigen inneren Unterteilungen.

Die westlich liegenden, dreigeschossigen Gebäude mit einer schlichten Putzfassade wurden 1871 als ein zusammenhängender Komplex errichtet, in dem bis zum Aus-zug Labore und Büros untergebracht waren. Die Geschossdecken wurden als Holzbalkendecken konstruiert. Die Wände bestehen aus Mauerwerk (Ziegel und Sandstein).

Die Gebäude am Ostrand des Grundstücks wurden 1909 errichtet und dienten bis 2004 als Krankenhaus, Labor- und Verwaltungsgebäude. Die ursprünglich vier Gebäude wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu einem einzigen Komplex zusammengefasst. Dies hatte eine veränderte innere Erschließung zur Folge (ein zentraler langer Korridor, der verschiedene Büros und Labors verband). Außen waren die unterschiedlich gestalteten, schlicht gehaltenen Fassaden der Ausgangsgebäude noch sichtbar (Ziegel- und Sandsteinmauerwerk). Die vorhandenen Beton- und Holzbalkendecken waren bis zum Umbau in einem sehr schlechten Zustand.

Alle Gebäude waren über Brücken miteinander verbunden. Das Leitungs- und Kanalsystem verband alle Gebäude auf dem Grundstück.

Umgestaltung des Gebäudes

Im Projektverlauf zeigte sich, dass der Zustand der Gebäude am östlichen Blockrand nicht den Erwartungen entsprach, sodass ein Bestandsgebäude abgerissen werden musste. Der dort entstandene Neubau hat aufgrund geringerer Geschoss Höhen gegenüber dem Altbau vier statt drei Geschosse. Ein Gebäude konnte erhalten und umgenutzt werden. Es wurde komplett entkernt und anschließend nach Neubaustandard ausgebaut.

Im Samariterhaus wurde auf den bestehenden inneren Strukturen aufgebaut. Im linken Gebäudeflügel wurden die sehr großen Räume mit Zwischenwänden in Leichtbauweise unterteilt. Es waren nur wenige statische Ergänzungen notwendig, sodass der Bauträger relativ frei in der Gestaltung der Grundrisse war. Im rechten Gebäudeteil musste aus statischen und denkmalschutzrechtlichen Gründen auf die bestehenden Raumstrukturen aufgebaut werden. Die Grundrissgestaltung war dort weniger frei. Das zentrale Treppenhaus blieb bestehen und wurde um einen Aufzug (bis ins Kellergeschoss) ergänzt. Hier mussten aus Denkmalschutzgründen auch viele Gestaltungselemente wie Wandmalereien und Fliesen erhalten bleiben.

Im Samariterhaus wurden die meisten bautechnischen Umwandlungen vorgenommen. So mussten die vorhandenen Kappendecken ertüchtigt werden. Die Betonträger wurden statisch erneuert. Durch eine Abhängung mit Kalziumsilikatplatten konnte sowohl den Anforderungen des Schall- wie auch des Brandschutzes genügt werden. In den Zwischenraum der Abhängung wurden Leitungen eines Lüftungssystems eingebaut. Kalziumsilikatplatten wurden auch zur Innendämmung der Außenwände verwendet. Gleichzeitig dienen diese der Sicherung denkmalgeschützter Wandmalereien. Diese sollten weitgehend erhalten bleiben, müssen jedoch nicht überall sichtbar sein. Im Erdgeschoss mussten die aufwendigen Sprossenfenster aufgrund von Denkmalschutzanforderungen erhalten bleiben. Um gleichzeitig heutigen Dämmstandards zu entsprechen, wurden die Fenster insgesamt als Kastenfenster mit einer inneren Doppelverglasung gestaltet. In den Obergeschossen waren die Denkmalschutzvorgaben aufgrund der geringeren Einsehbarkeit der Fensterstrukturen weniger streng. Hier konnten doppelverglaste Fenster eingesetzt werden, die in ihrer Gestaltung an das Gebäude angepasst wurden. Abstimmungsbedarf mit dem Denkmalschutz ergab sich auch im Dachgeschoss. Die Höhe des Daches erlaubt eine Nutzung auf zwei Etagen. Im alten Samariterhaus gab es bereits Gauben in der unteren Ebene. Für die Nutzung einer zweiten Ebene war eine zusätzliche Belichtung notwendig. Obwohl eigentlich nicht im Sinne des Denkmalschutzes wurde dieser Forderung im Sinne einer Gebäudeerhaltung schließlich stattgegeben. Die neuen Gauben mussten allerdings kleiner als die bereits bestehenden ausgeführt werden.

Der bauliche Zustand des Gebäudes am Ostrand des Grundstücks entsprach nicht den Erwartungen. Aufgrund der schlechten baulichen Substanz wurde dieses Gebäude aus dem Denkmalschutz genommen. Sowohl die alten Holzbalkendecken im ersten und zweiten Obergeschoss als auch der

Dachstuhl waren statisch nicht mehr sicher. Die beiden oberen Stockwerke wurden daher abgetragen und neu gebaut. Die Grundzüge der inneren Struktur mit einem zentralen Erschließungskorridor blieben erhalten. Das für eine Wohnnutzung zu langgestreckte Gebäude wurde in zwei Häuser unterteilt. In jedem wurde ein Aufzug eingebaut. Die Innendämmung erfolgte mittels Kalziumsilikatplatten. Die Fenster wurden gegen eine Doppelverglasung ausgetauscht. Der untere Teil der Fassade blieb erhalten. Hofseitig wurden Balkone angebaut.

Neben dem Samariterhaus bezieht sich der Denkmalschutz auch auf den Innenhof. Das ursprüngliche Kopfsteinpflaster muss erhalten bleiben. Da die Begehbarkeit für mobilitätseingeschränkte Menschen aber schwierig ist, wurden Wege mit größeren rutschfesten Platten in das bestehende Pflaster eingefügt

Im Zusammenhang mit dem Brandschutz wurde das unter den einzelnen Häusern ursprünglich verknüpfte Leitungs- und Kanalsystem entkoppelt. Darüber hinaus wurde eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen errichtet. Nach Fertigstellung zeigten sich Probleme durch ansteigendes Hochwasser des Neckars. Der Bauträger musste daher nachträglich noch für eine Abdichtung sorgen. Hierzu wurde eine horizontale Verpressung als Sperre für das Grundwasser eingebracht.

Gebäude nach der Umnutzung

Im Altklinikum wurden 68 Eigentums- und sozialgebundene Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 6.500 m² in drei Bestandsgebäuden und einem Neubau (neun Einheiten) geschaffen. Hinzu kommen Gewerbegebäuden im Umfang von 2.900 m² sowie sechs neu gebaute Stadthäuser. Die Wohnungsgrößen des Projektes reichen von 20 bis 338 m², wobei die größtzigsten Wohnungen im repräsentativen Samariterhaus liegen. Jede Wohneinheit verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon. Mit Ausnahme des umgenutzten Gebäudes am Ostrand des Gebietes sind alle Wohnungen schwellenlos durch einen Aufzug von der Tiefgarage erreichbar. Etwa 70 % der Einheiten entsprechen darüber hinaus den Vorgaben der DIN 18025 zur Barrierefreiheit.

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Alle Gebäude wurden auf Basis der EnEV 2004 als KfW 70-Haus ausgeführt. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde innen gedämmt. Im nicht denkmalgeschützten Teil wurde auf die Putzfassade ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Fenster wurden überall ausgetauscht bzw. energetisch ertüchtigt. Im denkmalgeschützten Samariterhaus wurden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz in den oberen Geschossen isolierverglaste neue Fenster eingebaut, in den unteren Geschossen die ursprünglichen, einfachverglasten Fenster erhalten und durch von innen davor gesetzte neue Fenster ergänzt. Beheizt werden die Häuser mit Fernwärme, erneuerbare Energien werden nicht verwendet. Die Einheiten im Kellergeschoss des Samariterhauses verfügen zusätzlich aus bauphysikalischen Gründen über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Der Primärenergiebedarf unterscheidet sich bei den Gebäuden. Er liegt bei 31,1 kWh/m²*a, bei 35,7 kWh/m²*a und bei 40,1 kWh/m²*a. Für das Samariterhaus wurde kein Primärenergiebedarf ermittelt.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Projektgrundstück lag kein Bebauungsplan vor. Die Sanierungen und Neubauten erfolgten nach § 34 BauGB. Da sich die Sanierungen und der Neubau in das bestehende Umfeld einfügen, konnte die Baugenehmigung durch die Stadt Heidelberg ohne Verzögerungen erteilt werden. Die

guten Erfahrungen aus anderen gemeinsamen Projekten erleichterten die Abstimmung zwischen den einzelnen Akteuren.

Nach dem 2005 beschlossenen Wohnentwicklungsprogramm der Stadt Heidelberg müssen u.a. bei Umwandlungen oder Änderungen in eine höherwertige Nutzung 20 % der neu entstehenden Wohnflächen als sozialgebundener Wohnraum zur Verfügung stehen. Bestandteil des Projekts ist daher rechnerisch auch ein Gebäude direkt an der Bergheimerstrasse. Dabei handelt es sich nicht um eine Umnutzung. Hier wurden rd. zehn bestehende Wohnungen renoviert. Die im Altklinikum geschaffenen weiteren sieben sozialgebundenen Wohnungen (Maximalmiete 7,48 €/m²) konzentrierte der Projektentwickler nicht in einem einzigen Gebäude, sondern verteilte die Wohnungen auf die unterschiedlichen Gebäude auf dem Grundstück. So konnten die Einheiten mit den größten Lageeinschränkungen (z.B. ungünstig belichtete Einheiten in den Souterrain-Geschossen) als preiswerte Wohnungen angeboten werden. Die Ausstattung der gebundenen Wohnungen unterscheidet sich nicht von den übrigen Einheiten des Projektes. Die Bindefrist der im Eigentum des Entwicklers stehenden Wohnungen beträgt zehn Jahre. Dann besteht die Möglichkeit eines Weiterverkaufs.

Zur Realisierung der sozial gebundenen Wohnungen wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Mit der Realisierung der sozial gebundenen Wohnungen ist keine direkte Förderung des Bauherrn verbunden.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Die größten baufachlichen Herausforderungen bei der Umnutzung des Altklinikums bestanden aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Vorschriften im Samariterhaus und der schlechten baulichen Ausgangssituation des Gebäudes am Ostrand des Grundstücks. Aufgrund der zahlreichen zu erhaltenden Elementen in dem Gebäude des Samariterhauses mussten Kompromisslösungen gefunden werden. Dies bezog sich z.B. auf die Gauben im Dachgeschoss, die aus Belichtungsgründen erlaubt wurden, jedoch kleiner ausfallen mussten als es die Wohnnutzung eigentlich erforderte. Der größte Aufwand entstand aufgrund der zu erhaltenden Wandmalereien im Gebäudeinneren. Der Konflikt mit der innenliegenden Wärmedämmung wurde dabei durch ein spezielles Konzept gelöst, das in Zusammenarbeit mit einer Universität entwickelt wurde. Die aufgebrachten Kalziumsilikatplatten überdecken derzeit zwar die meisten Wandmalereien, können aber später wieder zerstörungsfrei entfernt werden, wenn die technischen Möglichkeiten eine weniger aufwendige Dämmung ermöglichen.

Die grundlegenden Tragwerkkonstruktionen wurden in allen Gebäuden beibehalten, mussten jedoch an verschiedenen Stellen ertüchtigt werden – etwa bei der Decken-konstruktion aus Beton im Samariterhaus, die ca. zehn Meter stützenfrei über-spannt wurde. Bei dem Gebäude am Ostrand des Areals war die statische Situation in den beiden obersten Geschossen so schlecht, dass diese abgerissen werden mussten und zwei neue Geschosse aufgesetzt wurden.

Abstimmungsschwierigkeiten mit Nachbarn im Hinblick auf die Abstandsflächen gab es nicht. Vorgaben des Brand- und Schallschutzes konnten problemlos umgesetzt werden.

Die Grundrissgestaltung stellte insbesondere beim Samariterhaus eine Herausforderung dar, da aus dem großzügigen Krankenhaus-Grundriss mit sehr hohen Decken „gemütliche Wohneinheiten“ entwickelt werden sollten. Bei der Realisierung der sozialgebundenen Wohnungen legte die Stadt Wert auf Familiентаuglichkeit.

Für den Stellplatznachweis bei Umnutzungsprojekten verwendet die Stadt Heidelberg eine Differenzbetrachtung. Dabei wird aus der Differenz zwischen dem Stellplatzschlüssel der ehemaligen Kliniknutzung und dem Stellplatzschlüssel für Wohnungsneubau der erforderliche Stellplatznachweis ermittelt. Durch dieses Vorgehen mussten weniger Stellplätze nachgewiesen werden als für einen Wohnungsneubau. Die Stellplätze wurden vor allem in einer Tiefgarage realisiert.

Vermarktung

Für die realisierten Eigentumswohnungen konnte die Kraus Immobilien GmbH auf ein bestehendes Portfolio an Kaufinteressenten zurückgreifen. Die Wohnungen im denkmalgeschützten Samariterhaus waren größtenteils vor Baubeginn verkauft, sodass die Erwerber die Denkmal-Sonderabschreibung in vollem Umfang in Anspruch nehmen konnten. Auch die übrigen Einheiten wurden zügig verkauft. Zielgruppen für die Eigentumswohnungen waren Freiberufler, Geschäftsführer und Unternehmer, denen auch die entstandenen Gewerbeflächen des Projektes angeboten werden konnten.

Der Selbstnutzeranteil ist im Samariterhaus am höchsten. Dort wurde fast ausschließlich an Selbstnutzer verkauft. In den übrigen Gebäuden werden die Wohnungen je zur Hälfte selbst bzw. als Kapitalanlage genutzt. Die für den Zeitraum von zehn Jahren sozialgebundenen Wohnungen befinden sich im Eigentum des Entwicklers und werden gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins vermietet. Dabei besteht keine Zuordnung auf freie Wohnungen durch die Stadt Heidelberg, sondern eigenständig durch den Entwickler. Allerdings muss der Entwickler der Stadt Heidelberg die Einhaltung der Einkommensgrenzen nachweisen. Darüber hinaus stellt die Stadt sicher, dass die Zahl der Bewohner der Wohnungsgröße entspricht.

Die Verkaufspreise der Eigentumswohnungen lagen zwischen 2.900 und 3.700 €/m² Wohnfläche, wobei unter Berücksichtigung der auf den Kaufzeitpunkt abgezinsten Denkmal-Sonderabschreibung im Samariterhaus auch geringere Preise aus Käufer-sicht erreicht wurden. Damit lagen die Preise des Projektes auf damalig durchschnittlichem Heidelberger Neubauniveau. Die Preise für die Tiefgaragenstellplätze lagen bei 18.500 €/Stellplatz.

Die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnungen und dem Projekt ist hoch. Dabei werden nicht nur die sorgsam und dem historischen Charakter entsprechend gestalteten Wohnungen, sondern auch die als gelungen empfundene Gesamtgestaltung des Areals betont.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Der Kauf des Grundstücks wurde durch Eigenkapital finanziert. Zur Erhöhung des Eigenkapitalanteils der Baufinanzierung wurden zwei Teilabschnitte des ursprünglichen Grundstücks unmittelbar nach Erwerb zum damaligen Bodenpreis von 800 €/m² weiterverkauft. Die Baukosten betragen durchschnittlich etwa 1.200 €/m² Wohnfläche. Im Samariterhaus lagen die Baukosten aufgrund der Denkmalschutzanforderungen mindestens 20 % höher.

Die Bindung des 20 %igen Wohnungsanteils (7,48 €/m²), der im Rahmen des Heidelberger Bau-landmanagements geschaffen wurde, läuft 2017 aus. Dann könnten die Einheiten entweder verkauft oder ohne Mietpreisdeckelung angeboten werden.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Der Teilbereich „Samariterhaus“ des Heidelberger Altklinikums ist ein Beispiel für ein zentral liegendes Umnutzungsprojekt, das historische und teilweise denkmalgeschützte Bestandsgebäude

mit einem Neubau integriert. Die Standortqualitäten sind aufgrund der Lage in der wachsenden Wohnungsmarktregion Heidelberg und am Rand der Heidelberger Altstadt günstig. Da der Stadtteil Bergheim zu Beginn des Umnutzungsprozesses trotz der zentralen Lage strukturelle Schwächen aufwies (hohe Verkehrsbelastung, dichte Bebauung mit wenigen Grünflächen) und nicht zu hochpreisigen Heidelberger Stadtteilen zählte, konzipierte der Projektentwickler ein Wohnprojekt auf einem durchschnittlichen bis leicht gehobenen Niveau. Unter der damaligen Perspektive war dies ein wichtiger Erfolgsfaktor, zumal die Kaufpreise im historischen Samariterhaus durch die Denkmal-Sonderabschreibung aus Käufersicht geringer ausfielen.

Nicht zuletzt durch die Entwicklung des Areals des Samariterhauses hat der Stadtteil Bergheim in den letzten Jahren positiv zur gesamtstädtischen Stadtentwicklung beigetragen. Insofern ist das Heidelberger Umnutzungsprojekt übertragbar auf ähnliche Situationen, bei denen eine gezielte Aufwertung eines größeren Stadtquartiers durch ein solches Vorhaben angestoßen werden kann. Dabei spielt die Größe des Vorhabens eine wichtige Rolle, da so eine stadtweite Strahlkraft erreicht werden kann. Im Fall des Altklinikums kam begünstigend hinzu, dass das gesamte Klinikareal und auch das repräsentative Samariterhaus einen hohen Bekanntheitsgrad mit einer eigenen Anziehungskraft besitzen.

Aufgrund der Komplexität der Liegenschaft und der Projektentwicklung war eine intensive Abstimmung zwischen dem Projektentwickler und der Heidelberger Stadtverwaltung erforderlich. Insgesamt betrachtet bewerten beide Seiten die Zusammenarbeit im Umnutzungsprozess angesichts der eingangs genannten Herausforderungen als gut, sodass es aus diesen Gründen auch nicht zu großen zeitlichen Verzögerungen gekommen ist. Es hat sich als vorteilhaft erwiesen, dass die bau- und denkmalschutzrechtlichen Aspekte auf städtischer Seite in einem Amt bzw. in einer federführenden Person vereint waren. Diese Bündelung ist auf andere Projekte übertragbar, erfordert aber eine organisatorische Zusammenlegung der beiden, in Kommunen häufig getrennten Fachressorts.

Planungsrechtlich war die Bewertung der Umnutzung des Altklinikums im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB unproblematisch. Zum einen fügt sich das Projekt gut in das bestehende Quartier ein. Zum anderen ist es auch erklärte Absicht der Stadt Heidelberg, die Wohnfunktion in Bergheim zu stärken und den Stadtteil als Wohnstandort aufzuwerten. Grundlage hierfür ist der 1997 beschlossene Stadtteilrahmenplan für Bergheim, der „als Leitlinie für das städtische Handeln und Orientierungsrahmen für Dritte“ dient. Insofern ist abzuleiten, dass eine frühzeitige Festlegung genereller Entwicklungsziele insbesondere für größere Umnutzungsareale eine günstig Voraussetzung für eine Vorhabengenehmigung ist.

Aus Sicht des Projektentwicklers hätte die Untersuchung der Bestandssubstanz und -struktur noch intensiver erfolgen müssen. Im Fall des Altklinikums wären dann die teilweise sehr schlechte Bausubstanz eher offensichtlich geworden und zeitliche Verzögerungen in geringerem Maße aufgetreten. Dies ist vor allem dann erforderlich, wenn es auf einem Areal mehrere Gebäude aus verschiedenen Baujahren und mit unterschiedlichen baulichen Ausgangsbedingungen gibt.

Die sich aus den Anforderungen des Denkmalschutzes ergebenden baulichen Lösungen im Samariterhaus waren in aller Regel Kompromisslösungen zwischen den wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen und den Denkmalauflagen. So mussten z.B. die einfach verglasten Sprossenfenster lediglich im gut einsehbaren Erdgeschossbereich erhalten bzw. aus energetischen Gründen durch innenliegende Kastenfenster ergänzt werden, während in den von außen in geringerem Maße sichtbaren oberen Etagen neue doppelverglaste Fenster nach historischem Vorbild eingesetzt wurden. Unter besonderem Denkmalschutz stehen die historischen Wandmalereien im Gebäude-

inneren, die erhalten werden mussten. Um dennoch den energetischen Zielen (KfW 70-Haus) bei Nichtzerstörung der zuvor aufwendig restaurierten Malereien zu entsprechen, wurde zusammen mit einer Hochschule ein Konzept von temporär angebrachten Innendämmungen entwickelt. Diese spezifische technische Lösung ist auf vergleichbare Fälle übertragbar.

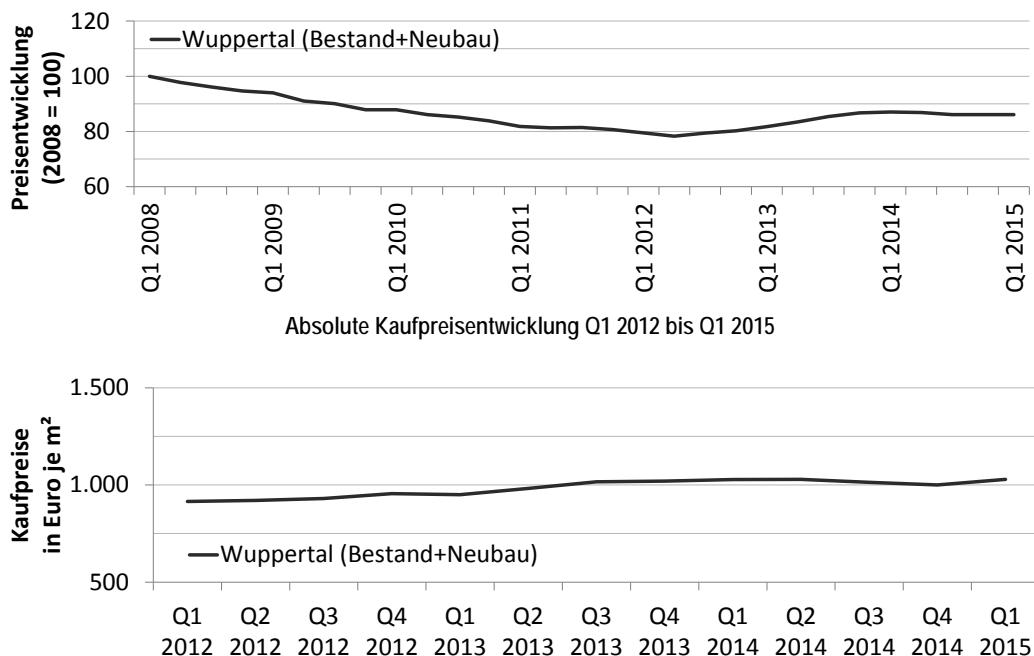
Unter wirtschaftlicher Perspektive ist hervorzuheben, dass sich für den ausschließlich in Heidelberg tätigen Entwickler gerade auch in längerfristiger Perspektive wirtschaftliche Vorteile aus dem umgenutzten Teilbereich Altklinikum ergeben. Dies sind gute Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Teilbereiche auf dem 12 ha großen Gesamtareal des Altklinikums.

1.4.2 Wuppertal, Arrenberg'sche Höfe

Projektnamen	Arrenberg'sche Höfe
Adresse	Arrenberger Straße, Senefelderstraße und Simonsstraße, 42117 Wuppertal (Stadtteil Arrenberg)
Zielgruppe	Eigennutzer, Kapitalanleger (Stadtresidenzen) Studenten (Studentenwohnheime)
Anzahl Wohneinheiten	52 Wohneinheiten (Eigentumswohnungen Stadtresidenzen) 118 Wohneinheiten (Mietwohnungen Studentenwohnheime)
Ursprungsnutzung	Ferdinand-Sauerbruch-Klinikum
Akteure	Gesamtprojektentwicklung und Bauherr Studentenwohnheime: Arrenberg Entwicklungs- und Investitions-GmbH Bauherr und Marketing Stadtresidenzen: premium estate. development GmbH Bauausführung: Krings Planen und Bauen GmbH
Ursprungsgebäude	Kategorie: Krankenhaus, Anstalt, Hotel Baujahre: 1911 – 1914 (Stadtresidenzen), 1950-1960 (Studentenwohnheime) Grundstücksgröße: 22.312 m ² Brutto-Grundfläche: 7477 m ² (Stadtresidenzen), 4.650 m ² (Studentenwohnheime) Baukonstruktion/Tragwerk: tragende Mauerwerkswände, Ziegeldecken und Stahlbetonbauteile (Stadtresidenzen)
Kaufpreise	1.990 – 2.440 €/m ² (Stadtresidenzen)
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: 2003 - 2005 Bauzeit: 2006 – 2007/ 2011 (Stadtresidenzen), 2005 (Studentenwohnheime)
Kosten	Ankaufspreis: k.A. Baukosten: ca. 700 €/m ² Brutto-Grundfläche (Stadtresidenzen) und ca. 650 €/m ² (Studentenwohnheime) (Kostengruppen 300 + 400)
Finanzierung	30-50 % Eigenkapitalanteil 50-70 % Fremdkapital
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungsrückgang um rd. -3 % (NRW rd. -1 %) in den letzten 10 Jahren Bautätigkeit: durchschnittlich 0,9 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtrandlage Stadtzentrum Elberfeld fußläufig in 15-20 Minuten erreichbar Benachbart gibt es: Supermarkt, Getränkemarkt und Apotheke

Abbildung 68: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Wuppertal

Relative Kaufpreisentwicklung Q1 2008 bis Q1 2015



Arrenberg sowie Neubau für Wuppertal sind aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

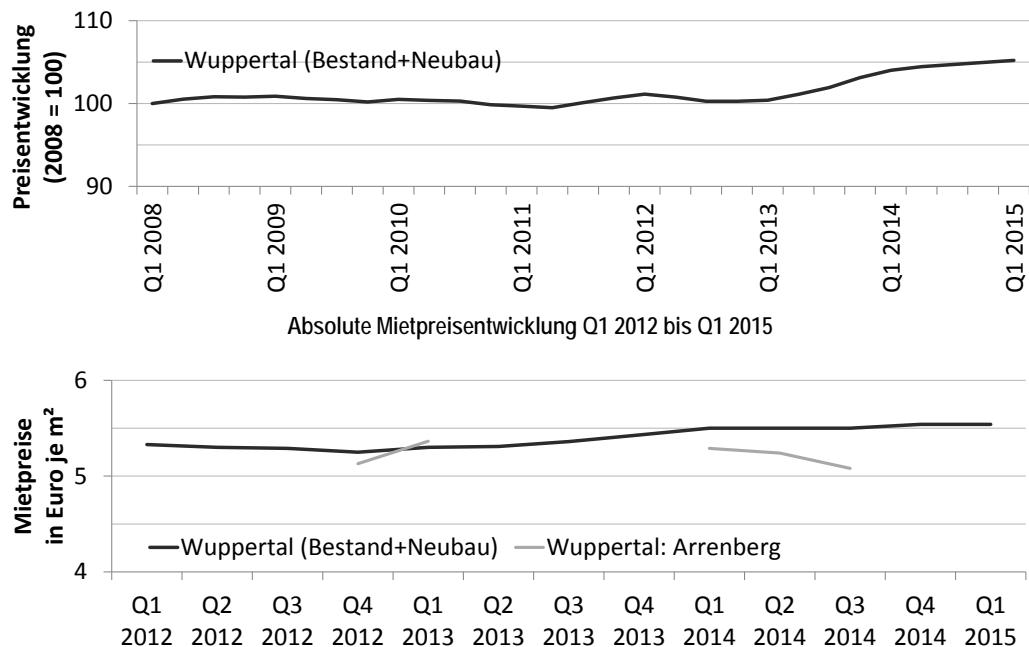
Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 69: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Wuppertal und im Stadtteil Arrenberg

Relative Mietpreisentwicklung Q1 2008 bis Q1 2015



Aufgrund geringer Fallzahlen können einzelne Werte nicht dargestellt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

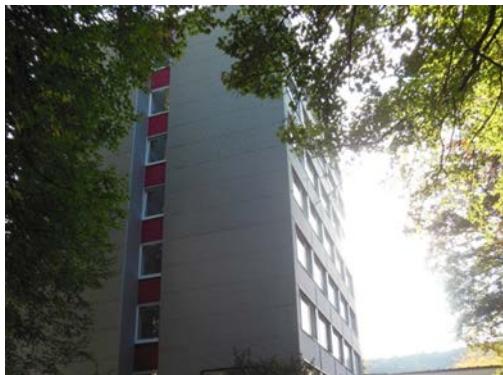
Abbildung 70: Außenansichten des Projektes Arrenberg'sche Höfe, Wuppertal



Residenzen 4 und 5 nach der Umwandlung
(Foto: empirica)



Haus 8 mit Gesundheitseinrichtungen nach der Umwandlung
(Foto: empirica)



Studentenwohnheim nach der Umwandlung
(Foto: empirica)



Residenz 1 am linken Bildrand nach der Umwandlung
(Foto: empirica)

Ausgangslage und Konzeption

Der Klinikbetreiber Helios Kliniken GmbH erwarb 2004 von der Stadt Wuppertal die Mehrheitsanteile an dem zwischen 1863 und 1913 errichteten ehemaligen Ferdinand-Sauerbruch-Klinikum im Stadtteil Arrenberg. In der Folge konzentrierte Helios die Aktivitäten am Standort auf das Gebäude der Herzkllinik, sodass die übrigen Gebäude leer fielen. Das Klinik-Gelände ist mit einer attraktiven Grünfläche und altem Baumbestand durchsetzt und weist Höhenunterschiede auf. Das umliegende Quartier „Arrenberg“ ist Soziale Stadt-Gebiet.

Die lokale Firmengruppe Küpper entwickelte unter Berücksichtigung dieser Nachbarschaftssituation ein neues Quartier mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Mit dem Ziel, den Standort stadtweit bekannt zu machen und positive Signale zu setzen, etablierte Küpper im ersten Schritt attraktive gewerbliche und kulturelle Nutzungen (Markthalle mit hochwertigem Angebot, Kunst- und Kulturveranstaltungen). In den folgenden Schritten brachte der Projektentwickler zwei Umnutzungen zu Wohnraum auf den Weg. Zum einen wurden ein Schwesternheim und Ärztewohnungen zu preisgünstigen Studentenwohnungen entwickelt. Zum anderen erfolgte die Umwandlung von drei historischen Gebäuden zu Wohnungen für Kapitalanleger (Projekt „Stadtresidenzen“).

Die übrigen Klinikgebäude beherbergen Büro- und Gewerbegebäude und sollen im Kontext von Historie und benachbartem Herzzentrum vor allem Nutzer aus dem Gesundheitsbereich ansprechen (Arztpraxen, Ernährungsberatung, alternative Gesundheitsdienstleistungen).

Darüber hinaus hat der Entwickler den Verein „Aufbruch Arrenberg e.V.“ gegründet, der die Quartiersentwicklung mit verschiedenen Projekten (z.B. Modernisierungen und Instandhaltungen von Spielplätzen und Parkflächen) und einer regelmäßigen Netzwerkarbeit begleitet.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Die Firmengruppe Küpper hatte 2003 erste Ideen zur Umwandlung des Areals in die Arrenberg'schen Höfe und erwarb die Immobilien mit ihrer Arrenberg Entwicklungs- und Investitions-GmbH im Jahr 2004. Für das im Eigentum der Helios Kliniken verbliebene Gebäude des Herzzentrums wurde ein Vorkaufsrecht vereinbart. Nach Ausarbeitung der Konzepte für die beiden Teilprojekte und ersten Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt stellte der Projektentwickler die Bauanträge für die Stadtresidenzen und die Studentenwohnheime noch im gleichen Jahr. Die Stadt Wuppertal erteilte die Baugenehmigungen für beide Teilprojekte nach kurzer Zeit in 2005.

Die Arrenberg Entwicklungs- und Investitions-GmbH realisierte das Bauträgergeschäft bei den Stadtresidenzen mit dem Projektpartner Premium Estate Group aus Leipzig – einem Unternehmen, das aus anderen gemeinsamen Entwicklungen bekannt war. Die übrigen Gebäude befinden sich auch nach Abschluss der Maßnahmen im Eigentum der Firmengruppe Küpper / Arrenberg Entwicklungs- und Investitions-GmbH. Mit dem Umbau der Stadtresidenzen wurde 2006 begonnen, die Fertigstellung erfolgte zwischen 2007 und 2011. Es kam zu Verzögerungen aufgrund von Diskussionen mit der Denkmalschutzbehörde über den Tausch der Bestandsfenster gegen neue Holzfenster (denkmalgerecht nachgebaut) und einer Neugestaltung der Gebäudeerschließung.

Die Stadt Wuppertal unterstützte das Projekt der Arrenberg'schen Höfe im Zeitverlauf immer stärker. Bauanträge wurden beratend begleitet und Empfehlungen ausgesprochen. Zusammen mit Stadt und dem Verein Aufbruch am Arrenberg hat der Projektentwickler in unmittelbarer Nähe der Arrenberg'schen Höfe einen Spielplatz umgebaut und den Gutenbergplatz neu gestaltet. Die Wuppertaler Quartierentwicklungs-Gesellschaft (WQG) half weiter bei der Vernetzung der Akteure und unterstützte einzelne kleinere Hausbesitzer bei der Sanierung der Fassaden (Fassadenprogramm Stadtumbau West). Der Projektentwickler hat die Nachbarn des Areals frühzeitig informiert und in Rahmen von Begegnungen (Kunstausstellungen oder Veranstaltungen) eingebunden.

Da die Stadtresidenzen unter Denkmalschutz stehen, spielte die untere Denkmalschutzbehörde eine wichtige Rolle. Durch frühzeitige persönliche Gespräche und ein gutes Vertrauensverhältnis zwischen den einzelnen Akteuren wurde die Abstimmung kritischer Aspekte (z.B. bei der Auswahl der neuen Fenster) erleichtert.

Gebäude vor der Umnutzung

Die zwischen 1911 und 1914 errichteten viergeschossigen Klinikgebäude der Stadtresidenzen sind jeweils 12 bis 18 m tief. Die Raumhöhen variieren von 2,80 bis 3,60 m. Die Fassaden sind repräsentativ mit klassizistischer Formensprache gestaltet. Zu Beginn der Umwandlung war der Zustand der drei Objekte schlecht (Wassereintritte, feuchte Keller, veraltete Gebäudetechnik). Grundrisse und Erschließungssituation waren nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Der energetische Zustand war aufgrund von einfachverglasten Fenstern und fehlender Dämmung von Dach und Bodenplatte schlecht.

Die beiden aus den 1950er/1960er Jahren stammenden Gebäude im südlichen Teil des Areals wandelte die Arrenberg Entwicklungs- und Investitions-GmbH zu Studentenwohnheimen um. Die Objekte waren unzureichend gedämmt und die Gebäudetechnik veraltet.

Die Gebäude standen von der Aufgabe der Kliniknutzung bis zum Umbaubeginn jeweils ein bis zwei Jahre leer. In dieser Zeit stellte der Projektentwickler die Gebäude Künstlern kostenlos als Ateliers zur Verfügung. Da die Künstler von Haus zu Haus zogen, entstand der Begriff Künstler-Karawane.

Umgestaltung der Gebäude

Die denkmalgeschützten Stadtresidenzen wurden bis auf die tragenden Wände entkernt. Eine Vielzahl tragender Wände erhielt Stahl-Unterzüge zur statischen Erhöhung. Um Maisonette-Grundrisse realisieren zu können, mussten Deckendurchbrüche für die innere Erschließung von 14 Wohnungen geschaffen werden. Jede Stadtresidenz wurde mit einem Aufzug ausgestattet, die bestehenden Treppenhauskerne blieben erhalten. Alle Dächer und Fenster wurden erneuert, ebenso die Versorgungssysteme (Wasser, Abwasser, Heizung, Elektrik). Die repräsentativen Fassaden wurden unter Berücksichtigung der Denkmalschutzzanforderungen aufgearbeitet (Rekonstruktion der Fresken und des Stucks, denkmalgerechter Anstrich).

Die Studentenwohnheime wurden ebenfalls kernsaniert. Statische Eingriffe waren nicht erforderlich. Sowohl die Aufzugsanlage als auch das Versorgungssystem wurden erneuert. Die Außenfassade wurde komplett erneuert und wärmegedämmt.

Auch das Grundstück wurde neu gestaltet und aufgewertet. Hierzu zählen die Anpflanzung von Bäumen, die Erneuerung von Wegeflächen, die Reaktivierung eines Brunnens, die Instandsetzung der Beleuchtung und Installation der Beschilderung als auch die Aufstellung von Kunstobjekten. Zudem wurden PKW-Stellflächen geschaffen und eine Erschließungsstraße gebaut.

Gebäude nach der Umnutzung

In den Stadtresidenzen wurden 52 Wohnungen mit etwa 5.200 m² Wohnfläche (Brutto-Grundfläche 7.477 m²) geschaffen. In den Residenzen 4 und 5 wurden jeweils auf einer Wohnfläche von rd. 1.425 m² 16 Wohnungen realisiert. Das größte der drei Gebäude ist die Residenz 7, in der auf rd. 1.925 m² 20 Wohnungen geschaffen wurden. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 47 und 167 m². Jede Wohneinheit verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon. Die Terrassen oder Balkone befinden sich zum Teil auch in Nord- und Ostlage.

Obwohl es nach Aussage des Entwicklers vor dem Hintergrund der Ziele von Inklusion und altersgerechtem Wohnen erstrebenswert gewesen wäre, konnten nicht alle Wohnungen in den Stadtresidenzen barrierefrei gestaltet werden. Dennoch verfügt jedes Haus über barrierefreie Wohnungen und Teilbereiche.

Die Wohnungen in den Studentenwohnheimen sind zwischen 18 und 50 m² groß. Insgesamt wurden ca. 3.590 m² in Einzelapartments und Duplexeinheiten geschaffen. Diese werden ergänzt durch Gemeinschaftsanlagen wie Fitnessraum, gemeinschaftliche Küchen, Aufenthaltsräume, Waschkeller etc.

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Die Stadtresidenzen wurden entsprechend den Vorgaben der EnEV 2009 entwickelt. Mit den eingesetzten Maßnahmen konnte der KfW-85-Standard erreicht werden. Grundlage hierfür waren Energiekonzepte und die Verwendung entsprechender Baustoffe. Dächer, Kellerdecken und Kelleraußenwände wurden gedämmt, aus Denkmalschutzgründen jedoch nicht die Fassade. Nach einigen Abstimmungen mit dem Denkmalschutz konnten die ursprünglichen Fenster durch neue,

doppelverglaste Holzfenster ersetzt werden. Die Stadtresidenzen werden jeweils mit einer Gasbrennwertanlage beheizt. Erneuerbare Energien werden nicht eingesetzt. Der Primärenergiebedarf in den Stadtresidenzen liegt je nach Einzelgebäude zwischen 140 und 160 kWh/m²*a. In den Studentenwohnheimen liegt der Primärenergiebedarf bei 58 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Gebiet der Arrenberg'schen Höfe lag kein Bebauungsplan vor, die planungsrechtliche Genehmigung erfolgte auf Grundlage von § 34 BauGB einzeln für jedes umgewandelte Gebäude.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Aufgrund der Größe des gesamten Areals gab es keine Hemmnisse hinsichtlich der Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken. Auch konnte die Erschließung vollständig auf den eigenen Grundstücken erfolgen. Für jedes Gebäude wurde ein individuelles Brandschutzkonzept erstellt.

Aufgrund der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zu schaffenden attraktiven Grundrissen mussten die Stadtresidenzen statisch ertüchtigt werden. Hierzu erhielten mehrere tragende Wände Stahl-Unterzüge.

Für das gesamte Areal wurde ein Verkehrskonzept entwickelt. Der Pkw-Stellplatzschlüssel beläuft sich auf 1,5 je Wohneinheit. Durch die Umnutzung der im ersten Schritt als Markthalle realisierten Fläche bei den Stadtresidenzen zur Parkhalle konnte zusätzlicher Parkraum geschaffen werden, der überdachte Stellplätze bietet und damit die Qualität der Stadtresidenzen erhöht (keine Parkplätze zwischen den Häusern).

Im Rahmen der Genehmigung der Markthalle, die sich angrenzend an die Stadtresidenzen befand, wurde ein Lärmschutzgutachten verfasst.

Aufgrund des Denkmalschutzes gab es bei den Stadtresidenzen Auflagen, die eingehalten werden mussten. Die größten Herausforderungen bestanden bei der Fenstersituation, die in der Ausgangssituation einfach verglast waren. Nach intensiveren Diskussionen, in denen sich dann auch der Wuppertaler Oberbürgermeister engagierte, war es möglich, den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechende neue Holzfenster einzubauen. Dies hatte auch aus energetischen Gesichtspunkten klare Vorteile.

Vermarktung

Die Vermarktung der umgewandelten Projekte erfolgte unter der Dachmarke Arrenberg'sche Höfe. Der Titel knüpft an verschiedene Höfe an, die bereits im Mittelalter an dieser Stelle gelegen hatten. Neben der Präsentation der einzelnen Objekte diente die Dachmarke auch der Kommunikation des Projekts im Stadtteil. Die Arrenberg'schen Höfe wurden auf vielen Kanälen vermarktet. Darunter waren nicht nur einschlägige regionale und überregionale Immobilienportale sowie Presse und regionale Messen, sondern auch Veranstaltungen wie Stadtteilstadtführungen, Kunstausstellungen, Konzerte. Vermarktungsbeginn war in 2006.

Von Bedeutung für die Vermarktung der Stadtresidenzen war die Mischung aus einer repräsentativen denkmalgeschützten Immobilie und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Da die einzelnen Stadtresidenzen nacheinander und mit einem Jahr Verzögerung fertiggestellt wurden, dauerte die Vermarktung der 52 Wohnungen insgesamt 36 Monate. Mit der Vermarktung der Stadtresidenzen wurde ein auf denkmalgeschützte Immobilien spezialisiertes Unternehmen betraut. Die restli-

chen Gebäude befinden sich im Bestand der Firmengruppe Küpper und wurden hausintern platziert.

Die Zielgruppe wurde vom Projektentwickler bewusst nicht abgegrenzt. Ziel war es, unterschiedliche Generationen, Schichten und Kulturen anzusprechen. Entsprechend wohnen heute Menschen aus 17 unterschiedlichen Ländern, Menschen mit und ohne Behinderungen, Studenten sowie junge Familien, Senioren und Singles in den Arrenberg'schen Höfen.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Zur Entwicklung der Arrenberg'schen Höfe wurde aus der Firmengruppe Küpper die Arrenberg Entwicklungs- und Investitions-GmbH gegründet. Diese erwarb und entwickelte die Immobilien aus Eigenmitteln (ca. 30 bis 50 %) und Fremdkapital. Nach Genehmigung der Bauanträge wurden die drei Gebäude der Stadtresidenzen an einen Immobilieninvestor veräußert.

Die Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) für die beiden Umnutzungsprojekte der Stadtresidenzen und der Studentenwohnheim lagen bei 600 bis 700 €/m² Brutto-Grundfläche. Aufgrund ihrer Erfahrungen im Umgang mit Bestandsimmobilien hält der Bauträger etwa 15 % der geplanten Bau summe als Risikopuffer vor. Diese werden in der Regel auch benötigt.

Die Gesamtkapitalrendite beträgt nach Aussage des Entwicklers zwischen 8,6 und 10,2 %. Öffentliche Förderung wurde für das Projekt nicht in Anspruch genommen.

Übertragbarkeit und Erfolgsfaktoren

Die Arrenberg'schen Höfe sind ein Beispiel für eine Umnutzung eines im 19. Jahrhunderts großzügig angelegten Klinik-Komplexes in zentralerer Lage zum Elberfelder Zentrum. Die Bedingungen des Makrostandortes Wuppertal sind schwierig und gekennzeichnet durch einen fortschreitenden Strukturwandel und rückläufige Einwohnerzahlen. Auch der Mikrostandort mit dem Stadtteil Arrenberg stellt sich im Kontext eines Soziale Stadt-Gebietes als besondere Herausforderung dar. Daher war die Entwicklung eines großen Areals zu einem attraktiven gemischten Wohn- und Dienstleistungsstandort ein wichtiger Erfolgsfaktor. Erst die Größe eines solchen Vorhabens erlaubt es, die schwierigen Rahmenbedingungen des Standortes in gewisser Weise umzukehren. Der Erfolg der Arrenberg'schen Höfe hat dann wieder positive Effekte für die umliegende Nachbarschaft. Dieser Ansatz lässt sich auf vergleichbare Konstellationen übertragen, d.h. Standorte mit schwierigen Rahmenbedingungen sowohl auf Makro- als auch auf Mikroebene.

Entscheidend für den Erfolg waren mehrere Aspekte. Zum einen ist die lokale Verankerung eines erfahrenen Entwicklers mit guten Kontakten (z.B. zur Stadtverwaltung) zu nennen. Zum anderen spielt eine strategische Phasierung der unterschiedlichen Teilprojekte bzw. Segmente eine Rolle. Zur Entwicklung eines im Kontext des Stadtteils preislich deutlich überdurchschnittlichen Wohnvorhabens muss den Interessenten ein funktionierender Wohnstandort angeboten werden. Dieser muss sich gut in die Nachbarschaft einfügen, sich gleichzeitig aber auch von der Umgebung qualitativ abheben. Hierdurch kann der Charakter eines gewachsenen, urbanen Quartiers erreicht werden. Zudem ist die Entwicklung einer Dachmarke (Arrenberg'sche Höfe) für jedes Teilprojekt wichtig. Unter der Dachmarke können dann auch verschiedene Projekte oder Aktionen zur Vermarktung bzw. Positionierung des gesamten Areals durchgeführt werden. Dabei wurden auch gezielt die Bevölkerung und Akteure aus dem Stadtteil eingebunden.

Ein wichtiger Aspekt war die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Stadt Wuppertal. Eine frühzeitige Information und Kommunikation und das Halten von Zusagen sind aus Sicht des Projektentwicklers dabei entscheidend. Durch die frühzeitige Einbindung der Genehmigungsbehörden wurden viele Probleme bereits in der Planungsphase behoben. Ausdruck dessen war es auch, dass der Oberbürgermeister sich persönlich für das Vorhaben einsetzte und die Entwicklung der Arrenberg'schen Höfe begleitete. So konnten schnell gute Lösungen in planerischer, bauordnungsrechtlicher und auch denkmalschutzrechtlicher Hinsicht gefunden werden. Beispielsweise dauerte etwa die Bearbeitung der Bauanträge bis zur Genehmigung lediglich zwei bis sechs Monate.

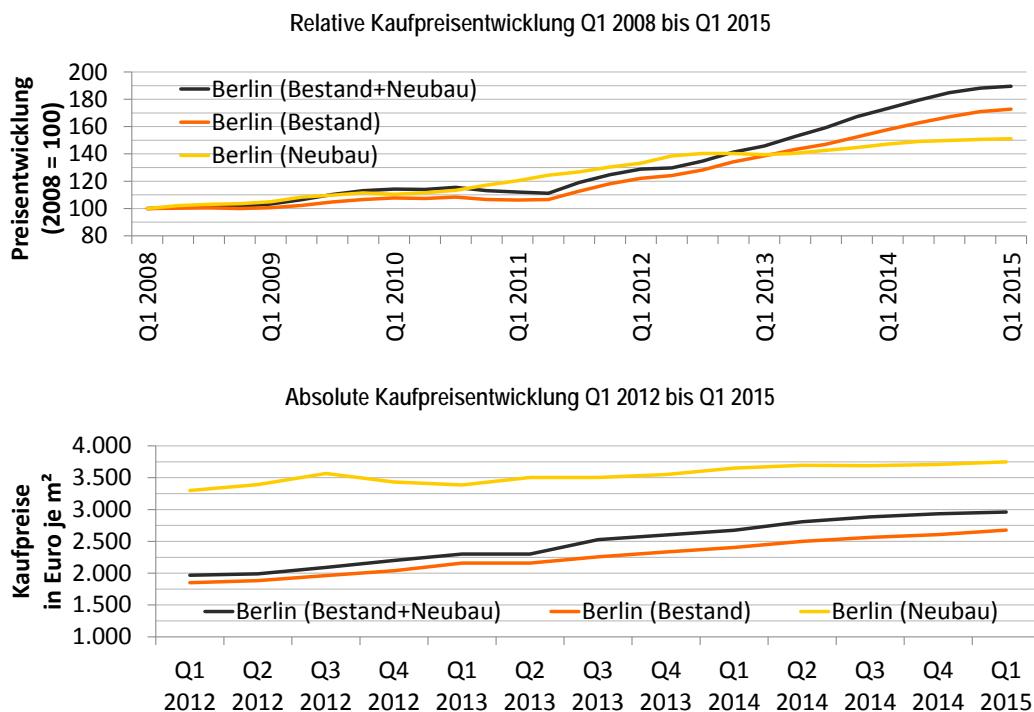
Entscheidend für die Akzeptanz der umgewandelten Stadtresidenzen war es, aus den alten Krankenhausstrukturen moderne und verkaufbare Grundrisse zu schaffen. Dies gelang durch Entkernung und komplette Neugestaltung, in deren Zuge die Gebäude statisch ertüchtigt werden mussten, gerade auch um funktionale Maisonette-Grundrisse und die Anbringung von Balkonanlagen zu realisieren. Auch wenn gerade denkmalgeschützte Objekte immer wieder Einzelfälle sind, kommt es grundsätzlich auf funktionierende Grundrisse, Balkone, Aufzugsanlagen und Parkmöglichkeiten an.

Für die Wirtschaftlichkeit spielte es eine wichtige Rolle, dass am Standort keine deutlich überdurchschnittlichen Kaufpreise aufgerufen wurden und dass Erwerber die Denkmalschutz-Sonderabschreibung in Anspruch nehmen konnten. Aus Sicht des Projektentwicklers ist es beim Bauen im Bestand erforderlich, wenigstens 15 % der geplanten Bausumme für Baurisiken einzuplanen. Die Baukosten des Projektes waren überschaubar, was auch an dem langjährigen regionalen Handwerkernetzwerk liegt. Dieses hilft, Qualitäten zu halten, Gewährleistung durchzuführen und Kosten planbar zu gestalten.

1.4.3 Berlin, Ludwig Hoffmann Quartier

Projektname	Ludwig Hoffmann Quartier
Adresse	Wiltbergstraße 50, 13125 Berlin (Stadtteil: Buch)
Zielgruppe	Familien, Senioren
Anzahl Wohneinheiten	Über 500 (davon 210 im ersten Wohnungsbauprojekt)
Ursprungsnutzung	Genesungsheim, Krankenhaus
Akteure	Bauherr: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG Projektentwickler: SITUS GmbH Grundstück + Projekt Bauherren Einzelprojekte: diverse Entwurfsverfasser und bauleitender Architekt: diverse Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros
Ursprungsgebäude	Kategorie: Krankenhaus, Anstalt, Hotel Bauzeit: 1909 - 1916 Grundstücksgröße: rd. 280.000 m ² Geschosse: 1 - 3 Brutto-Grundfläche (Bestand): 125.000 m ² (davon 110.000 m ² denkmalgeschützt) Baukonstruktion/Tragwerk: Mauerwerksbau sowie Stahlbeton-Skelettbauweise in den Bauten aus den 70er Jahren
Kauf- und Mietpreise	Kaufpreise Wohnungen: 2.600 – 3.100 €/m ² Mietpreise: 7,60 – 9,00 €/m ² Kaltmiete
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit vorbereitende Gesamtplanung: Q I/2012 – Q I/2013 Bauzeit Erschließung: Q III/2012 – Q I/2014 Bauzeit Außenanlagen 3/2013 – 4/2016 Fertigstellung des Gesamtprojekts: 2017
Kosten	Baukosten: mehr als 15 Mio. € (Kosten für Planung, Erschließung und Herstellung der Außenanlagen) Gesamtinvestitionen für alle Einzelinvestitionen: ca. 250 Mio. € Baukosten für Einzelprojekt (Bestand): rd. 1.200 €/m ² Netto-Grundfläche (Kostengruppen 300 + 400)
Finanzierung	Eigen- und Fremdkapital
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum um 6 % in den letzten 10 Jahren Bautätigkeit: durchschnittlich 1,1 Wohneinheit pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Stadtrandlage Lage im Ortsteil Buch, kleinstädtischer Charakter mit modernem Biotechnologiestandort Nahegelegene S-Bahnhaltestelle (7 Gehminuten) mit Verbindung zur Innenstadt (25 Minuten Fahrzeit) Benachbart gibt es: Wald, Schlosspark, Einkaufsmöglichkeiten

Abbildung 71: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Berlin



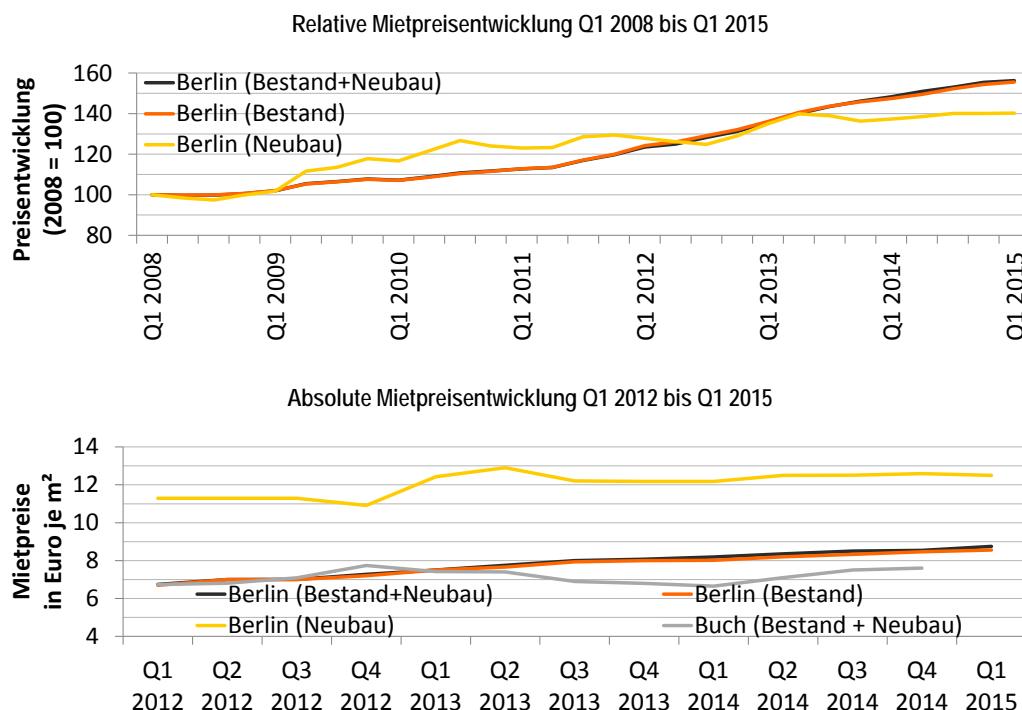
Der Ortsteil Buch ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 72: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Berlin und im Ortsteil Buch



Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 73: Außenansichten des Projektes Ludwig Hoffmann Quartier, Berlin



Gebäude vor der Umnutzung
(Foto: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG)



Gebäude vor der Umnutzung
(Foto: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG)



Parkanlage nach der Umnutzung
(Foto: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG)



Wohngebäude nach der Umnutzung
(Foto: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG)

Ausgangslage und Konzeption

Der 1916 errichtete Krankenhauskomplex gehört zu einem Ensemble von fünf Kliniken, die der Stadtbaurat Ludwig Hoffmann zu Beginn des 20. Jahrhunderts im heutigen Ortsteil Buch am Rande Berlins errichten ließ. Die Anlagen entsprachen nicht mehr heutigen Standards und die ursprüngliche Nutzung wurde aufgegeben. Auch die Gebäude des heutigen Ludwig Hoffmann Quartiers standen leer, weil die Anordnung der Gebäude zu langen Transportwegen führte und damit unwirtschaftlich war. Zwischen 2009 und 2011 wurden die Abteilungen des Krankenhauses nach und nach an einen neuen Standort verlagert. Die zwischenzeitlichen Pläne des Klinik-Betreibers, hier seinen Unternehmenssitz einzurichten, waren gescheitert. Die notwendigen Umbaumaßnahmen waren nicht mit dem Denkmalstatus, der seit 1977 für die Gesamtanlage und überwiegend auch für die einzelnen Gebäude galt, vereinbar. Erschwerend kam hinzu, dass die als Gartendenkmal geschützte Außenanlage im Innenbereich keinen ergänzenden Neubau zulässt.

Ein Käufer konnte zunächst nicht gefunden werden. Hemmnisse waren die Größe der Anlage, der noch nicht im Fokus von Investoren stehende randstädtische Standort, die schlechte Zinslage und

die für die notwendige Erschließung hohen Anfangsinvestitionen. In den folgenden Jahren wurde auch Berlin-Buch von der einsetzenden Entwicklungsdynamik Berlins erfasst. Im Jahr 2010 schrieb der Berliner Liegenschaftsfonds die knapp 30 Gebäude und das 280.000 m² große Grundstück zum Verkauf aus. Idealerweise wollte man einen Käufer finden, der das Areal „aus einer Hand“ entwickelt. Angesichts dieser anspruchsvollen Aufgabe ging man auch gezielt auf den Geschäftsführer der in der Folge gegründeten Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co KG zu. Dieser hatte mit seinem Unternehmen SITUS GmbH Grundstück + Projekt bereits an der Entwicklung des Klinik-Standortes „Ludwig Park“ in Berlin-Buch erfolgreich mitgewirkt. Im März 2012 wurde der Kaufvertrag geschlossen.

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgte durch verschiedene Bauherren (31 Einzelprojekte). Die Objektgesellschaft, die das komplette Areal erworben hatte, führte die Neuordnung des Areals, die Entwicklung des Gesamtkonzepts sowie die Herstellung des Erschließungssystems und der Außenanlagen durch. Gebäude und zugehörige Grundstücke wurden für die anschließende Entwicklung weiterveräußert. Zu den Käufern zählen Bauträger, Investoren und Firmen. Die Umsetzung wird durch den Projektentwickler SITUS koordiniert. Ziel ist es, ein gemischtes Wohnquartier zu entwickeln: Neben Wohnungen, die für verschiedene Zielgruppen geeignet sind – Singles, Paare, Familien –, soll Servicewohnen für Senioren entstehen. Zudem sind bereits zwei Schulen (Montessori-Schule, Evangelische Grundschule) eingezogen. Eine Kita, eine Sozialeinrichtung und wohnverträgliches Gewerbe werden folgen.

Abbildung 74: Nutzungskonzept des Projektes Ludwig Hoffmann Quartier, Berlin



Quelle: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG

empirica

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

2011 wurde die Erschließungsplanung durchgeführt und das Leitkonzept für die Sanierung der Gebäude und der Außenanlagen beim Denkmalamt zur Abstimmung eingereicht. Nach dem Erwerb der Immobilie im März 2012 wurde zunächst eine privatrechtliche Neuordnung des 280.000 m² großen Areals vorgenommen. Es wurden den Gebäuden zugehörige und gemein-

schaftliche Grundstücke (Gartenanlage) gebildet und ins Grundbuch eingetragen, um nach einer Erschließung einzelne Immobilien zur weiteren Sanierung an verschiedene Investoren verkaufen zu können. 2012 konnten mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen und die ersten Gebäude zur weiteren Entwicklung verkauft werden. Bis zur Fertigstellung nimmt der Umbau eines Gebäudes (rd. 15.500 m²) etwa 2,5 Jahre in Anspruch.

Für einen reibungslosen Ablauf aller Baumaßnahmen und die Abstimmung mit den vor Ort tätigen Sanierungsträgern erwies es sich als vorteilhaft, mit einem Büro auf der Baustelle präsent zu sein. Hier werden regelmäßige Treffen aller für die Baumaßnahmen zuständigen Entscheidungsträger durchgeführt.

Darüber hinaus fanden regelmäßige Abstimmungsrunden (alle zwei bis vier Wochen) mit den zuständigen Sachbearbeitern unterschiedlicher Abteilungen des Bezirksamts statt. Innerbehördlich hatte man für die verbesserte Kommunikation eine Projektgruppe gebildet. Als förderlich für die Zusammenarbeit an einem so komplexen Projekt betonte der zuständige Bezirksstadtrat ein „Einschwören“ der Gruppe auf die Aufgabe mit einer anfänglichen gemeinsamen Ortsbegehung aller Akteure. Die Idee der Umwandlung zu Wohnzwecken mit weiteren gemeinwesentlichen Nutzungen (Schulen, Kita, Bildungszentrum) wurde von behördlicher Seite begrüßt.

Der Entwickler bezeichnete die Zusammenarbeit mit den Behörden als „ambivalent“. Die Bearbeitung erfolgt kompetent, jedoch sei das Bauamt im zuständigen Bezirk aufgrund der regen Bautätigkeit im Zuständigkeitsbereich überlastet. Die üblichen bauordnungsrechtlichen Prüfungen sind in Verbindung mit den speziellen denkmalrechtlichen Genehmigungserfordernissen und angesichts der Größe des Projekts besonders zeitintensiv. Eine Aufstockung des knappen Personals konnte nicht kurzfristig veranlasst werden, sodass die Prüfung des Bauantrags mehr Zeit in Anspruch nahm als in dem vom Projektentwickler aus Wirtschaftlichkeitsgründen komprimiert kalkulierten Zeitplan angenommen. Für die Bauherren der kreditfinanzierten Sanierungsvorhaben stellte die Verzögerung im Zeitplan eine finanzielle Belastung dar, da die Auszahlung der Kredite an das Vorliegen einer Baugenehmigung geknüpft ist. Aus Sicht der Behörde ist es allerdings auch vonnöten, das Projekt und die entsprechenden Genehmigungen eingehend zu prüfen. Angesichts der knappen Personalsituation konnten die Bearbeitungszeiten daher nicht noch kürzer gestaltet werden. Insgesamt kann die Zusammenarbeit aber als sehr gut bezeichnet werden. Nach knapp einem Jahr war der Prüfprozess abgeschlossen und die Genehmigung konnte erteilt werden.

Gebäude vor der Umnutzung

Die Gebäude der nach dem Konzept von Ludwig Hoffmann gestalteten Anlage wurden auf einer klar begrenzten Fläche jeweils so platziert, dass sie ein kompakt wirkendes Ensemble bilden. Die großen Patientenhäuser mit ihren hohen Walmdächern wurden im Stil des Neoklassizismus gestaltet. Für alle Bauten wurden die gleichen hellen Putzfassaden, Schmuckelemente und Ziegeldächer verwendet, sodass ein einheitliches Bild entstand. Aufgelockert wurde die Anordnung der Gebäude durch vor- und zurückspringende Abschnitte – wie Kopfbauten, Seitenflügel oder Risalite – sowie durch die Öffnung der Fassaden mittels Loggien, Terrassen und Freitreppe. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude sind voll unterkellert. Die Bauten sind symmetrisch zueinander angeordnet, sodass sich mehrere regelmäßige Höfe ergeben. Diese großzügigen, offenen Innenhöfe wurden nach barockem Vorbild als Gärten gestaltet und durch Pavillons und Brunnen geschmückt. Der gesamte Standort ist parkartig eingefasst.

Nachträglich entstanden ab 1920 zusätzliche Bauten, wie beispielsweise ein Gewächshaus oder ein ca. 1943 errichteter Luftschutzbunker im Innenhof von Haus 21. Der am westlichen Rand des

Geländes in den Jahren 1956 bis 1957 errichtete „Franz-Ehrlich-Bau“ (Gebäude 34) ist als Einzeldenkmal eingetragen. Das Gebäude verfügt über einen Hörsaal und umschließt einen Innenhof. Zudem entstanden zur DDR-Zeit mehrere Erweiterungsbauten und solitäre Neubauten, die nicht als Einzeldenkmal eingetragen sind (Gebäude 34a, 37, 44, 61, 73).

Trotz des Leerstands befanden sich die Gebäude in gutem Zustand; die Bausubstanz war gut erhalten. Vandalismusschäden konnten durch eine Bewachung – zunächst durch den Klinik-Betreiber, später durch den Liegenschaftsfonds – verhindert werden.

Die Patientenhäuser sind im Inneren gleich aufgebaut: Es gibt jeweils drei Treppenhäuser, die zu den zwei bis drei Etagen der Gebäude führen. Die ehemaligen Behandlungs- und Krankenzimmer befinden sich links und rechts von langen Korridoren. Einen Sonderfall stellt das im Zentrum des Ensembles liegende Gebäude 20 dar, das nach dem Konzept von Ludwig Hoffmann für eine kulturelle Nutzung konzipiert worden war und drei Veranstaltungssäle enthält.

Abbildung 75: Begrünte Außenbereiche des Projektes Ludwig Hoffmann Quartier, Berlin



Gebäude vor der Umnutzung
(Foto: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG)



Parkanlage vor der Umnutzung
(Foto: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG)



Blick auf Gebäude 20 vor der Umnutzung
(Foto: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG)



Durchgrüntes Gebäudeensemble vor der Umnutzung
(Foto: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG)

Umgestaltung des Gebäudes

Die gesamte technische Erschließung des Areals musste neu errichtet werden. Dazu zählen die Elektroerschließung auf dem Gelände, der Neubau des Frischwassernetzes in Zusammenarbeit mit den Berliner Wasserbetrieben, die Errichtung des Schmutzwassernetzes, der Regenentwässerung sowie des neuen Telefon-, IT- und TV-Netzes. Die Erschließung des gesamten Areals wurde im ersten Quartal 2014 fertiggestellt.

Die Sanierung der ersten sechs Patientenhäuser (Gebäude 11, 12 und 14 bis 17) soll bis 2014 fertiggestellt sein. Die Gebäude boten gute Voraussetzungen für die Umwandlung zu Wohnraum: Die Behandlungs- und Krankenzimmer eigneten sich in Größe und Zuschnitt gut als Wohnräume. Die Erschließung über lange Korridore war nicht flächeneffizient. Deshalb wurde sie über Erschließungskerne realisiert. Die drei vorhandenen Treppenhäuser wurden in das neue Punkterschließungssystem integriert und um zwei weitere ergänzt. Die Stahlsteindecken der Gebäude und die steinernen Treppenhäuser bedurften keiner Ertüchtigung, denn sie entsprechen auch heutigen Brandschutzbauvorschriften.

Durch die neu gestaltete Erschließung wurden die Korridore nicht mehr benötigt. Ihre Fläche stand für die Grundrissgestaltung zur Verfügung. Hier wurden beispielsweise innenliegend die Bäder der Wohnungen untergebracht. Aus der ehemaligen Verkehrsfläche entstand so vermietbarer Wohnraum. An der straßenabgewandten Seite konnten Balkone ergänzt werden. Aus Denkmalschutzgründen war nur eine Balkontiefe von 1,20 m genehmigungsfähig.

Abbildung 76: Außenansichten und Gestaltung des Außenraums des Projektes Ludwig Hoffmann Quartier, Berlin



Gebäude mit Spielplatz nach der Umnutzung
(Foto: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG)



Farblich angepasste Balkone nach der Umnutzung
(Foto: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG)



Parkanlage und restaurierter Brunnen nach der Umnutzung
(Foto: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG)



Abgeschlossene und noch im Bau befindliche Sanierungsmaßnahmen
(Foto: Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG)

Die Sanierung der Dacheindeckung wird bei den denkmalgeschützten Gebäuden gemäß den entsprechenden Auflagen ausgeführt. Die Fassaden werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz mit einem farbigen Feinputzüberzug in der Optik des bauzeitlichen Putzes versehen. Sofern Kastendoppelfenster vorhanden sind, unterliegen diese in besonderem Maße den Auflagen des Denkmalschutzes. Sie wurden ausgebaut und aufgearbeitet – ohne Änderungen der Materialien vorzunehmen. Trotz der aufwendigen Aufarbeitung kann nicht ausgeschlossen werden, dass weiterhin

Undichtigkeiten bestehen. Die Käufer wurden darüber aufgeklärt, dass die Fenster nicht die Qualität eines neuen Fensters hinsichtlich Schall- und Wärmedämmung erreichen.

Die denkmalgeschützte Außenanlage wird gemäß dem denkmalpflegerischen Leitkonzept instandgesetzt. Die Ausstattung mit den erforderlichen Spiel- und PKW-Stellplätzen sowie Müllsammelstellen erfolgt überwiegend in den Randbereichen des Quartiers unter Bewahrung des „grünen Saumes“ der Anlage. Die historischen Straßenbeläge bleiben erhalten; Schadstellen werden repariert.

Gebäude nach der Umnutzung

Seit dem dritten Quartal 2012 befindet sich der erste Bauabschnitt (6 Gebäude, 210 Wohneinheiten) im Bau. Die Vermietung erfolgt ab November 2013. Die Wohnungen werden im dritten Quartal 2014 bezugsfertig. Es werden Wohnungen mit einer Größe von 40 m² bis 120 m² entstehen. Das in der Vermarktung befindliche Haus 14 verfügt beispielsweise über 38 Wohneinheiten. Die Wohnungsgrundrisse variieren zwischen 50 m² und 107 m² und zwei bis vier Zimmern. Den Bewohnern stehen 20 Außenstellplätze am Rande der denkmalgeschützten Anlage zur Verfügung. Für das Gesamtareal wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit angestrebt.

Auf dem Gesamtareal werden auf 125.000 m² Bruttogeschoßfläche über 500 Wohnungen in Bestandsgebäuden entstehen, davon 110.000 m² in denkmalgeschützten Gebäuden. Für die überwiegende Mehrheit der Häuser ist eine Wohnnutzung geplant. In einem Gebäude aus den 70er Jahren sind Servicewohnungen für Senioren geplant (Vorgaben zur Barrierefreiheit gemäß DIN konnten im Bestandsgebäude nicht realisiert werden).

In Gebäude 13 hat der Projektentwickler seinen Sitz eingerichtet. In Zukunft soll dieses Gebäude zu Wohnen umgenutzt werden. In den Gebäuden 23 und 27 sind im August 2013 bereits zwei Schulen (Montessori-Schule von Kindertagesstätte bis gymnasiale Oberstufe, ca. 500 Schüler, und Evangelische Grundschule, ca. 250 Schüler) eingezogen. In Gebäude 24 werden Fachkabinette und Ateliers für die Montessori-Schule (Eröffnung 2014) und in Gebäude 25 eine Mensa und eine Schülercafeteria eingerichtet werden (Eröffnung August 2016). Anstelle des maroden Gewächshauses befindet sich heute ein Schulgarten, der bereits in Betrieb ist. Nebenstehend soll bis August 2016 eine neue Sporthalle am Rande der denkmalgeschützten Anlage errichtet werden. In Haus 32 und Haus 73 (Anbau) wird eine Kindertagesstätte entstehen. Im Franz-Ehrlich-Bau (Gebäude 34) ist eine Sozialeinrichtung geplant, das nebenstehende Gebäude 34a soll zum Wohnen genutzt werden. In Haus 37 ist sowohl Gewerbe als auch Wohnen möglich. Für das als Kulturhaus mit drei Veranstaltungssälen gestaltete Gebäude 20 ist noch keine Nutzung gefunden. Die Räume sind in ihrem jetzigen Zuschnitt für eine Wohnnutzung ungeeignet. Ziel ist es, hier die weiterführende Schule der Evangelischen Schulstiftung unterzubringen. In den Gebäuden im westlichen Bereich sollen weitere Wohnungen und teilweise Gewerbeeinheiten entstehen (z.B. Haus 2 und 26).

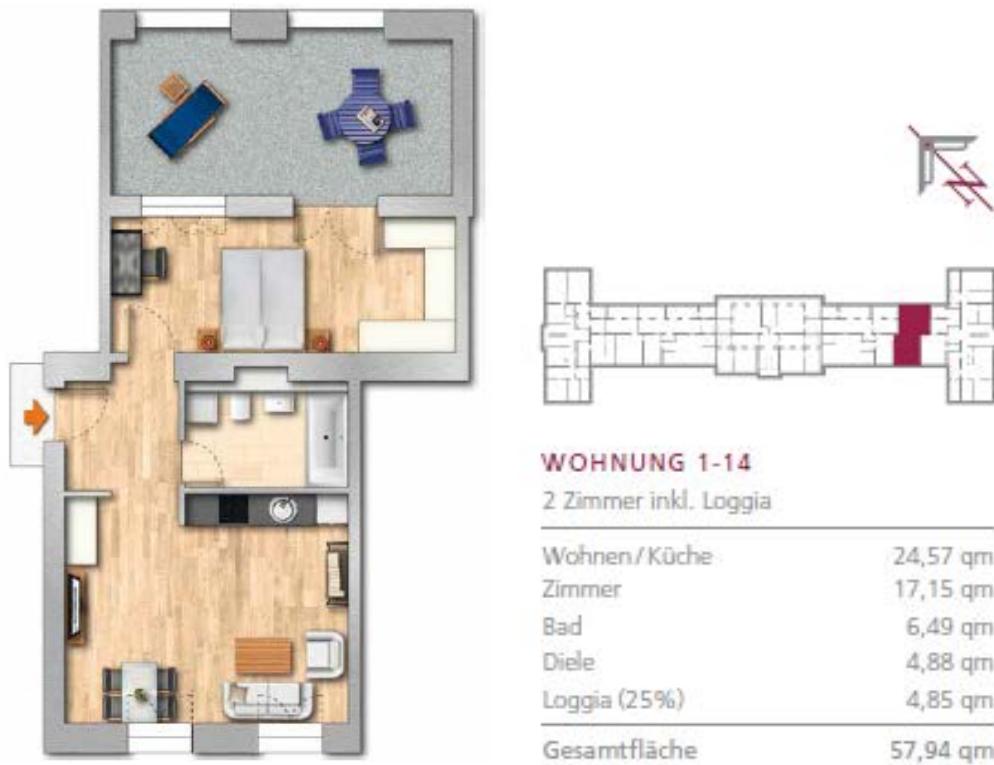
Die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens (über 500 Wohneinheiten) soll im Jahr 2017 abgeschlossen sein.

Abbildung 77: Beispielgrundrisse des Projektes Ludwig Hoffmann Quartier, Berlin

Grundriss Haus 14, Hochparterre



Grundriss Haus 14, 1. Obergeschoss



Quelle: Ludwig Hoffmann Quartier Wohnen GmbH & Co. KG

empirica

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Das Dach und die Kellerdecke wurden gedämmt. Eine zusätzliche Dämmung der 60 cm starken Außenwände war nicht notwendig. Die Gebäude wurden an das Fernwärmennetz angeschlossen. Der Einbau moderner Doppelglasfensterscheiben in die historischen Kastendoppelfenster wurde aus Denkmalschutzgründen verwehrt. Ansonsten erfolgte die Sanierung entsprechend der Anforderungen der EnEV 2009, soweit die Vorgaben des Denkmalschutzes dies zulassen. Der Primärenergiebedarf liegt bei ca. 85 kWh/m²*a. Dieser ist allerdings von Haus zu Haus unterschiedlich.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Baugrundstück lag kein Bebauungsplan vor. Für die Klinikgebäude wurde ein Bauantrag mit Umnutzungsantrag nach § 34 BauGB gestellt. Die für die Entwicklungsflächen außerhalb der denkmalgeschützten Anlage vorgesehene Neubebauung mit Stadthäusern soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Ob die Notwendigkeit zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens besteht, muss in einer bauamtlichen Prüfung entschieden werden. Ein zeitaufwendiges Bebauungsplanverfahren würde den Bauprozess verzögern.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Vor dem Hintergrund dessen, dass nach und nach unterschiedliche Eigentümer die denkmalgeschützten Gebäude umnutzen und sanieren, war es erforderlich, ein denkmalpflegerisches Leitkonzept für die Gebäudesanierung und die Außenanlagen zu erstellen. Damit soll erreicht werden, dass der Gesamteindruck der als Ensemble geschützten Anlage gewahrt wird. 2011 wurde das Leitkonzept für die Sanierung der Gebäude beim Denkmalamt zur Abstimmung eingereicht. Das Leitkonzept stellt Informationen und Richtlinien für die Entwickler zur Verfügung und wurde in Abstimmung mit der Denkmalbehörde, einem Architekten sowie der Auftraggeberin Ludwig Hoffmann Quartier Objektgesellschaft mbH & Co. KG erarbeitet. Es dient als Grundlage der jeweiligen individuell mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Einzelmaßnahmen. Vorgaben betreffen u.a. die originalgetreue Farbgestaltung der Fassade und der Innenbereiche, den Erhalt der Dachform ohne Ergänzung von Gauben oder Dachflächenfenstern und die Verwendung originalgetreuer Materialien.

Verschiedene Gutachten waren schon erstellt worden, darunter unterschiedliche bauhistorische Gutachten (u.a. denkmalpflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung der Denkmalwürdigkeit, gartenpflegerisches Gutachten, Expertise Grundstücksnutzung unter Erhaltung des Denkmalwertes) und restauratorische Gutachten (u.a. weiterführende restauratorische Gutachten, Putzuntersuchung, Schadstoffkataster für Grund und Boden). Noch zu erstellen waren eine Steinrestauratorische Untersuchung, ein Holzschutzgutachten für die Dachstühle und Holzkonstruktionen und ein Bodengutachten zur Klärung der Ursache der nachträglichen Absenkung des Baugrundes.

Aus Denkmalschutzgründen waren nicht alle Vorstellungen des Projektentwicklers umsetzbar: Der Ausbau des Dachs wurde nicht genehmigt. Um die Belichtung der Dachgeschosswohnungen herzustellen, wäre der Einbau von Gauben oder Dachflächenfenstern erforderlich gewesen, was aus denkmalpflegerischer Sicht nicht genehmigt werden konnte. Dies wirkte sich zu Lasten der Wirtschaftlichkeit des Projekts aus. Das Anbringen von Balkonen wurde nicht überall genehmigt. Es wurde ein Kompromiss ausgehandelt, der farblich auf die Fassade abgestimmte Balkone mit einer maximalen Tiefe von 1,20 m an der straßenabgewandten Seite zuließ.

Eine besondere Herausforderung bestand darin, den nach § 51 BauO Bln erforderlichen Anteil an barrierefreien Wohnungen zu realisieren. In Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar und alle wesentlichen Räume mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Das bedeutet, dass in zweigeschossigen Gebäuden 50 % aller Wohnungen barrierefrei ausgeführt werden müssen. Auch wenn in Zukunft zwei Gebäude zu einer komplett barrierefreien Seniorenwohnanlage umgebaut werden sollen, sieht das Gesetz keinen Anspruch auf eine Ausgleichsmöglichkeit vor, die von der Pflicht zur Realisierung barrierefreier Wohnungen in anderen Gebäuden entbinden könnte. Eine Ausnahmege-nehmigung kann nur erteilt werden, falls die Herstellung der Barrierefreiheit wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Im Falle des Ludwig Hoffmann Quartiers wurde von dieser Möglichkeit jedoch kein Gebrauch gemacht, zumal die ehemaligen Patienten- und Behandlungszimmer gute Vorausset-zungen hinsichtlich der Barrierefreiheit bieten.

Aufgrund des Schallschutzes kann es nach Erfahrung des Entwicklers zu Konflikten kommen. Schon durch den Einbau einer Steckdose in einer neuen Trockenbauwand kann eine Schallbrücke entstehen, die als Baumangel ausgelegt werden kann. Die Maßnahmen zur Erfüllung der brand-schutzrechtlichen Anforderungen stellten zwar einen beachtlichen Kostenfaktor dar, konnten aber umgesetzt werden. Der erforderliche Einbau von Brandwänden verursachte keine wesentlichen Probleme.

Vermarktung

Die Zielgruppe sind Kapitalanleger, die eine Eigentumswohnung zum Zwecke der langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung oder auch zur Selbstnutzung erwerben wollen. Die Ansprache erfolgt mit einer eigens für das Projekt gestalteten Homepage und einem Exposé sowie über eine bekannte Internet-Wohnungsbörse. Es wurde ein Vermarktungsdienstleister engagiert, der vor Ort durch die SITUS unterstützt wird.

Der Bauträger, der die 210 Wohnungen des ersten Bauabschnitts realisiert hat, konnte innerhalb von acht Monaten alle Wohnungen verkaufen. Unter den Käufern fanden sich vor allem private Kapitalanleger. Diese kommen aus der gesamten Bundesrepublik. Ihnen wurde ein Mietpreis von 7,50 €/m² Wohnfläche für die ersten fünf Jahre garantiert. Käufer, die als Selbstnutzer eine Wohnung erwerben, stammen überwiegend aus der Umgebung. Sie sind meist anspruchsvoller, weil sie nach einer Wohnung suchen, die ihren individuellen Vorstellungen entspricht, und treffen Kau-fentscheidungen weniger schnell. Angesichts einer Baustelle dieser Dimension wird bei diesen Interessenten ggf. auch die Sorge geweckt, die Fertigstellung zum geplanten Termin sei weniger verlässlich als bei einem kleineren und überschaubareren Wohnungsbauprojekt.

Seit November 2013 befinden sich die ersten Wohnungen in der Vermietung, für die ein Makler beauftragt wurde. Auf Grundlage der positiven Erfahrungen mit dem vorangegangenen „Ludwig-Park“ schätzt der Entwickler die Vermarktungschancen der Wohnungen positiv ein. Der Erfahrung nach fühlen sich Senioren von der ruhigen Lage angesprochen. Die autofreien und grünen Außen-anlagen wissen auch Familien zu schätzen. Es handelt sich vor allem um Familien aus dem Ortsteil Prenzlauer Berg, die sich die dort steigenden Mieten nicht mehr leisten können und nach einer grünen Wohnumgebung suchen. Ziel ist es außerdem, auch Angestellte des nahegelegenen Bio-technologiestandortes zu gewinnen, die sich eine arbeitsplatznahe, qualitativ hochwertige Woh-nung wünschen. Zwar sind auch Grundrisse entstanden, die gemessen an den durchschnittlichen Nutzerwünschen „suboptimal“ und schwieriger zu vermarkten sind, aber auch für diese Wohnun-

gen lassen sich ohne größere Schwierigkeiten kompromissbereite Kunden oder sogar „Liebhaber“ finden.

Es gab Bemühungen, für einen Teil der Fläche Unternehmen aus der Biotechnologie-branche als Nutzer zu gewinnen, die jedoch ohne Erfolg blieben. Die denkmalgeschützte Anlage erfüllte nicht die Ansprüche, die Unternehmen dieser Branche an ihre Arbeitsumgebung stellen.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Insgesamt wurden ca. 15 Mio. € in die Gesamtplanung, die Erschließung und die Herstellung der Außenanlagen investiert. Die Anfangsfinanzierung für das Projekt musste aus Eigenkapital getätigt werden, da keine Bank für die Finanzierung eines so langfristigen und komplexen Projektes gewonnen werden konnte. Fördermittel wurden nicht in Anspruch genommen. Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes kann noch nicht beurteilt werden, da es sich derzeit noch im Umbau befindet.

Die Kosten der verschiedenen Bauherren für die Sanierung der Gebäude – insgesamt 120.000 m² Bestandsbruttofläche – werden sich schätzungsweise auf insgesamt ca. 250 Mio. € belaufen. Die Bauherren der Einzelprojekte nehmen überwiegend Bankkredite für die Finanzierung in Anspruch. Unter anderem wird mit der städtischen Sparkasse zusammengearbeitet. Die Baukosten für ein Einzelprojekt in den Bestandsgebäuden belaufen sich auf rd. 1.200 €/m² Netto-Grundfläche brutto.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Ein Ensemble dieser Größenordnung muss aus einer Hand entwickelt werden. Diese Einschätzung teilen die Entwickler und auch die Stadt Berlin, die die Entwicklung „aus einer Hand“ als Wunsch bei der Käufersuche formulierte. Für viele Investoren ist ein Projekt dieser Größenordnung „eine Nummer zu groß“. Würde die Erschließung der einzelnen Grundstücke durch die jeweiligen Bauherren erfolgen, würde der Entwicklungsprozess unkoordiniert ablaufen und zu keinem befriedigenden Ergebnis führen. Idealerweise wird daher, wie im Falle des Ludwig Hoffmann Quartiers, ein Käufer für das Gesamtareal gefunden, der die Projektentwicklung koordinierend begleitet.

Eine Umnutzung erfordert spezifische Kompetenzen. Ein Umwandlungsprojekt, wie das Ludwig Hoffmann Quartier, stellt eine besondere Herausforderung dar. Ein Käufer, der dieser Aufgabe gewachsen ist, ist nicht leicht zu finden. Die SITUS, die als Initiator auch das Konzept entwickelte und die Steuerung des Umsetzungsprozesses übernimmt, profitierte von den Erfahrungen aus einem vorangegangenen Projekt. Bei der erfolgreichen Mitentwicklung eines anderen nahegelegenen kleineren Krankenhauskomplexes in Buch zu einem Wohnquartier („LudwigPark“) konnte Ortskenntnis und ein Verständnis für die Funktionsweise des Gebäudetypus gewonnen werden. Mit dieser Erfahrung war es möglich, die Risiken einzuschätzen und den Mut aufzubringen, ein so großes Vorhaben anzugehen. Bei solch großen Projekten muss man gezielt auf Unternehmen zugehen, die bereits in ähnlichen Projekten involviert waren.

Für das Zustandekommen kreditfinanzierter Einzelprojekte muss zunächst eine Bank von dem Konzept überzeugt werden. So konnte für eines der Umwandlungsprojekte beispielsweise die städtische Sparkasse gewonnen werden, nachdem diese Kontakt zum Bezirksamt aufgenommen hatte, um sich eine Einschätzung über die Entwicklung am Standort einzuholen. Lokale Banken haben an der Unterstützung solider Projekte ein Interesse, da eine positive Entwicklung am eigenen Standort in ihrem Sinne ist.

Das Bezirksamt bemühte sich, Prüf- und Genehmigungsverfahren schnellstmöglich durchzuführen. Hierzu wurde eine Projektgruppe, bestehend aus Sachbearbeitern aller betroffenen Abteilungen, gebildet. Eine solche Verwaltungspraxis ist empfehlenswert, da durch die regelmäßigen Treffen (alle zwei bis vier Wochen) über Arbeitsfortschritte berichtet wird und alle Beteiligten über den Arbeitsstand informiert werden. So können Kommunikationsverluste vermieden werden. Längere Bearbeitungszeiten konnten dadurch reduziert werden. Um Probleme in der Abstimmung zu vermeiden, sollte außerdem die notwendige Bearbeitungszeit vor Umsetzung des Projektes zwischen der Behörde und dem Projektträger konkret vereinbart werden, um die Planung auf Basis eines realistischen Zeitplans durchführen zu können.

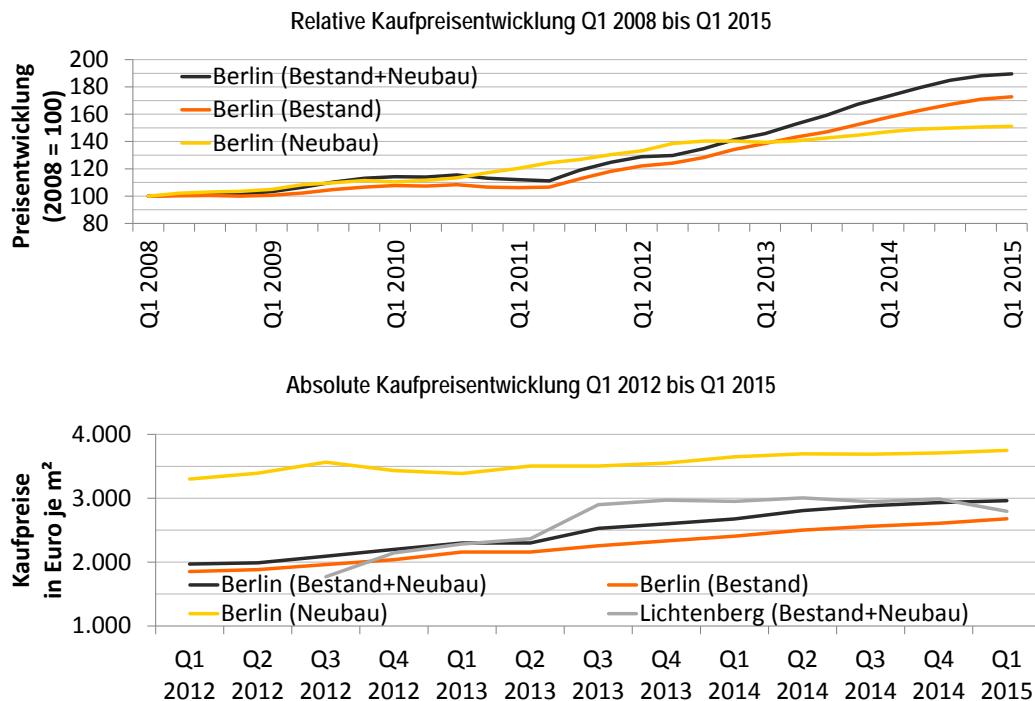
Für die Koordinierung des Bauprozesses erweist es sich von Vorteil, dass der Projektentwickler mit einem Büro vor Ort präsent ist. So kann die Kommunikation zwischen Projektentwickler und Bauherren häufig auf direktem Wege erfolgen und das gegenseitige Vertrauen gefestigt werden.

1.5 Fallstudie Gewerbe und Handel

1.5.1 Berlin, Star Loft

Projektname	Star Loft
Adresse	Anton-Saefkow-Platz 8-10, 10369 Berlin (Stadtteil Lichtenberg)
Zielgruppe	Berufstätige Ein- und Zweipersonenhaushalte, Senioren, Familien, Studierende
Anzahl Wohneinheiten	85
Ursprungsnutzung	Konsument-Warenhaus
Akteure	Bauherr: Ulrich & Lakomski Projekt Anton-Saefkow-Platz GbR Architekt: Architekturbüro Papendieck, Rade + Partner
Ursprungsgebäude	Kategorie: Gewerbe/Handel Baujahr: ca. 1985 Grundstücksgröße: rd. 12.000 m ² im Eigentum der GbR (zzgl. Nutzung von 3.000 m ² des Grundstückes vom Land Berlin) Geschosse: 4 Brutto-Grundfläche: 13.000 m ² (rd. 4.900 m ² Wohnfläche und ca. 6.700 m ² Einzelhandel/Dienstleistungen) Baukonstruktion/Tragwerk: Stahlbeton, Skelettbauweise
Mietpreise	Frei finanzierte Wohnungen: 7,80 – 10,50 €/m ² Kaltmiete
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q IV/2009 – Q III/2010 Bauzeit 1. Bauabschnitt (Wohnungen): Q IV/2010 – Q IV 2011 Bauzeit 2. Bauabschnitt(Gewerbe): Q I/2012 – Q III/2012
Kosten	Baukosten: 670 €/m ² Brutto-Grundfläche (Kostengruppen 300 + 400) Gesamtinvestitionen: rd. 18 Mio. €
Finanzierung	Eigen- und Fremdfinanzierung (40 % Eigenkapital)
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum um rd. 6 % in den letzten 10 Jahren Bautätigkeit: durchschnittlich 1,1 Wohneinheit pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren in Berlin
Standortfaktoren	Innstadtrandlage Sehr gute Nahversorgung (u.a. Einzelhandel, Drogerie, Apotheke, Optiker und Friseur in unmittelbarer Nähe) Im Wohngebiet auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Bibliothek, Bank, Schwimmhalle, Park, Sporthalle Insellage im Einzelhandelszentrum des angrenzenden Wohngebietes Gute Anbindung an ÖPNV (Straßenbahnhaltestelle 2 Gehminuten entfernt, S-Bahn 8 Gehminuten entfernt)

Abbildung 78: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Berlin und im Ortsteil Lichtenberg



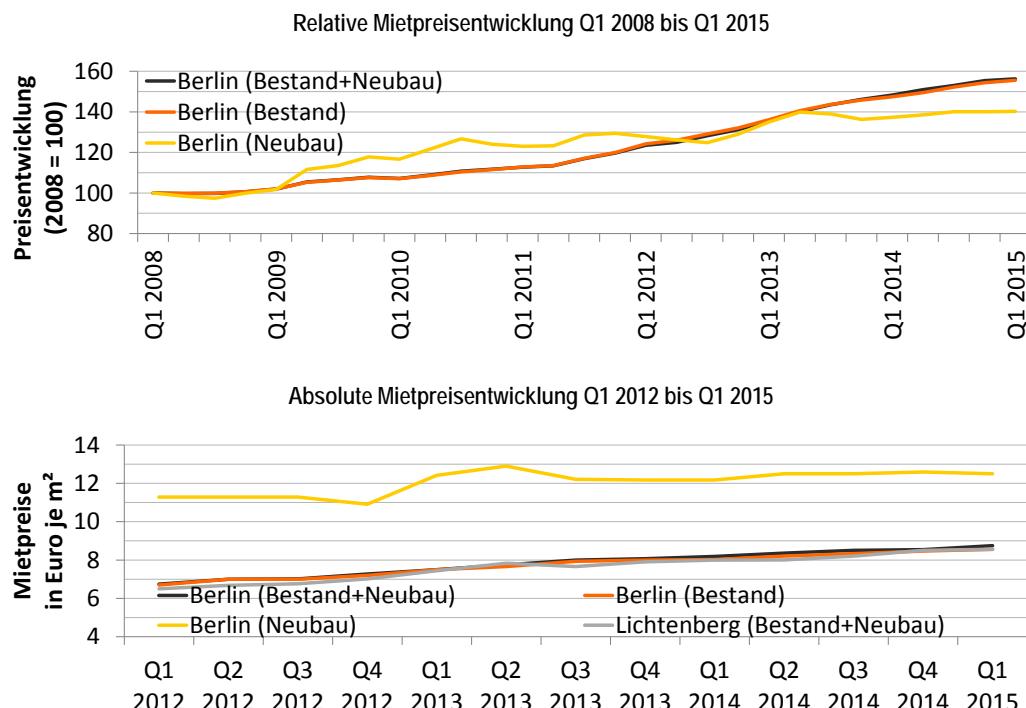
Aufgrund geringer Fallzahlen können einzelne Werte nicht dargestellt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 79: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Berlin und im Ortsteil Lichtenberg



Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 80: Außenansichten vor und nach der Umwandlung des Projektes Star Loft, Berlin



Gebäude vor der Umwandlung
(Foto: GPU)



Gebäude nach der Umwandlung
(Foto: GPU)



Wohngebäude in Nutzung
(Foto: GPU)



Wohngebäude in Nutzung
(Foto: GPU)

Ausgangslage und Konzeption

Der Strukturwandel im Einzelhandel – insbesondere die Konzentration auf 1a-Standorte – führt in vielen Städten zum Leerstand von Gewerbe- und Handelsimmobilien. Obwohl Gewerbeimmobilien oft nicht für eine Wohnnutzung prädestiniert sind, da sie meist an stark frequentierten Orten mit einer hohen Verkehrsbelastung liegen und hohe Gebäudetiefen aufweisen, bieten sie auch Chancen für eine Umwandlung zu Wohngebäuden. Gleichzeitig kann der Leerstand von Gewerbeimmobilien zu einem Trading-Down-Effekt im gesamten Gebiet führen.

Das Warenhaus am Anton-Saefkow-Platz hatte eine zentrale Funktion für das umliegende Wohngebiet und dessen Nahversorgung. Das noch zu Zeiten der DDR errichtete, ehemalige Konsument-Warenhaus wurde nach der Wiedervereinigung zunächst von Horten und im Anschluss daran von Kaufhof betrieben. Der Standort verlor nach der Wende aufgrund der Insellage abseits der Hauptstraße sowie der zunehmenden Konkurrenz neuer Einzelhandels- und Dienstleistungszentren nach und nach an Bedeutung. Dies führte 2007 dazu, dass Kaufhof in einen Neubau umzog und das Gebäude leer stand. Der Leerstand gefährdete zunehmend die Zentrenfunktion des Anton-Saefkow-Platzes und führte zur Verwahrlosung des Gebäudes und des Umfeldes.

Um der Abwärtsspirale entgegenzuwirken, beschloss der Bezirk ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für das Wohngebiet Fennpfuhl. Der Anton-Saefkow-Platz wurde als ein Schwer-

punktgebiet für die Förderkulisse „Stadtumbau Ost“ ausgewählt. Der Bezirk beauftragte ein Gutachten, das mögliche Nachnutzungen für das Warenhaus untersucht hat. Die Ideen reichten von einem Seniorenwarenhaus, über ein Gesundheitszentrum bis hin zu barrierefreiem Wohnen. Allerdings konnte man für diese Nutzungen keine Investoren gewinnen. Außerdem hat der Bezirk mit einem Gesamtbündel an verschiedenen Aufwertungsmaßnahmen begonnen, z.B. die Umgestaltung des Anton-Saefkow-Platzes und die Neugestaltung des Zugangsbereiches. Diese Aufwertung trug dazu bei, dass Investoren den Standort zunehmend als attraktiv bewerteten.

Abbildung 81: Gestaltung des Außenraums des Projektes Star Loft, Berlin



Aufenthaltsqualität durch Grünflächen
(Foto: empirica)



Neugestaltung des Brunnens
(Foto: empirica)

2009 erwarben zwei Investoren, Arndt Ulrich und Lutz Lakomski, das Kaufhaus. Es war zunächst geplant, das Kaufhaus nur für den Einzelhandel zu revitalisieren. Aufgrund der steigenden Mieten und der zunehmenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum änderten die Investoren ihre Konzeption und planten eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen. Die Investoren haben die Mikrolage als sehr positiv bewertet. Dies betrifft die Insellage, die unmittelbare Nähe zu einem Park und das angrenzende Wohngebiet (Plattenbaubauweise).

Das Ziel der privaten Investoren war es, preisgünstige Wohnungen mit verlässlicher Qualität für den eigenen Bestand zu schaffen. Die Konzeption wurde so ausgerichtet, dass ein Großteil der Wohnungen (90 %) ALG II-förderfähig sind. Um die Drittverwendbarkeit des Gebäudes sicherzustellen, wurde Wert auf einen altengerechten Umbau gelegt.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Für das Warenhaus wurde seit 2007 ein Käufer gesucht. Ein großes Hemmnis für den Verkauf stellte die Eigentumskonstellation dar. Das Gebäude gehörte der Nachfolgegesellschaft der DDR-Firma Konsum; die Grundstücke wiederum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Land Berlin. Die Eigentümer hatten Probleme, sich auf einen gemeinsamen Preis zu einigen, sodass viele Investoren vor dem Projekt zurückschreckten. Der Kauf des Gebäudes durch einen Investor, der ein Selbstbedienungswarenhaus umsetzen wollte, scheiterte an der ungünstigen Anbindung des Gebäudes für Autofahrer. Das ehemalige Warenhaus hatte keine eigenen Stellplätze und war daher nur zu Fuß über den langgestreckten Anton-Saefkow-Platz erreichbar.

Dem Bezirk waren die Investoren Arndt Ulrich und Lutz Lakomski bereits aus einem anderen Lichtenberger Umwandlungsprojekt bekannt. Da der Bezirk gute Erfahrungen mit diesen Investoren gemacht hat, wurden diese aktiv auf den Problemstandort am Anton-Saefkow-Platz aufmerksam gemacht. Ende 2009 wurden Gebäude und Grundstücke an die beiden Privatinvestoren verkauft.

Zusätzlich zum eigentlichen Grundstück und Gebäude erwarben die Investoren ein angrenzendes Grundstück, auf dem als Ersatz für eine alte DDR-Kaufhalle ein neuer Supermarkt errichtet wurde.

Da das Unternehmen der Investoren im Wesentlichen aus vier Mitarbeitern besteht, konnten sie sehr zügig und flexibel reagieren. Im Juli 2010 legten sie den Plan für die kombinierte Nutzung von Einkaufen und Wohnen vor. Die Baugenehmigung wurde innerhalb von rd. drei Monaten erteilt. Das Kaufhaus wurde daraufhin innerhalb von 13 Monaten umgewandelt, sodass das gesamte Projekt (inklusive Abriss und Neubau der DDR-Kaufhalle) 2012 fertiggestellt wurde.

Da von Seiten des Bezirks für den Vertiefungsbereich Anton-Saefkow-Platz eine Lenkungsrunde eingerichtet wurde, konnte der Prozess von Vertretern der Bezirks- und Senatsverwaltungen, der Wohnungswirtschaft, dem Handel und dem Bürgerverein Fennpfuhl e.V. begleitet werden. Insbesondere die Beteiligung des Bürgervereins Fennpfuhl e.V. war für den Bezirk und die Investoren ein zentrales Anliegen. So wurden neben der Vorstellung der Planungen in der Lenkungsrunde auch Vor-Ort-Besichtigungen angeboten. Im Ergebnis ist die Nachbarschaft mit der Entwicklung am Anton-Saefkow-Platz sehr zufrieden.

Gebäude vor der Umnutzung

Das Kaufhaus wurde 1985 als Zentrum des Anton-Saefkow-Platzes in Plattenbauweise errichtet. Bis zur Wende hatte das Kaufhaus eine große Bedeutung für Ostberlin. Umgeben ist das ehemalige Warenhaus von weiteren Geschäfts- und Bürogebäuden sowie in zweiter Reihe von mehrgeschossigen Wohnhäusern. Unmittelbar angrenzend zum Kaufhaus befindet sich ein Park.

Das viergeschossige Gebäude entsprach von den Grundrissen einem heutigen Kaufhaus mit mehreren Verkaufsabteilungen, Rolltreppen im Innenbereich, großen Treppenhäusern und Lastenaufzügen. Überall gab es noch Bezeichnungen der Modemarken. Die Bausubstanz war zum Zeitpunkt des Kaufs intakt. In den Zeiten des Leerstandes war es kaum zu Vandalismus gekommen, da der Bezirk mit einer Graffiti-Aktion die zugenagelten Schaufenster verschönern ließ. Insgesamt zeichnete sich das Gebäude durch eine solide und massive Bauweise mit einer guten Statik aus, die weitere Umbauten ermöglichte. Die hohe Geschosshöhe von mehr als 4 m empfanden die Investoren als Vorteil, da so auch kleinere Wohnungen mit einem Loft-Charakter angeboten werden können. Ein Nachteil des Gebäudes war die Kubatur. Die für Gewerbegebäude typische, hohe Gebäudetiefe führte zu Problemen mit der Belichtung der innen liegenden Gebäudeteile.

Umgestaltung des Gebäudes

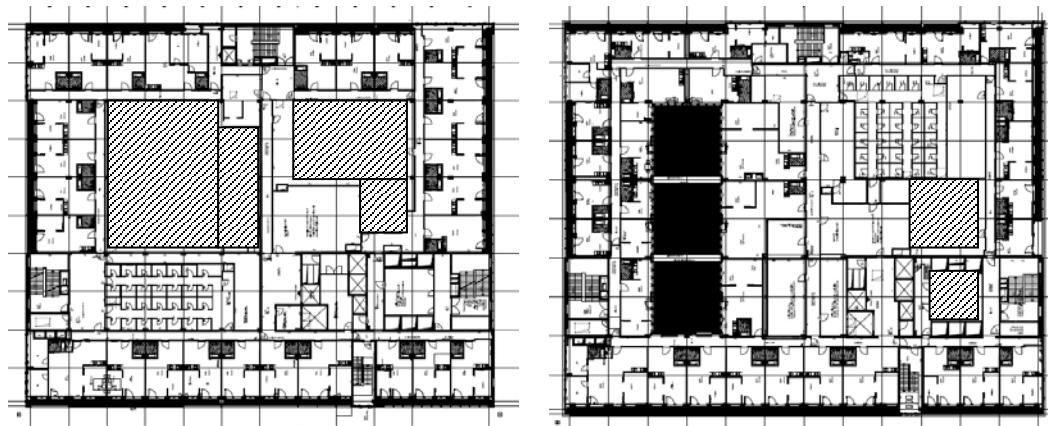
Zunächst wurde die vorhandene Tiefgarage für den Warenantransport mit Recyclingmaterial verfüllt, dann erfolgten in den einzelnen Etagen Umbauarbeiten. Das Kaufhaus wurde entkernt. Die tragende Struktur des Gebäudes sowie der Großteil des Erschließungssystems wurden beibehalten. Jeweils zwei Aufzüge und Treppenhäuser wurden zusätzlich ergänzt. Das Versorgungssystem musste komplett neu errichtet werden. Nach der Entkernung wurden Wohnungstrennwände im Trockenbau eingezogen. Um die brandschutzrechtliche Anforderungen einzuhalten, mussten die Decken und die Türen des Gebäudes erneuert werden. Um die Wohnqualität sicherzustellen, wurde außerdem die Schallschutzklaasse 3 für die Wohnungen gewählt. Um die geforderten Bestimmungen für die Wohnnutzung nachzuweisen, mussten die bestehenden Fluchtwege verkürzt werden.

Für die Mieter aller Wohnungen wurden mittels Zurücksetzen der Fensterfront eigene Balkone bzw. Loggien umgesetzt. Um die statischen Anforderungen nach diesem Eingriff weiterhin zu erfüllen,

wurde die Tragwerkskonstruktion an der Außenfassade zusätzlich gestärkt. Die dunkelbraune Aluminiumvorsatzfassade wurde erhalten, da sie sehr hochwertig ist und dem Gebäude Charakter verleiht. Ein bereits vorhandenes Atrium im dritten Obergeschoss wurde erhalten und dient den Anwohnern als Sonnenterrasse.

Alle Wohnungen sind nur im äußeren Bereich des Gebäudes angesiedelt (bis zu 10 m Tiefe), da so eine ausreichende Belichtung für die Wohnnutzung gewährleistet werden kann. Ein mehrgeschossiger Lichthof wäre aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar gewesen. Die nicht nutzbare Fläche im Innenbereich des Baukörpers wurde teilweise zu Abstellflächen umgenutzt oder „stillgelegt“ (vgl. Abbildung 82).

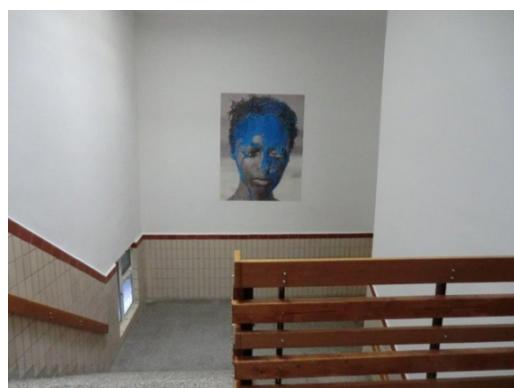
Abbildung 82: Grundrisse des 2. und 3. Obergeschosses des Projektes Star Loft, Berlin



Quelle: GPU (nicht genutzte Flächen sind nachträglich zur besseren Sichtbarkeit schraffiert worden)

In den Treppenhäusern fanden kaum Umbauarbeiten statt. Der Bodenbelag, die Handläufe und die Kacheln aus DDR-Zeiten blieben erhalten. Ergänzend wurde im ganzen Haus moderne Kunst an den Wänden angebracht. Diese ist kostengünstig, aber sehr effektvoll und soll die Aufenthaltsqualität der Bewohnerschaft verbessern.

Abbildung 83: Treppenhaus des Projektes Star Loft, Berlin



Verschönerung des Treppenhauses mit moderner Kunst
(Foto: GPU)



Plakat im Treppenhaus
(Foto: empirica)

Die Umwandlung erfolgte in zwei Bauabschnitten. Zwischen 2010 und 2011 wurde zunächst das ehemalige Kaufhaus umgebaut. Danach zog der ansässige Einzelhandel aus dem benachbarten Bestandsgebäude in das ehemalige Warenhaus, sodass der Betrieb auch während der Bauzeit

fortgeführt werden konnte. Im zweiten Bauabschnitt wurde das ehemalige Gebäude des Supermarktes abgerissen und neu errichtet. Nach der Zwischennutzung wird dieser Bereich durch einen weiteren Einkaufsmarkt genutzt. Zwischen dem Kaufhaus und dem neu errichteten Supermarkt wurden 192 Parkplätze gebaut. Die Zufahrt zum Kaufhaus wird durch eine neue Straße gewährleistet, die von den Investoren errichtet wurde.

Für die Umwandlung hat die Ulrich & Lakomski Projekt Anton-Saefkow-Platz GbR den Bauherrenpreis Lichtenberg 2013 in der Sparte Umnutzung von Bestandsgebäuden erhalten.

Gebäude nach der Umnutzung

Beim Projekt Star Loft wurden insgesamt 85 Wohneinheiten und rd. 4.900 m² Wohnfläche geschaffen. Die meisten Wohnungen haben zwei Zimmer und sind rd. 55 m² groß. Durch die geringere Wohnfläche soll die Gesamtmiete bezahlbar bleiben. Diese beträgt etwa 580 Euro bruttowarm. Größere Wohnungen liegen an den Gebäudecken. Sie haben vier Zimmer und sind bis zu 120 m² groß. Es gibt auch einige kleinere Wohneinheiten von rd. 33 m². Die Grundrisse der kleinen Wohnungen sind mit offenen Küchen angelegt. Das Schlafzimmer wird durch eine Schiebetür abgetrennt, um die Wohnfläche optimal zu nutzen. Zusätzlich gibt es ein großes Bad mit Badewanne. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Das Bad und die Türrahmen sind für Rollstuhlfahrer geeignet.

Die Zweizimmerwohnungen werden von meist jüngeren Single-Haushalten oder Paaren bewohnt. Die kleineren Wohneinheiten werden besonders von Studierenden nachgefragt, während die großen Eckwohnungen überwiegend von Familien bewohnt werden. Da bei Erstbezug auch Ältere eingezogen sind, planen die Investoren einen Vertrag mit einem Dienstleistungsunternehmen abzuschließen, bei dem Hilfsleistungen buchbar sind. Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Läden darunter ein Supermarkt, eine Drogerie, eine Apotheke, ein Textileinzelhändler, ein Discounter, ein Optiker, ein Friseur und ein Schmuckladen.

Die heutige Nutzergruppe besteht zu rd. 30 % aus Studierenden und zu 20 % aus Älteren. Die restlichen 50 % werden von Jüngeren oder Familien mit Kindern genutzt. Insgesamt sind 10 % der Bewohnerschaft ALG II-Bezieher. Hierzu haben sich die Investoren im Bündnis für Wohnen in Berlin-Lichtenberg freiwillig verpflichtet. Überwiegend sind die Bewohner aus dem näheren Umfeld in das ehemalige Warenhaus gezogen.

Energetisches Gesamtkonzept

Das Gebäude wurde zum KfW 70-Standard-Gebäude gemäß EnEV 2009 umgebaut und wird mit Fernwärme geheizt. Die Fassade wurde mittels einer Innendämmung energetisch saniert und neue Fenster eingebaut. Alle Maßnahmen sind aus Sicht der Investoren nicht nur für die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen notwendig, sondern wirken sich auch auf die Vermarktbarkeit der Wohnungen aus. Denn geringere Nebenkosten reduzieren auch die Gesamtmieten der Wohnungen, die für die angesprochene Klientel das ausschlaggebende Kriterium ist. Der Primärenergiebedarf liegt bei 101,97 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Da kein Bebauungsplan für das Grundstück vorlag, wurde das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Auf die Erstellung des Bebauungsplans wurde im Interesse der Investoren verzichtet, um eine schnellere Abwicklung der Baugenehmigung zu gewährleisten. Zwar ist die Baugenehmigung nach

§ 34 BauGB aus Sicht des Bezirkes nicht mit weniger Aufwand verbunden, ermöglicht aber ein schnelleres Agieren. Der Vorhabenträger hat zusammen mit dem Bezirk zu einer Bürgerversammlung eingeladen und vorab umfangreich über das Projekt informiert, sodass ein ausreichendes Maß an Bürgerbeteiligung sichergestellt werden konnte.

Vor Beantragung der endgültigen Baugenehmigung wurden in einem formlosen Prozess die vom Bezirk gestellten Forderungen abgearbeitet. Zur Klärung der grundsätzlichen städtebaulichen Fragen wurde außerdem ein Bauvorbescheid vorgeschaltet. Der Abstimmungsprozess und der Vorbescheid umfassten einige Umplanungen, die im Nachgang auch zu einer schnelleren Baugenehmigungsphase führten. Die Genehmigung wurde rd. drei Monate nach der Beantragung der Baugenehmigung erteilt.

Für die Baugenehmigung mussten die Investoren zunächst nachweisen, dass die geplante Nutzung mit der gewerblichen Konkurrenzsituation und der Wohnnutzung in der Nachbarschaft verträglich ist. Hierzu wurde ein externes Gutachten erstellt. Weiterhin musste im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens dargestellt werden, dass die Handelsnutzung die Wohnqualität der Bewohner des Hauses nicht beeinträchtigt. Der Erhalt der Fassade wurde ebenfalls vom Bezirk vorgeschrieben.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Eine bauplanungsrechtliche Herausforderung war die Verkehrserschließung des ehemaligen Warenhauses. Zum einen forderten die zukünftigen gewerblichen Mieter mehr Stellplätze als vom Bezirk erwünscht und heute auch de facto genutzt werden. Man konnte sich aber zügig auf die nun errichteten 192 Parkplätze einigen. Zum anderen war zunächst geplant, die Parkplätze in der Verlängerung einer angrenzenden Straße zu errichten. Der Bezirk lehnte diese Planung ab, da hierbei erhaltenswerter Baumbestand wegfallen wäre. Gemeinsam wurde daher das Konzept entwickelt, die Parkplätze hinter dem Warenhaus fortzusetzen. Hierfür wandelte der Bezirk Grünflächen in öffentliche Verkehrsflächen um. Das umgewandelte Grundstück verbleibt im Eigentum des Landes Berlin, wird den Investoren im Rahmen eines Straßenbauvertrags aber zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug haben die Investoren den Ausbau der Zufahrtsstraße und der Parkplätze finanziert. Die errichteten Parkplätze müssen ab 22 Uhr allen Anwohnern zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich wurde die Straße zur nahen Villa Fennpfuhl (ehemaliges Standesamt) ausgebaut, sodass diese nun auch mit dem Auto erreichbar ist.

Für den Nachweis des erforderlichen Spielplatzes fehlte es an Grundstücksfläche. Zwar gab es in der nahen Umgebung bereits einen großen Spielplatz, der von den Mietern des ehemaligen Kaufhauses genutzt werden kann. Dennoch wurde von Seiten des Bezirks an der Erforderlichkeit eines Spielplatzes festgehalten, sodass die Investoren einen Ablösebetrag entrichteten.

Ein großes bautechnisches Hemmnis war die Gestaltung des Ein- und Ausladebereichs für den neuen Supermarkt im Erdgeschoss des ehemaligen Kaufhauses. Hierzu musste eine Rampe errichtet werden, für die die Bauherren eines der vier Treppenhäuser hätten rückbauen müssen. Da die Statik des ehemaligen Kaufhauses aber primär auf diesen an den Ecken des Gebäudes gelegenen Treppenhäusern basiert, wurde eine Sonderanfertigung für ein Stahlstützgerüst in Auftrag gegeben. Das Treppenhaus wurde im Erdgeschoss Stück für Stück abgetragen und durch die Stahlkonstruktion ersetzt. Zusätzlich musste die Kellerdecke verstiftet werden. Ab dem ersten Obergeschoss wird das Treppenhaus noch genutzt. Diese Umbaumaßnahme führte zu erheblichen Mehrkosten.

Das Atrium im dritten Obergeschoss war zunächst als allen Mieter zugängliche Gemeinschaftsfläche geplant, hätte aber die Privatheit der Mieter in oberen Wohnungen zu sehr eingeschränkt. Als Lösung wurde die Terrasse mit Stellwänden unterteilt und den einzelnen Wohnungen zugeordnet. Die fehlenden privaten Freiflächen für die anderen Mieter, werden durch den direkt angrenzenden Park ausgeglichen.

Vermarktung

Mit der Vermarktung der Wohnungen wurde ein Makler beauftragt, der rd. sechs Monate vor der Fertigstellung der Wohnungen mit der Vermarktung begann. Diese verlief zügig, da die Wohnungen (Größe und Preis) der Nachfrage entsprechen. Für die Vermarktung wurde zunächst ein Name für das Projekt entwickelt – Star Loft, der auf verschiedenen Online-Plattformen mithilfe einer Wohnungsbeschreibung schon vor der Fertigstellung des Projektes getestet und gut angenommen wurde.

Bei der Vermarktung war die Einrichtung einer Musterwohnung und eines Vermietungsbüros vor Ort ein Erfolgsfaktor. Wichtig war, dass die Projektbeteiligten ständig präsent und ansprechbar waren. Zum anderen haben die Projektbeteiligten mit der Einrichtung eines Vermietungsbüros vor Ort gute Erfolge, weil sie damit ständig präsent und ansprechbar sind.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Insgesamt 18 Mio. € wurden in das Projekt investiert. 40 % dieser Summe bildete Eigenkapital. Die Fremdfinanzierung erfolgte über eine Bank im Westerwald, mit der die Investoren seit Jahren zusammenarbeiten. Das aufgenommene Fremdkapital soll innerhalb von 10 Jahren getilgt werden. Die Umwandlungskosten sind deutlich niedriger als bei einem Neubauprojekt (ca. 1.000 €/m² vertragliche Fläche niedriger). Damit ist das Projekt am Anton-Saefkow-Platz eines der wenigen Umwandlungsprojekte, die nicht genauso teuer oder teurer als ein Neubau sind. Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit trotz preisgünstiger Mieten sind zum einen der vergleichsweise günstige Grundstücks- und Gebäudepreis und zum anderen die Nutzung von Mengenrabatten beim Einkauf großer Mengen an Baustoffen. Zusätzlich arbeiten die Investoren bereits seit Jahren mit einem Generalunternehmer zusammen, der aufgrund der guten Zahlungsmoral seiner Auftraggeber bereit ist, die Preise günstiger anzusetzen. Nicht zuletzt trugen auch der Bau des Supermarktes und die Nutzung des ehemaligen Warenhauses durch den Einzelhandel zur Rentabilität des Projektes bei.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Nach Ansicht der Investoren ist das Konzept ihres Projektes auf andere Gewerbegebäude übertragbar. Sie hatten bereits mehrere Anfragen aus anderen Städten, in denen ebenfalls Kaufhäuser leer stehen, und das Konzept auf großes Interesse stößt. Wichtig für eine erfolgreiche Umwandlung ist allerdings Erfahrung. So hat sich das Unternehmen auf die Umwandlungen von Bestandsimmobilien spezialisiert.

Ein weiterer Erfolgsfaktor ist der kleine Overhead-Apparat. Das eigentliche Unternehmen besteht aus nur vier Mitarbeitern. Zusätzlich hat sich das Unternehmen ein gutes Netzwerk an externen Beratern aufgebaut, sodass sie sehr flexibel und schnell agieren können. Wichtig für den Erfolg eines solchen Projektes ist die Präsenz der Initiatoren vor Ort, um sich auftretenden Problemen sofort annehmen zu können. Dies reduziert lange Planungszeiten und damit auch Kosten.

Auch die genaue Kenntnis der Zielgruppe ist für den Erfolg des Projektes entscheidend. Es ist im Vorfeld zu klären, welche Zielgruppe (z.B. Haushaltsstruktur, Einkommenssituation) angesprochen werden soll. Das besondere Augenmerk liegt auf der Bezahlbarkeit des Wohnraums. So ist beispielsweise auch die Nicht-Nutzung innen liegender Flächen bzw. deren Nutzung als „Kellerräume auf der Etage“ übertragbar auf andere Projekte. Hierdurch kann die teure Ausstanzung eines Gebäudes mit großer Raumtiefe vermieden werden, sodass ein Projekt auch bei geringeren Mieten rentabel bleibt.

Wenn man ein Projekt, wie das Star Loft, konzipiert, so ist eine frühe Zusammenarbeit mit dem Bezirk notwendig. Die Bereitschaft einer engen Zusammenarbeit ist von Seiten des Bezirks insbesondere dann gegeben, wenn es sich um einen Problemstandort handelt. Bei dem Projekt Star Loft war die Kooperationsbereitschaft u.a. auch sehr hoch, weil sich das Unternehmen an dem Lichtenberger Bündnis für Wohnen beteiligt und man die Verlässlichkeit bei anderen Umwandlungsprojekten kennt. Ein weiterer Erfolgsaspekt ist die Tatsache, dass der Investor die Immobilien im Bestand hält, sodass der Bezirk auch langfristig einen Ansprechpartner hat.

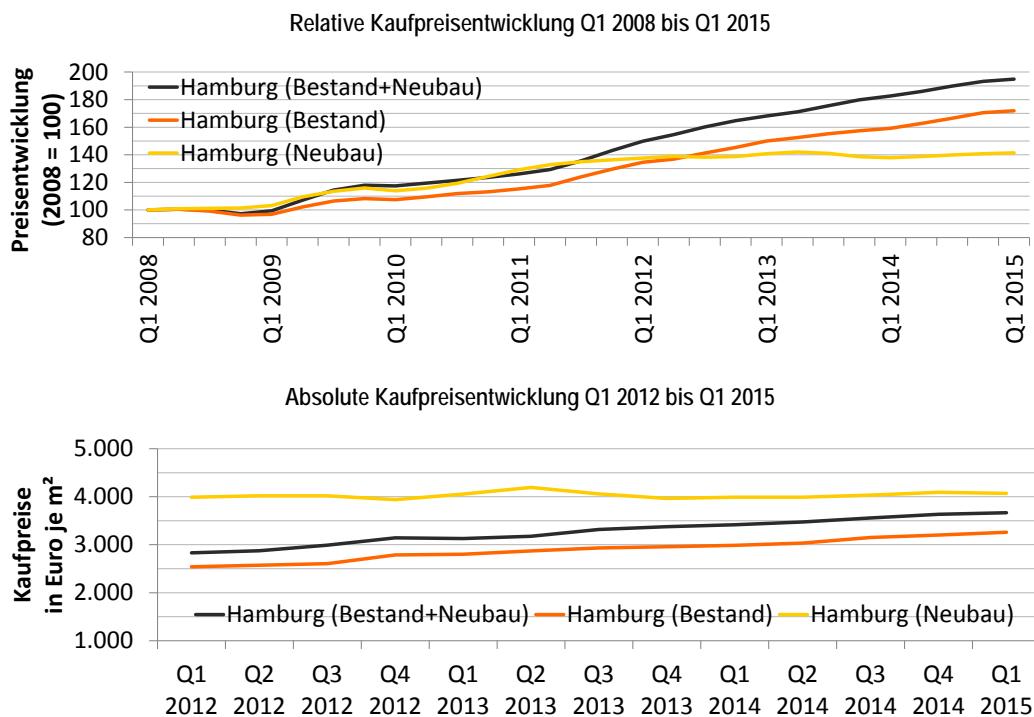
Nicht zuletzt ist auch die Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Flur) im Kaufhaus ein übertragbarer Erfolgsfaktor. Durch kostengünstige, ansprechende Kunst erhöhen sich das Wohlbefinden der Bewohnerschaft und die Vermarktbarkeit der Wohnungen deutlich. Die Bewohner sind stolz auf ihr Haus und zeigen es gerne (leichter Zugang zu den Innenbereichen bei den Vor-Ort-Begehungen).

1.6 Fallstudien Bildungseinrichtungen

1.6.1 Hamburg, Goethelofts

Projektnname	Goethelofts
Adresse	Goetheallee 5-7, 22765 Hamburg (Stadtteil Altona-Altstadt)
Zielgruppe	Singles, Paare, Familien
Anzahl Wohneinheiten	33 (3.925 m ² Wohnfläche)
Ursprungsnutzung	Schulungsgebäude der HWK Hamburg
Akteure	Bauherr: HAMBURG TEAM GmbH, Bauwerk Hamburg GmbH & Co. KG Bauleitender Architekt: Bauwerk Hamburg
Ursprungsgebäude	Kategorie: Bildungseinrichtung Baujahr: 1896 / 1960er (Erneuerung nach dem Krieg) Grundstücksgröße: rd. 2.643 m ² Geschosse: 5 (ehem. Goetheallee 5), 4 (ehem. Goetheallee 7) Brutto-Grundfläche: rd. 5.290 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Mauerwerk/Stahlsteindecken in den alten Gebäudeteilen, Stahl skelett in der Aufstockung
Kaufpreise	2.700 – 4.000 €/m ²
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q II/2007 – Q I/2009 Bauzeit: Q II/2009 – Q I/2011
Kosten	Ankaufspreis: 2.900.000 € (Grundstück + Gebäude) Baukosten: 10.100.000 € (Neu- und Umbaukosten) Investitionen: rd. 13 Mio. €
Finanzierung	Bauträgerfinanzierung
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum: um 5 % in den letzten 10 Jahren Bautätigkeit: durchschnittlich 2,2 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Randlage Ruhige Lage im Stadtteil Altona-Altstadt Nahegelegener Bahnhof (Hamburg-Altona) Verbindung zur Innenstadt (10 Gehminuten) Benachbart gibt es: Supermarkt, Baumarkt, Friseur, Bankautomat etc.

Abbildung 84: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Hamburg



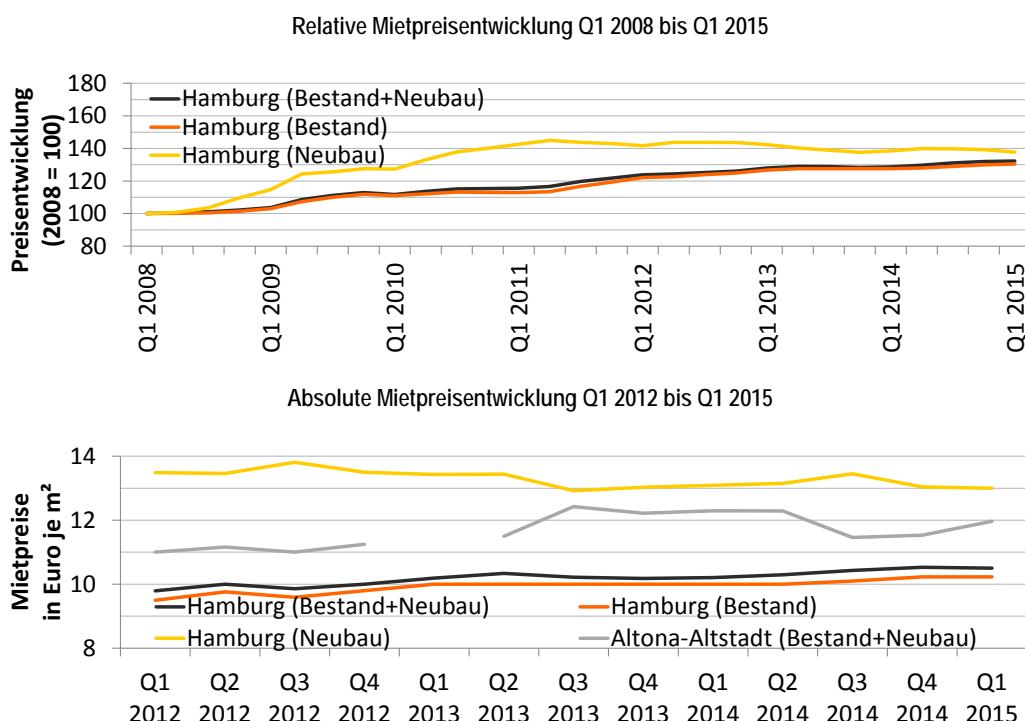
Der Stadtteil Altona-Altstadt ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 85: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Hamburg und im Stadtteil Altona-Altstadt



Aufgrund geringer Fallzahlen können einzelne Werte nicht dargestellt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 86: Außenansichten des Projektes Goethelofts, Hamburg

Vorderseite nach der Umwandlung
(Foto: empirica)Rückseite nach der Umwandlung
(Foto: empirica)Doppelparkgaragen auf der Rückseite
(Foto: empirica)Verkehrssituation vor dem Gebäude
(Foto: empirica)

Ausgangslage und Konzeption

Die Handwerkskammer Hamburg verfügte bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts über ein zentral im Stadtteil Altona gelegenes Schulungszentrum. Dieses war im zweiten Weltkrieg stark beschädigt und deshalb in den 1960er und 70er Jahren sukzessive erneuert worden. Im Gebäude fanden sich Baustoffe und Techniken aus sehr unterschiedlichen Epochen. Da das Gebäude zunehmend ungeeignet für seine Nutzung war, entschloss sich die Handwerkskammer zu einem Neubau und gab das alte Gebäude Anfang 2008 auf.

In Kooperation mit dem Projektentwickler Hamburg Team GmbH und Bauwerk Hamburg wurde das vormalige Schulungsgebäude zu Wohnen umgenutzt. Das Projekt umfasst 33 hochwertige Geschosswohnungen. Dabei wurde das alte Gebäude nicht nur umgenutzt, sondern aus wirtschaftlichen Gründen um zwei Geschosse aufgestockt. Für die drei verschiedenen Gebäudeteile wurden dabei jeweils unterschiedliche Grundrissideen verfolgt.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Ab 2006 suchte die Handwerkskammer Hamburg einen Käufer für das Gebäude. In diesem Zusammenhang wurde auch der im Hause bereits bekannte Projektentwickler Hamburg Team GmbH angesprochen. Die Hamburg Team GmbH hat das Grundstück noch in 2006 erworben und ab 2007 in einer Planungsgemeinschaft mit Bauwerk Hamburg mit der Umnutzungsplanung begonnen. Die Projektgemeinschaft und das mitbeauftragte Architektenbüro BWH Planungs GmbH verfügen über langjährige Erfahrung im Umnutzungsbereich. Für alle Projektbeteiligten war daher von

Beginn an klar, dass umfangreiche Vorplanungen notwendig sein würden. Die verschiedenen Voruntersuchungen und -planungen dauerten etwa ein Jahr. Die erste Kontaktaufnahme mit der Stadt Hamburg (Bauprüfung Hamburg-Altona) erfolgte mit Bauvoranfrage im Juni 2007. Der Bauantrag wurde im Mai 2008 gestellt, die Baugenehmigung im Juli 2008 erteilt. Diese Genehmigung war jedoch an verschiedene Auflagen gebunden, die in den folgenden Monaten abgestimmt wurden. Aufgrund der besonderen Gebäudesubstanz gab es hohe Anforderungen an Brandschutz, Statik, Schall- und Wärmeschutz. Zur Abstimmung der technischen Machbarkeiten arbeiteten die Architekten und Entwickler mit dem Prüfsachverständigen der Stadt Hamburg zusammen. Da teilweise neue Verfahren und Materialien eingesetzt wurden (z.B. Brandschutzverkleidungen, konstruktive Schallschutzmaßnahmen durch von der Primärkonstruktion getrennte Stahlkonstruktion der Aufstockung) und diese nicht standardisiert zu beurteilen waren, war dieser Prozess zeitintensiv.

Mit dem Rückbau der nicht tragenden Bauteile wurde zwar schon im Frühjahr 2008 begonnen. Da nach Einschaltung von zwei Maklerbüros einige Wohngrundrisse stärker orientiert an der Nachfrage überarbeitet werden mussten, wurde ein Änderungsantrag zur bestehenden Baugenehmigung gestellt. Dies führte zu einem verzögerten Umbaubeginn im Februar 2009. Der Umbau wurde im November 2011 abgeschlossen. Die relativ lange Umbauzeit war neben einem „harten Winter 2010“ zurückzuführen auf unterschiedlichen Aspekte, die zu Beginn des Planungsprozesses nicht absehbar waren (Abbruchmaßnahmen und Aufstockung waren aufwendiger, zusätzliche Asbestsanierung des Fußbodens, zusätzliche statische Ertüchtigung durch Mauerwerks-Pfeiler). Der Umwandlungsprozess dauerte insgesamt etwas mehr als vier Jahre; die reine Bauzeit betrug fast drei Jahre.

Gebäude vor der Umnutzung

Das viergeschossige Gebäude wurde 1896 als freistehendes Fortbildungsgebäude errichtet. Die Fassade war ursprünglich mit Naturwerkstein (Sandstein) verkleidet. Von einem zentralen Haupteingang gingen zwei Flügel nach rechts und links ab, die jeweils über großzügige Flure verschiedene Schulungsräume und Büros erschlossen waren. Dem damaligen Baustil entsprechend waren die Decken hoch (geschossabhängig bis zu 4,50 m). Die Wände waren überwiegend aus Mauerwerk errichtet worden. Im Verlauf der Umbaumaßnahmen wurden hiervon auch Abweichungen festgestellt, deren Alter jedoch nicht mehr zu bestimmen war (z.B. Auffüllungen mit Schutt). Die Decken waren als Stahlsteindecken, teilweise kappendeckenartig, ausgeführt.

Im zweiten Weltkrieg war vor allem der linke Gebäudeteil stark beschädigt worden. Seit 1962 waren daher die Geschosse über dem ersten Obergeschoss wieder hergestellt worden. Dabei war das ehemals dritte Obergeschoss in zwei Geschosse geteilt worden. Es wurden unterschiedliche Materialien und Bauweisen eingesetzt. Nichttragende Wände wurden überwiegend in Leichtbauweise errichtet, für die Decken und teilweise auch für die Außenwände kamen auch Fertigteile (Stahl- und Betonverbindungen) zum Einsatz. Zum Brandschutz wurde auch Asbest eingesetzt.

Neben diesen beiden Gebäudeteilen waren auf der Rückseite des Grundstücks noch einige kleine Werkstätten vorhanden. Diese wurden im Zuge der Umwandlung abgerissen.

Umgestaltung des Gebäudes

Im Rahmen der Umnutzung ergaben sich verschiedene Handlungsfelder. Grundlage ist zunächst die gründerzeitliche Bausubstanz, die im rechten Gebäudeteil bis zum dritten Obergeschoss reicht, im linken Gebäudeteil bis zum ersten Obergeschoss. Hier wurde die ursprüngliche Grundstruktur wieder hergestellt. Zwei Flure gehen vom zentralen Eingang zur Seite ab. Diese sind mit rund 3 m

außergewöhnlich breit, wirken dadurch allerdings auch sehr großzügig. Die Entwicklung von Grundrissen, die die Flurflächen sinnvoll in Wohnflächen integrierte, gestaltete sich schwierig. Der Entwickler entschied sich dafür, die Großzügigkeit zu bewahren, um den hochwertigen Charakter des Projekts zu unterstreichen, auch wenn dadurch die Wohnfläche geringer ausfiel. Im Erdgeschoss haben darüber hinaus einige Wohnungen einen eigenen Eingang (Townhouse-Charakter). Die vertikale Erschließung wurde mit dem ursprünglichen Treppenhaus beibehalten, das allerdings um einen gläsernen Aufzug ergänzt wurde. In jedem Geschoss wurden unterschiedliche Wohnungsgrundrisse realisiert.

Um die durch die verschiedenen Maßnahmen in den oberen Geschossen (v.a. Aufstockung) entstehenden Lasten abzufangen, mussten tragenden Mauern teilweise verstärkt werden. Mauerwerks-Pfeiler zwischen den Fenstern wurden nach statischen Erfordernissen neu errichtet. Die bestehende Naturstein-Fassade im rechten Gebäudeteil wurde saniert. Aufgrund der Mauerdicke der alten Mauern war hier keine zusätzliche Dämmung notwendig. Auf der linken Seite sowie im Hof wurden die Putzfassaden saniert und mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

In den in den 1960er/70er Jahren errichteten Teilen (zweites und drittes Obergeschoss links) mussten umfangreiche Maßnahmen durchgeführt werden. Hier waren dem Baualter entsprechend Leichtbauelemente verwendet worden, die insbesondere in Verbindung mit der geplanten Aufstockung statisch nicht nachweisbar waren. Auch den heutigen Anforderungen an Brand- und Schallschutz genügten diese Materialien nicht mehr. Durch die Aufdoppelung des Geschosses in den 1960er/70er Jahren sind die Deckenhöhen hier entsprechend geringer, die Grundrisse betonen weniger die Großzügigkeit, sondern sind als Maisonette-Wohnungen für Familien gestaltet.

Über diesen beiden Gebäudeflügeln wurden zwei weitere Geschosse aufgestockt. Diese sind modern mit einer Glas-Aluminium-Konstruktion gestaltet und optisch mit einer Schattenfuge abgegrenzt. Um die Lasten möglichst gering zu halten, wurden diese beiden Geschosse in Stahlskelettbauweise mit eingehängten Gasbeton- und Hohlkammerspannbetonplatten erstellt. Das Flachdach besteht aus Stahlträgern und einer Holzspaltenkonstruktion mit Holzschalung und Wärmedämmung. Die Aufstockung erstreckt sich nicht über die gesamte Gebäudetiefe, sondern lässt Raum für Dachterrassen. Auf der Straßenseite werden die Wohnungen über einen Laubengang erschlossen.

Die gesamte Haustechnik wurde entfernt und erneuert. Da bei diesem Projekt sehr unterschiedliche Grundrisse realisiert wurden, konnte kein einziger Schacht komplett von oben nach unten verlaufen, was die Planung und Realisierung aufwendiger gestaltete. Die im Kellergeschoss befindliche Umspannstation wurde ebenfalls nach außen verlegt. Die auf dem alten Dach des Gebäudes installierte UMTS-Antenne wurde auf ein Nachbargebäude verlegt, das im Eigentum von Hamburg Team stand.

Im Hof wurde eine Garagenanlage mit Staffelparkplätzen errichtet. Mit einer Traglast von 3 t können hier auch sehr große Autos geparkt werden.

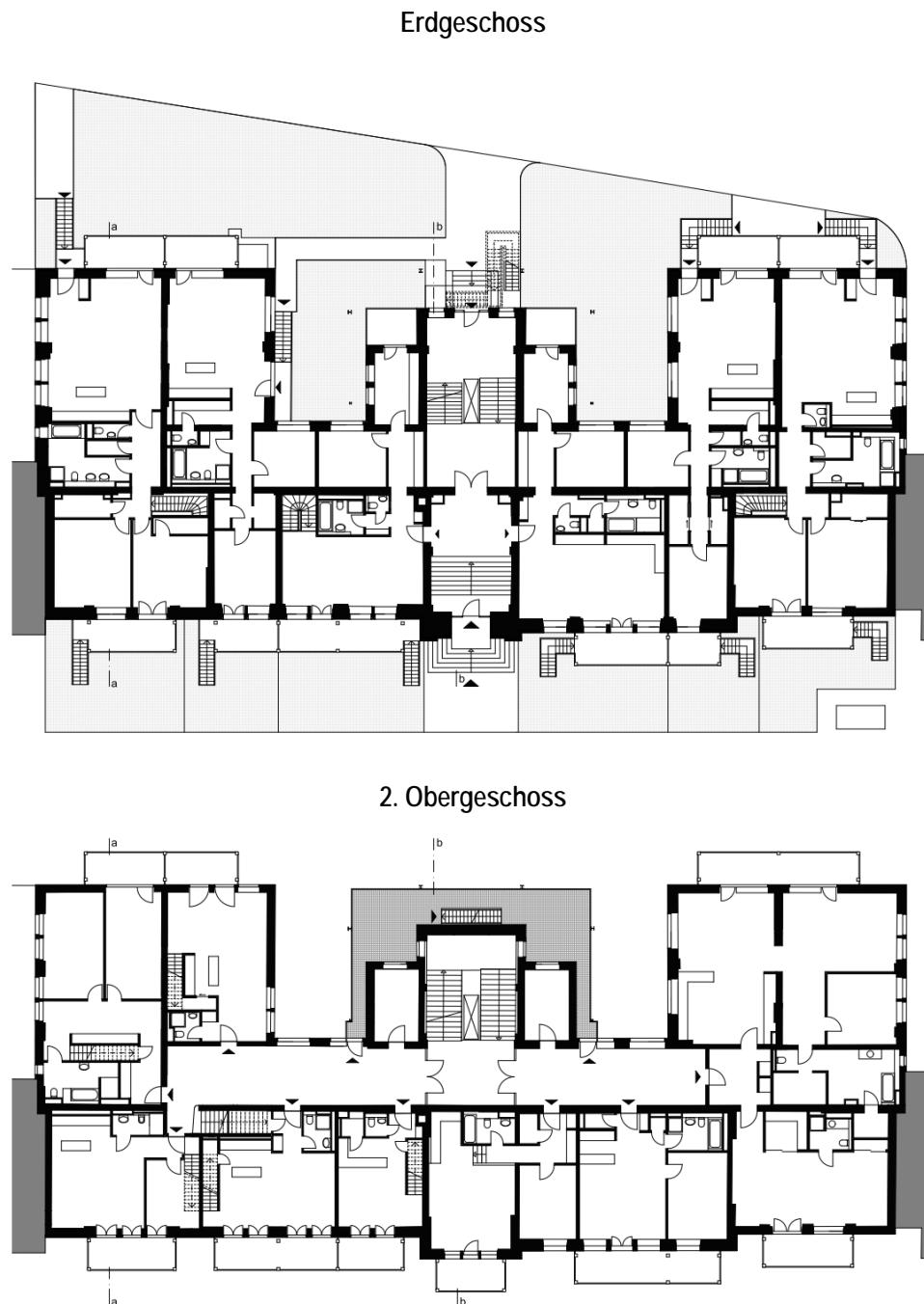
Gebäude nach der Umnutzung

Es wurden insgesamt 33 Loftwohnungen mit einer Wohnfläche von 3.935 m² realisiert. Im Bestandsgebäude sind 25 Einheiten (54 m² bis 177 m² mit einem bis zu fünf Zimmern) und in der Aufstockung acht Maisonette-Wohnungen (126 m² bis 233 m² mit drei bis fünf Zimmern) entstanden. Alle Wohneinheiten haben eine Terrasse oder einen Balkon, die als eigenständige Stahlkonstruktion errichtet wurden. Neben dem historischen Treppenhaus wurden vom ersten bis dritten

Obergeschoss rechts und links jeweils zwei Räume als Studios mit einem Fenster ausgebaut. Diese konnten separat erworben werden. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz zugeordnet.

Das gesamte Gebäude ist schwellenfrei. Entsprechend der Hamburger Bauordnung wurde darüber hinaus eine Etage barrierefrei erstellt. Aufgrund der Größe des Aufzugs, der speziell für das alte Treppenhaus entwickelt wurde, entspricht es jedoch nicht den Vorgaben der DIN 18025 (Durchgangsbreite kleiner 90 cm).

Abbildung 87: Beispielgrundrisse des Projektes Goethelofts, Hamburg



Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Die Goethelofts entsprechen den Vorgaben der EnEV 2009. Deren Standards werden zwar unterschritten, das Gebäude ist jedoch nicht als Effizienzhaus klassifiziert. Das Gebäude wird über Fernwärme in Verbindung mit Kraft-Wärme-Kopplung geheizt. Es ist mit zwei Lüftungsanlagensystemen (für Bestand und Aufstockung) ausgestattet. Die Anlagen sind feuchtigkeitsgesteuert, haben jedoch keine Wärmerückgewinnung. Der Primärenergiebedarf beträgt 44,8 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Baugrundstück lag kein Bebauungsplan vor, sondern ein verbindlicher Baustufenplan nach § 10 der Baupolizeiverordnung für die Hansestadt Hamburg von 1938. Dieser Plan sieht für das Grundstück eine viergeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,5 vor. Der Planungsentwurf sah eine Überschreitung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss und eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,16 vor. Diese Abweichungen wurden aufgrund der städtebaulichen Verträglichkeit genehmigt.

Der Bauantrag wurde nach dem vereinfachten Verfahren (§ 61 HBauO) durch die Projektgemeinschaft gestellt. Durch den verringerten Prüfumfang dieses Verfahrens kann eine Baugenehmigung zeitnah erteilt werden. Allerdings obliegt dem Bauherrn die Einhaltung der verschiedenen rechtlichen Belange (z.B. Brandschutz, Standsicherheit etc.).

Die interne Kommunikation der verschiedenen Hamburger Fachbehörden wird über das IT-Verfahren BACOM abgewickelt. Die Nutzung des IT-Systems ermöglicht den am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Stellen eine schnellere und strukturiertere Bearbeitung. Bauanträge werden über dieses Modul eingestellt und bearbeitet. Nachforderungen an den Bauherrn werden durch Verfahrensmanager übermittelt. Im Verlauf des Projektes wurden beispielsweise 14 Abweichungen von Brandschutzvorgaben festgestellt, die zum Teil aufwendig überarbeitet werden mussten. Die Architekten und Entwickler arbeiteten mit dem Prüfsachverständigen der Stadt Hamburg zusammen, der die Einhaltung von Vorgaben z.B. zu Statik und Wärmeschutz prüft und attestiert. Aufgrund des komplexen Gebäudes gab es zahlreiche, aber sehr konstruktive Abstimmungsgespräche. Denkmalschutzauflagen waren nicht zu berücksichtigen.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Baufachliche Herausforderungen ergaben sich zum einen aus den unterschiedlichen Baualtersklassen der verschiedenen Gebäudeteile. Insbesondere die Nachkriegselemente waren statisch nicht nachweisbar. Hier wurden sukzessive Ertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt, die immer wieder empirisch überprüft wurden. So wurden die Decken mit Beton ertüchtigt und mit neuem Estrich versehen. Im Ergebnis waren die Schallschutzwerte besser als erwartet. Aus statischen Gründen musste das aufgestockte Staffelgeschoss leicht sein. Hierzu wurde eine besondere Stahlskelettkonstruktion entwickelt.

Besonders komplex war jedoch das Zusammenspiel zwischen statischen Erfordernissen auf der einen Seite und Brand- und Schallschutz auf der anderen Seite. Höherer Feuerwiderstand und Schallschutz sind häufig über ein höheres Gewicht zu erreichen, dies erfordert jedoch aufwendigere statische Maßnahmen. Die eingesetzten Leichtbaumaterialien wurden in Zusammenarbeit mit dem Hersteller für die Anwendung in den Goethelofts optimiert.

Vorgaben des Brandschutzes wirkten sich auch an anderen Stellen des Projektes aus. Da nicht alle Wohnungen zur Straßenseite orientiert sind und die Durchfahrtstore in den Hof zu niedrig für die Feuerwehr waren, musste ein zweiter Rettungsweg in Form einer außen liegenden Treppenanlage installiert werden. Diese wurde bestmöglich gestalterisch eingepasst.

Veränderungen im Bestand haben häufig auch Auswirkungen auf Nachbargrundstücke. Zu diesem Zweck wurden verschiedene privatrechtliche Regelungen in Form von Grunddienstbarkeiten getroffen. So wurde z.B. zur Stellung eines Gerüstes für eine spätere Modernisierung der Goethelofts eine Grunddienstbarkeit für das benachbarte Grundstück vereinbart.

In Hamburg gilt außerhalb des Innenstadtbereichs ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohnung. Da es sich bei dem Projekt um ein Umnutzungsvorhaben handelt, hätte eine Differenzberechnung durchgeführt werden können. Von dieser Möglichkeit, weniger Stellplätze auf dem Grundstück zu realisieren, wurde kein Gebrauch gemacht, da Stellplätze ein wichtiger Vermarktungsfaktor sind.

Vermarktung

Die Vermarktung begann Anfang 2009 und lief sehr gut an. Bereits nach drei Monaten waren etwa 50 % der Wohnungen verkauft. Die Vermarktung der Maisonette-Wohnungen im Nachkriegsgebäude teil verlief jedoch etwas schleppender. Die Wohnungen wurden sowohl über Online-Plattformen als auch über eine eigene Webseite angeboten. Auch in sozialen Netzwerken wie Facebook wurde das Projekt präsentiert. Der Entwickler wurde durch zwei externe Maklerbüros unterstützt.

Wohnungskäufer waren größtenteils Selbstnutzer aus dem Ballungsraum Hamburg. Der zentralen Lage und dem Wohnungsmix entsprechend reicht die Bandbreite von Ein- und Zweipersonenhaushalten im Alter von 35 bis 65 Jahren bis hin zu Familien, die schätzungsweise einen Anteil von 10 bis 15 % ausmachen. Die wichtigsten Verkaufsargumente waren die zentrale Lage in einem beliebten innenstadtnahen Stadtteil und der historisch-repräsentative Charakter des Gebäudes (teilweise sehr hohe Decken, große Fenster).

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Das Investitionsvolumen für das Projekt Goethelofts betrug ca. 13 Mio. € und wurde finanziert durch Eigenmittel der Projektgemeinschaft und Fremdkapital. Mit etwa 2.500 €/m² Wohnfläche bzw. rund 1.900 €/m² Bruttogrund-Fläche lagen die Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) recht hoch. Das Verhältnis zwischen Wohn- und Bruttogrundfläche ist mit etwa 70 % unterdurchschnittlich. Durch die gute Lage und den besonderen Charakter des Projekts konnten allerdings auch Kaufpreise zwischen 3.500 und 4.500 €/m² erzielt werden. Damit ist das Projekt aus Sicht des Entwicklers positiv zu bewerten.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Die Goethelofts im Hamburger Stadtteil Altona-Nord sind ein Beispiel für ein zentral liegendes Umnutzungsprojekt in einer wachsenden Wohnungsmarktregion. Neben den günstigen Rahmenbedingungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sind der repräsentative Altbau-Charakter, die daraus entwickelten großzügigen und individuell zugeschnittenen Wohnungen und die fußläufige Erreichbarkeit des Altonaer Zentrums die zentralen Erfolgsfaktoren für die große Nutzerakzeptanz.

Dieser Mix aus Einzelfaktoren lässt sich auf andere Städte übertragen und ist Grundlage für die dann im Weiteren zu definierenden Umnutzungsschritte.

Eine wichtige Voraussetzung, um das Projekt wirtschaftlich angemessen zu gestalten, war der Ersatz des bestehenden, nicht mehr marktgängig zu gestaltenden Staffelgeschosses durch eine zweigeschossige Aufstockung mit attraktiven Maisonette-Wohnungen. Trotz der Überschreitung der planungsrechtlichen Festlegung des Baustufenplans um ein Geschoss wurde die Aufstockung aus städtebaulichen Gründen (unterschiedliche Gebäudehöhen in der Nachbarschaft) genehmigt. Die Möglichkeit, im Bestand aufzustocken, mit dem Ziel eine höhere Wirtschaftlichkeit herzustellen, ist zwar grundsätzlich auf jedes Umnutzungsprojekt übertragbar. Die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit hängt jedoch von der spezifischen Vor-Ort-Situation und von den bewertenden Genehmigungsbehörden ab.

Unter baufachlicher Perspektive bestand die größte Herausforderung im Umgang mit der aus unterschiedlichen Baulatern resultierenden Komplexität des Gebäudes. Neben der gründerzeitlichen Grundstruktur gab es Ergänzungen aus der Nachkriegszeit. In diesem Kontext mussten spezifische statische Lösungen gefunden werden, die zudem im Einklang mit den brand- und schallschutztechnischen Erfordernissen stehen. Auf Grund des neu aufgestockten Maisonette-Geschosses waren – trotz einer leichten Stahlkonstruktion – statische Ertüchtigungen im darunter liegenden Mauerwerk erforderlich. Zugleich wurde mit einer zweiten, neu eingezogenen schwimmenden Decke auf dem Bestandsgebäude eine gute Lösung zur Schallentkopplung der Aufstockung vom restlichen Bestandsgebäude gefunden. Solche Lösungen lassen sich auf ähnliche bauliche Konstellationen übertragen.

Da es sich bei den Goethelofts um ein relativ dicht bebautes Grundstück in urbanem Umfeld handelt, hatten verschiedene Maßnahmen Einfluss auf angrenzende Grundstücke. Um frühzeitig mögliche Entwicklungshemmisse auszuräumen, wurden privatrechtliche Regelungen in Form von Grunddienstbarkeiten getroffen. Auch wenn es sich um individuelle Sachverhalte handelte und diese Einzelfälle nicht generell übertragbar sind, ist es wichtig, die Eigentümer der Nachbargrundstücke frühzeitig mit einzubeziehen, um hier zu einvernehmlichen Lösungen zu kommen.

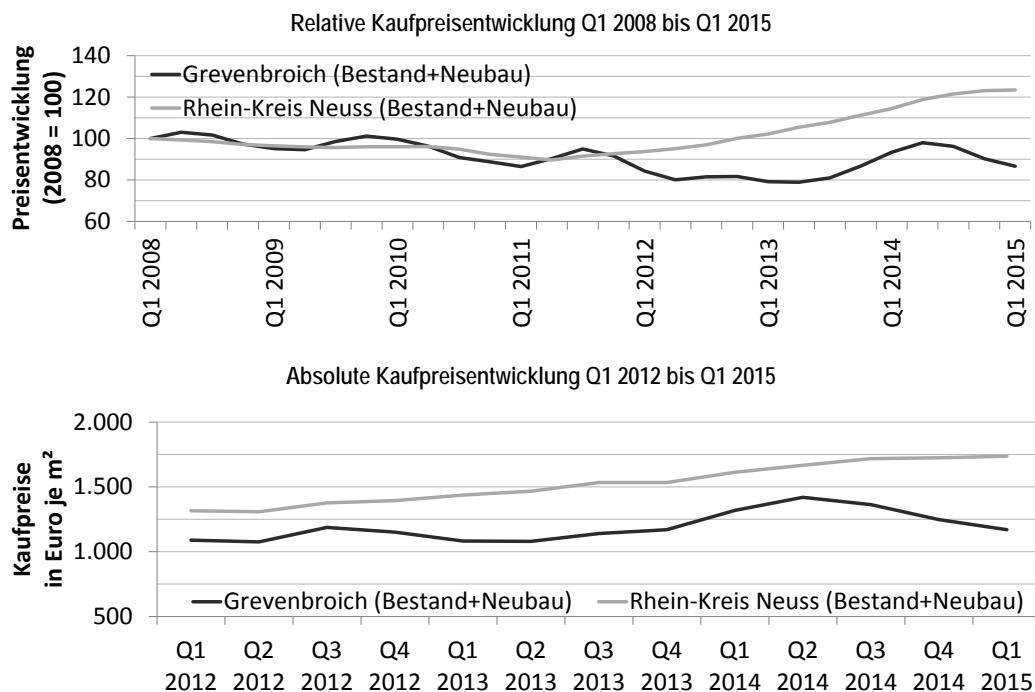
Die Umbauphase der Goethelofts dauerte mit fast drei Jahren im Vergleich zu ähnlichen Umnutzungsprojekten relativ lange. Dies war vor allem darin begründet, dass zusätzliche Maßnahmen realisiert werden mussten, die zu Beginn nicht absehbar waren. Diese Erfahrung ist generell auf Umnutzungsprojekte und speziell auf heterogene bauliche Ausgangssituationen (Gebäude bestehend aus mehreren Baultersklassen) übertragbar. In solchen Fällen sollten umfangreichere Untersuchungen der Ausgangsbedingungen durchgeführt werden. Ein Sonderaspekt war auch die Umplanung einiger Wohnungen, um diese noch nachfragegerechter zu konzipieren. Daher sollt eine entsprechende Vermarktungsexpertise frühzeitig miteinbezogen werden.

1.7 Fallstudien Exoten

1.7.1 Grevenbroich, Matthäushof

Projektname	Matthäushof
Adresse	Von-Bodelschwingh-Straße 5, 41515 Grevenbroich (Stadtteil Südstadt)
Zielgruppe	Senioren (Betreutes Wohnen)
Anzahl Wohneinheiten	32 (davon 8 im Bestand und 24 im Neubau)
Ursprungsnutzung	Evangelische Kirche
Akteure	Bauherr: Bauverein Grevenbroich eG Entwurfsverfasser und bauleitender Architekt: Werkgemeinschaft Quasten + Berger
Ursprungsgebäude	Kategorie: Exot Baujahr: 1976 Grundstücksgröße: rd. 4.390 m ² Geschosse: 2 (ehemalige Kirche) Brutto-Grundfläche: Haus 1 (ehemalige Kirche): 1.197 m ² , Haus 2 (Neubau): 2.192 m ² , Haus 3 (Neubau): 792 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Kassettendecke
Mietpreise	Öffentlich geförderte Wohnungen: 4,76 €/m ² Kaltmiete Frei finanzierte Wohnungen: 7,00 €/m ² Kaltmiete Abschluss eines Mietvertrages nur mit zusätzlichem Abschluss eines Betreuungsvertrages (30 €/Monat)
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q I/2006 – Q III/2007 Bauzeit: Q III/2007 – Q III/2008
Kosten	Ankaufspreis: rd. 572.000 € (Grundstück + Gebäude) Baukosten: 980 €/m ² Brutto-Grundfläche (Kostengruppen 300 + 400) bei dem umgewandelten Kirchengebäude
Finanzierung	Wohnraumförderung: 1,75 Mio. €
Makrostandort	Mittelstadt Bevölkerungsrückgang: Grevenbroich um ca. -1 % in den letzten 10 Jahren (Nordrhein-Westfalen rd. -1 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 2,1 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtrandlage Stadtzentrum fußläufig in 20 Minuten erreichbar Ruhige Lage in der Grevenbroicher Südstadt Nahegelegene Bushaltestelle mit Verbindung zur Innenstadt (2 Gehminuten) Benachbart gibt es: Supermarkt, Getränkemarkt, Friseur und Bankautomat

Abbildung 88: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Grevenbroich und im Rhein-Kreis Neuss

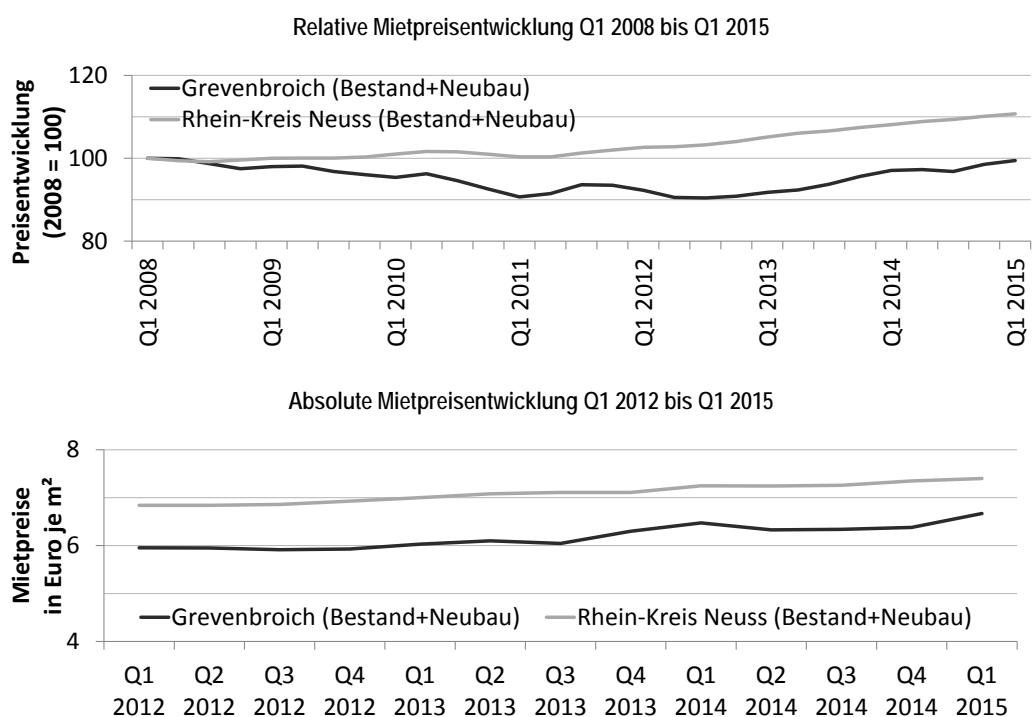


Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodata GmbH)

empirica

Abbildung 89: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Grevenbroich und im Rhein-Kreis Neuss



Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodata GmbH)

empirica

Abbildung 90: Außenansichten vor und nach der Umwandlung des Projektes Matthäushof, Grevenbroich



Gebäude vor der Umwandlung
(Foto: Werkgemeinschaft Quasten + Berger)



Gebäude nach der Umwandlung
(Foto: Werkgemeinschaft Quasten + Berger)



Wohngebäude in Nutzung
(Foto: Werkgemeinschaft Quasten + Berger)



Privat zugeordnete Freiräume im Erdgeschoss
(Foto: empirica)

Ausgangslage und Konzeption

Aufgrund zurückgehender Mitgliederzahlen bei den christlichen Konfessionen und damit einhergehenden Mindereinnahmen bei der Kirchensteuer stehen viele Kirchengebäude leer. In Nordrhein-Westfalen allein sind es Hunderte. Es werden alternative Lösungen gesucht, die bei den Mitgliedern der Kirchengemeinde auf Akzeptanz stoßen. Bei der evangelischen Matthäuskirche in Grevenbroich handelt es sich um einen solchen Fall. 1976 wurde die evangelische Matthäuskirche als zweite Pfarrei für die wachsende Einwohnerzahl in der Grevenbroicher Südstadt errichtet. Nach mehr als 30 Jahren wurden zwei Pfarreien zusammengelegt und somit musste das Gemeindezentrum am Standort der Matthäuskirche aufgegeben werden. Mit Zustimmung der Landeskirche wurde die Matthäuskirche vom Presbyterium zum Verkauf angeboten. Die Suche eines Investors erfolgte informell über ein regionales Netzwerk, weil es wichtig war, einen Investor zu finden, der eine aus kirchlicher Sicht akzeptable Nutzung plant.⁵ Ein kompletter Abriss der Matthäuskirche, wie dies ein interessanter Investor vorhatte, kam aus Sicht der Kirche nicht in Frage.

Das Diakonische Werk Rhein-Kreis Neuss e.V. (Diakonie), das in der Region gut vernetzt ist, hat von dem anstehenden Verkauf erfahren und sich an den Bauverein Grevenbroich eG gewandt, weil die Diakonie in der Vergangenheit gute Erfahrungen bei der Kooperation mit dem Bauverein gemacht hat. Die Diakonie hatte Interesse daran, dass an dem Kirchenstandort eine Wohnanlage mit

⁵ Zitat aus dem Kaufvertrag: „Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt nicht für Zwecke, Veranstaltungen oder andere Handlungen zu nutzen oder nutzen zu lassen, die geeignet sind, die evangelische Kirche, den evangelischen Glauben oder das Wirken der evangelischen Kirche in der Gesellschaft herabzusetzen oder zu bekämpfen.“

der Konzeption „Betreutes Wohnen“ realisiert wird und sie die Trägerschaft übernimmt. Der Bauverein hat unter seinen Genossenschaftsmitgliedern einen relativ hohen Anteil älterer Menschen. Von daher war er an dem Kauf des Gebäudes und einer Umwandlung zu Betreutem Wohnen interessiert. Es wurde ein für Umwandlungen bekanntes Architekturbüro (Werkgemeinschaft Quasten + Berger) mit der Planung beauftragt.

Das Konzept, in das ehemalige Kirchengebäude einen Gemeinschaftsraum zu integrieren, der auch als Ort der Begegnung für Gemeindemitglieder zur Verfügung steht, traf bei der Kirche auf Zustimmung, sodass das Gebäude und das dazugehörige Grundstück an den Bauverein verkauft wurden. In der Südstadt fehlte bislang ein Angebot für Ältere, die mit Familiengründung in die Südstadt gezogen waren, hier ein Eigenheim erworben und deren Kinder in der Zwischenzeit das Elternhaus verlassen haben. Dies war auch der Grund, warum die Diakonie den Versorgungsbaustein „Betreutes Wohnen“ an diesem Standort anbieten wollte. Auf dem Grundstück, das über eine ausreichende Größe verfügt, wurden aus Rentabilitätsgründen zwei zusätzliche Neubauten errichtet. Die Stadt Grevenbroich begleitete den Planungsprozess wohlwollend, da der Umbau der Matthäuskirche in eine Wohnanlage für Ältere auch im Interesse der Stadt Grevenbroich lag (Nachfrage aber kein Angebot).

Von Anfang an wurde das Ziel verfolgt, das „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen“ zu erhalten. Daher wurden bereits bei der Planung die Anforderungen des Siegels berücksichtigt. Die Bäder sind nach DIN 18025/Teil II ausgelegt und die speziellen Anforderungen des Siegels „Betreutes Wohnen“, wie z.B. besondere Bewegungsflächen, Türbreiten, Balkontiefen sind erfüllt. Die Wohnungen verfügen über Balkone, die Erdgeschosswohnungen über Terrassen, beide schwellenfrei. Das Quartierssiegel beschränkt sich nicht auf Bauwerk und Umfeld. Es werden auch Qualitätsanforderungen an die Betreuung formuliert. Das betrifft zum einen die Notwendigkeit, dass es einerseits eine kompetente Betreuungs-/Kontaktperson mit sozialpfeilerischen Kenntnissen und andererseits Qualitätsanforderungen an Vermittlungs- und Organisationsfähigkeit gibt. Zur Vermittlungstätigkeit zählen z.B. kleine Reparaturen, soziale Kontakte, bei Bedarf Unterstützung bei der Suche eines Pflegeplatzes, Essensdienste. Darüber hinaus gibt es Qualitätsanforderungen an die Vertragsgestaltung (vgl. <http://www.kuratorium-betreutes-wohnen.de/>).

Zwischen dem Bauverein und der Diakonie gibt es einen Kooperationsvertrag, durch den geregelt wird, dass der Mietvertrag nur mit zusätzlichem Abschluss eines Betreuungsvertrags mit der Diakonie möglich ist (vgl. Absatz „Umgestaltung des Gebäudes“). Darüber hinaus gibt es eine Kooperationsvereinbarung zwischen Schule und Bauverein mit der Absicht, junge Menschen und Senioren zusammenzubringen. Die Schüler dieser Schule übernehmen regelmäßig ehrenamtliche Aufgaben für die Älteren der betreuten Wohnanlage.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Für das Kirchengebäude wurde im Frühjahr 2006 ein Käufer gesucht. Die Diakonie hat den Bauverein im Mai/Juni 2006 angesprochen. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch das Architekturbüro eingeschaltet, um einen ersten Entwurf für die Umwandlung zu erstellen. Darauf folgten Gespräche mit der Stadt, um möglichst schnell die rechtlichen Rahmenbedingungen zu klären. Das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW wurde im August 2006 kontaktiert, um zu prüfen, ob öffentlich geförderte Wohnungen an diesem Standort in Frage kommen. Erste Konzeptvorstellungen wurden im Juli 2006 entwickelt und im September 2006 lag eine Projektbroschüre vor. Der Bauverein hat die Immobilie im Dezember 2006 gekauft. Der Bauantrag wurde im November 2006 gestellt und die

Genehmigung lag im Januar 2007 vor. Mit dem Umbau wurde im Juli 2007 begonnen. Bezugsfertig war das umgewandelte Gebäude im August 2008. Somit dauerte der Umwandlungsprozess insgesamt gute 2 Jahre und die Bauzeit betrug ca. 1 Jahr.

Gebäude vor der Umnutzung

Vor der Umwandlung verfügte das Kirchengebäude über einen hochgeschossigen Sakralraum. Dieser war durch bewegliche Trennwände mit 2 Versammlungsräumen verbunden. Außerdem gab es ein Jugendheim mit mehreren Räumen. Vor einigen Jahren wurde noch ein Glockenturm errichtet.

Im Sakralraum gab es eine Betonkassettendecke. Ansonsten waren die Innenwände mit Sichtmauerwerk gestaltet.

In der Nähe des Kirchengebäudes befindet sich ein Pfarrhaus. Dies musste nicht umgewandelt werden, weil es renoviert war und als Mietobjekt bewohnt wurde.

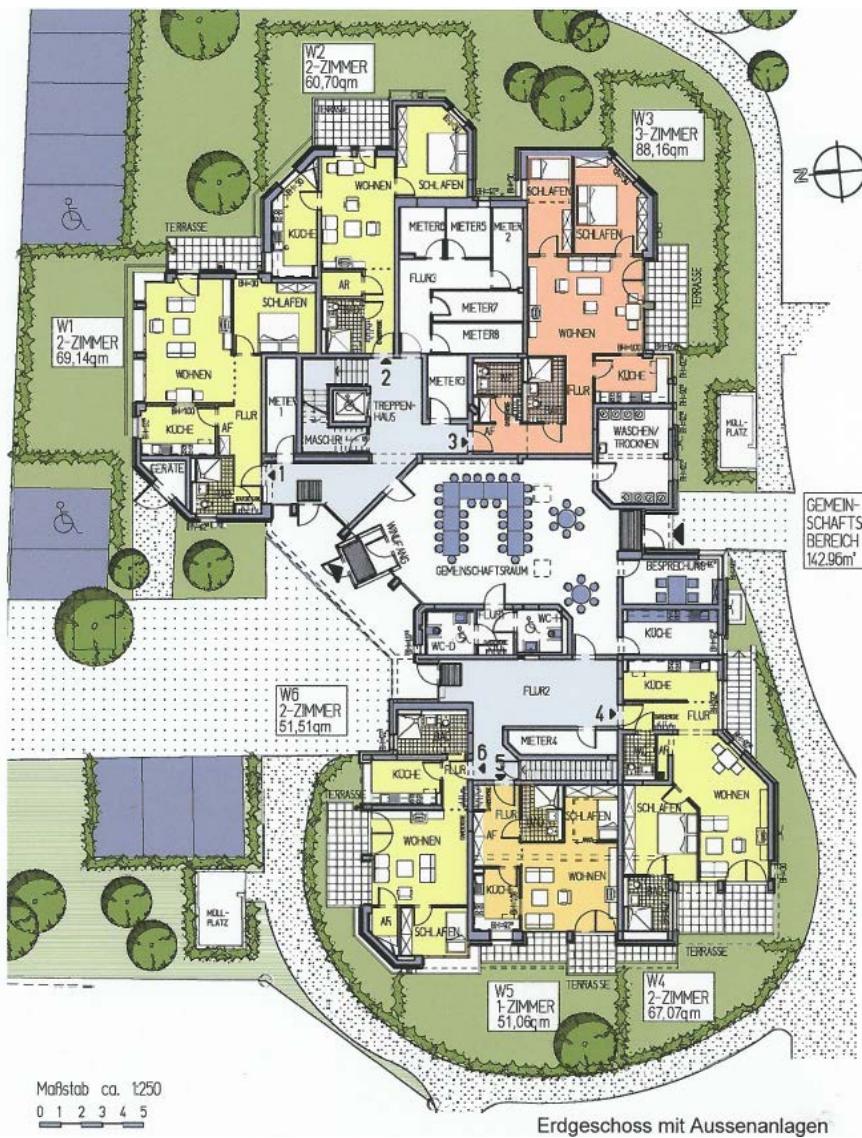
Umgestaltung des Gebäudes

Da von vorne herein klar war, dass die Zielgruppe Ältere sind, wurden kleine Wohnungen (Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen) geplant. Die kleinräumige Struktur des Jugendheims bot dafür eine geeignete Raumstruktur. Um das ehemalige Kirchengebäude in ein Wohngebäude umzuwandeln, wurden verschiedene Maßnahmen zur Hervorhebung des Wohn- und Herausnahme des Kirchencharakters umgesetzt. Der hochgeschossige Sakralteil wurde abgetragen und die ehemalige Kassettendecke entfernt, um im Obergeschoss zwei Wohneinheiten unterbringen zu können. Der ehemalige Kirchturm wurde in seiner Höhe verkleinert und das Gebäude wurde entkernt. Die Barrierefreiheit für die beiden neuen Wohnungen im Obergeschoss herzustellen, war eine Herausforderung. Ein Aufzug wäre zu kostenintensiv, weil er zwei Mal jährlich gewartet werden muss. Als Lösung hat man einen Vertikallift gewählt, der nicht unter die Aufzugsrichtlinien, sondern unter die Maschinenrichtlinien fällt und damit nicht zwei Mal jährlich gewartet werden muss. Zur Installation des neuen Versorgungssystems wurde der Fußbodenauflauf angehoben. Bei der Fassadengestaltung der Neubauten wurde die Farbgebung der Kirche berücksichtigt, sodass ein einheitliches Gebäudeensemble entstand.

Gebäude nach der Umnutzung

In der umgewandelten Kirche sind acht Wohnungen untergebracht. Insgesamt wurden hier rd. 500 m² Wohnfläche geschaffen. Zusätzlich gibt es noch einen Gemeinschaftsbereich (rd. 120 m²). In den beiden Neubauten gibt es insgesamt 24 Wohnungen. Somit wurden insgesamt 32 barrierefreie Wohnungen realisiert. In einem der neuen Wohngebäude (Haus 2) gibt es 18 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 980 m², in Haus 3 sind sechs Wohnungen untergebracht und die gesamte Wohnfläche liegt hier bei rd. 340 m². Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 47 m² (Einzimmerwohnung) und 62 m² (Zweizimmerwohnung). Es gibt eine Dreizimmerwohnung mit 88 m². Jede Wohneinheit verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon.

Abbildung 91: Grundrisse im Erdgeschoss der ehemaligen Kirche des Projektes Matthäushof, Grevenbroich



Quelle: Werkgemeinschaft Quasten + Berger

empirica

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Als Grundlage des Energiekonzeptes diente der energetische Nachweis nach der EnEV 2007. Das Bestandsgebäude, die ehemalige Matthäuskirche, wurde durch nachträgliche energetische Wärmedämmungen und Bauteilverbesserungen auf den Mindest-Standard der EnEV 2007 gebracht. Der zum Zeitpunkt der Bauphase des Altbau gängige Umgang mit Kältebrücken innerhalb der Betonkonstruktion und die aus heutiger Sicht unzureichende Wärmedämmung verlangten eine energetische Aufrüstung der Fassade (Neue Klinkerflächen mit entsprechenden Dämmmaterialien im Wechsel mit Wärmedämmverbundsystemflächen mit einer Stärke von 16 cm). Die mit Eternit getäfelten Flächen wurden durch Wärmedämmverputz ersetzt. Die Dachflächen verlangten ebenfalls einen neuen Aufbau mit 20 cm starker Wärmedämmung und wurden beim Altbau als Gründach gestaltet, um ein Stauvolumen für die Regenwassermengen vorzuhalten.

Zur Beheizung der insgesamt drei Baukörper steht eine Heizzentrale mit einer Kesselanlage in der ehemaligen Matthäuskirche zur Verfügung. Für die Anbindung der zwei anderen Häuser an die Kesselanlage wurde je eine vorisolierte Fernwärmeleitung errichtet. Als Kesselanlage wurde ein Brennwertkessel mit zentraler Warmwasseraufbereitung geplant. Zur Unterstützung wurde je Haus eine „solare Warmwasseraufbereitung“ vorgerüstet. Die Heizanlage wurde als Niedertemperatur-Anlage zur besseren Ausnutzung des Brennstoffes ausgelegt. Der Primärenergiebedarf liegt in Haus 1 bei 105,1 kWh/m²*a, in Haus 2 bei 88 kWh/m²*a und in Haus 3 bei 103,6 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Baugrundstück lag kein B-Plan vor. Der Umbau erfolgte nach § 34 BauGB. Da sich der Umbau der Kirche und auch die Neubauten in das bestehende Wohnumfeld einfügen, konnte die Baugenehmigung durch die Stadt Grevenbroich schnell erteilt werden. Zahlreiche Arbeitsgespräche und die konstruktive Zusammenarbeit bei anderen gemeinsamen Projekten erleichterten zudem die Abstimmung. Sowohl der Denkmalschutz als auch Belange des Immissionsschutzes mussten nicht berücksichtigt werden.

In Nordrhein-Westfalen ist es üblich, dass pro Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung gestellt wird. In Grevenbroich hat man sich darauf geeinigt, dass der Stellplatz nach „Sonstige Wohnheime“ berechnet wird, d.h. konkret ein Stellplatz je zwei bis fünf Plätze (nach Anlage zu Nummer 51.11 VV BauO NRW). Gewählt wurde ein Stellplatz für zwei Wohnungen. Auf dem Grundstück des Kirchengebäudes wurden vier Stellplätze und ein Behindertenstellplatz realisiert.

Durch einen Kooperationsvertrag zwischen Diakonie und Bauverein wird geregelt, dass die Diakonie mit jedem Bewohner einen Betreuungsvertrag abschließt. Bestandteile des Betreuungsvertrages (in Höhe von 30 €/Monat) sind der Grundservice mit persönlicher Betreuung (quartalsweise persönliche Besuche in der Wohnung mit Beratung zur alltäglichen Lebensführung etc.) und die Möglichkeit, Wahlservices⁶ (z. B. 24-h-Hausnotruf, pflegerische Dienste, hauswirtschaftliche Dienste) in Anspruch zu nehmen.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Baukonstruktionsunterlagen und statische Berechnungen für Altbauten stehen nicht oder nur auszugsweise zur Verfügung. Insofern mussten Annahmen getroffen werden, um die Altkonstruktion zu bewerten und deren Zusatzbelastungen einzuschränken.

Für die technische Installation galt: Verteilt in Installationsschächten, unter Putz oder im Fußbodenauflauf verborgen ließ sich die gesamte technische Installation, mit Ausnahme der außen vor der Fassade liegenden Regenfallrohre, nicht weiter verwenden. Es bedurfte einer neuen Trassen- und Sicherung, deren horizontale Verteilung in einem aufgedoppelten Fußbodenauflaufbau erfolgte.

Bei der gesamten Umbaumaßnahme konnte für kein Einzelement Bestandschutz in Anspruch genommen werden. Das gesamte Gebäude musste unter Anwendung der jetzt geltenden Vorschriften bezüglich Konstruktion, Schall- und Brandschutz und nach den gültigen Regeln der Baukunst erstellt werden, um die baurechtlichen Forderungen zu erfüllen und um die entsprechenden Abnahmen zu erwirken.

⁶ Die Bewohner sind nicht verpflichtet, die Wahlleistungen der Diakonie in Anspruch zu nehmen. Sie können auch andere Anbieter wählen.

Vermarktung

Das Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW“ hat wesentlich zum positiven Image des Projektes beigetragen. Dies war u. a. auch ein Grund dafür, dass der damalige Bauminister des Landes Nordrhein-Westfalen für die Grundsteinlegung gewonnen werden konnte. Der nachfolgende Bauminister kam zur Einweihung. Um ein breites Interesse zu wecken, wurde eine Broschüre mit detaillierten Informationen, Grundrissen und Fotos erstellt und auch die Presse wurde von Anfang an über das Vorhaben und die Umsetzung (verschiedene Phasen) informiert. Die Presse hat positiv reagiert und den Umwandlungsprozess mit Berichten begleitet.

Der Bauverein Grevenbroich hat die Vermietung der Wohnungen übernommen. Seit Anfang 2008 wurden die Wohnungen vermarktet. Wegen der breiten Öffentlichkeitsarbeit war das Objekt schnell vermietet. Die Konzeption stößt bei den Bewohnern auf hohe Akzeptanz. Da sind einmal die Pflegebedürftigen, die Wahlleistungen in Anspruch nehmen und somit wohnen bleiben können. Die anderen Bewohner, die keine Dienstleistungen abrufen, fühlen sich sicher, weil sie bei eventuell später eintretender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit wohnen bleiben können.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Das Projekt wurde mit Mitteln der Wohnraumförderung (rd. 1,75 Mio. €), mit Bankkrediten und Eigenkapital des Bauvereins finanziert. Weil der Bauverein auch größere Wohnungen anbieten wollte (soziale Mischung), wurden vier Wohnungen frei finanziert. Die Anschaffungskosten (rd. 572.000 €) wurden vom Verbandsprüfer dem Grundstück zugeordnet (Gebäude für Wohnzwecke nicht verwertbar). Im Jahr 2008 wurde eine Sonderabschreibung in Höhe von 245.000 € vorgenommen. Wegen der hohen Zinsbelastung im ersten Jahr und einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,30 € ist das Projekt nicht kurz- aber mittelfristig rentabel. Die Kosten für die Umwandlung der Kirche waren höher als die Kosten für die beiden Neubauten.

Mit den 30 € Betreuungspauschale pro Monat und Wohnung lässt sich nur ein Teil der Kosten auffangen. Laut interner Kalkulation hätte die Diakonie pro Mieter im Monat ca. 180 € Betreuungspauschale für die Grundleistungen nach Siegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW“ erheben müssen. Die Diakonie hat sich für das Projekt und die niedrige Grundpauschale entschieden, zum einen, weil sie in der Südstadt ein Angebot für Ältere bieten möchte, zum anderen, weil sie „Betreutes Wohnen“ in das eigene Portfolio aufnehmen und mit einem vertrauten Partner (Bauverein) Erfahrungen sammeln wollte, die man auf weitere Projekte übertragen kann. Dies ist auch tatsächlich eingetreten. In der Zwischenzeit ist das Projekt, weil es Synergie-Effekte im Bereich der Wahlleistungen (Pflege, fahrbarer Mittagstisch, Betreuung) gibt, für die Diakonie rentabel. Ein weiterer Grund für die Diakonie, sich für das Projekt zu engagieren, ist das Anliegen, als evangelischer Wohlfahrtsverband „den steinigen Weg eines Umbaus einer evangelischen Kirche“ zu unterstützen.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Die Umwandlung von Kirchen ist ein sensibles Thema, weil in der Regel eine der Kirche angemessene Nachfolgenutzung gesucht wird. Das bedeutet, dass nicht jeder potenzielle Investor in Frage kommt und daher eine „informelle“ Suche des Käufers der richtige Weg ist. Man muss, wie in Grevenbroich geschehen, regionale Partner ansprechen, zu denen man Vertrauen hat und auf die man sich verlassen kann. Wenn eine Kirche zu einer Wohnanlage nach der Konzeption „Betreutes Wohnen“ umgewandelt werden soll, so ist schon bei der Suche des Käufers ein Träger, der Dienstleistungen übernehmen kann, einzubeziehen.

Der Bauverein benötigte einen Kooperationspartner, wie die Diakonie, weil er die Dienstleistungen für Ältere (fachlich und aus rechtlichen Gründen⁷) nicht übernehmen kann. Ein zentraler Erfolgsfaktor für das Projekt in Grevenbroich ist die Wahl der richtigen Partner, die frühe Einbeziehung eines mit Umwandlungsprozessen erfahrenen Architekten und die Ansprache der Stadt direkt zu Beginn des Prozesses. Die frühe Baugenehmigung ermöglichte einen zügigen Planungs- und Bauprozess.

Wenn man für Ältere mit einem relativ niedrigen Einkommen „Betreutes Wohnen“ anbieten will, so ist zu Beginn des Planungsprozesses zu prüfen, ob das Land Fördermittel zur Verfügung stellen kann. Die Chancen sind größer, wenn der Investor bereit ist, wichtige Qualitätsstandards (in diesem Fall Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW“) einzuhalten. Die Standards müssen geklärt werden, bevor man mit der Planung der Umbaumaßnahmen beginnt.

Die Integration eines Gemeinschaftsraums, der hin und wieder für einen Gottesdienst genutzt werden kann und die Öffnung des Raumes für die Bewohner aus dem Stadtteil, erhöht die Akzeptanz bei allen Beteiligten und trägt zu einem guten Image bei. Durch die verschiedenen im Gemeinschaftsraum stattfindenden Nutzungen wird zudem die Wohnanlage belebt.

Wenn eine Kirche zu Wohnungen umgewandelt wird, so ist zu bedenken, dass dies oft mit hohen Kosten verbunden ist. Da sich die Räumlichkeiten in einer Kirche nur schwer zu Wohnungen umstrukturieren lassen, ist in der Regel eine komplette Entkernung notwendig. Die Folge ist, dass die Kosten für den Umbau mindestens so hoch sind wie für den Neubau bzw. sogar noch höher, wie dies für Grevenbroich zutrifft. Dies hat zur Folge, dass es bei Umwandlungen von Kirchen schwierig ist, eine Rendite zu erwirtschaften. Hier ist von Vorteil, wenn das Grundstück so groß ist, dass ein ergänzender Neubau die Wirtschaftlichkeit verbessert.

Wenn man für Ältere mit relativ niedrigen Einkommen ein Angebot schaffen will, so ist damit zu rechnen, dass das Projekt erst nach einigen Jahren rentabel ist. Aus diesem Grund lohnt sich eine solche Umwandlung für Bestandshalter, bei denen die Rendite nicht im Vordergrund steht, was bei Genossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften in der Regel der Fall ist. Aus Sicht des Bauvereins waren die Entscheidung für den Kauf des Objektes und die Umwandlung sinnvoll, weil er damit das Portfolio um ein Angebot für Ältere ergänzen konnte (Angebot, sodass die Mieter bis zum Tode bei der Genossenschaft wohnen bleiben können und damit Imageaufwertung des Bauvereins).

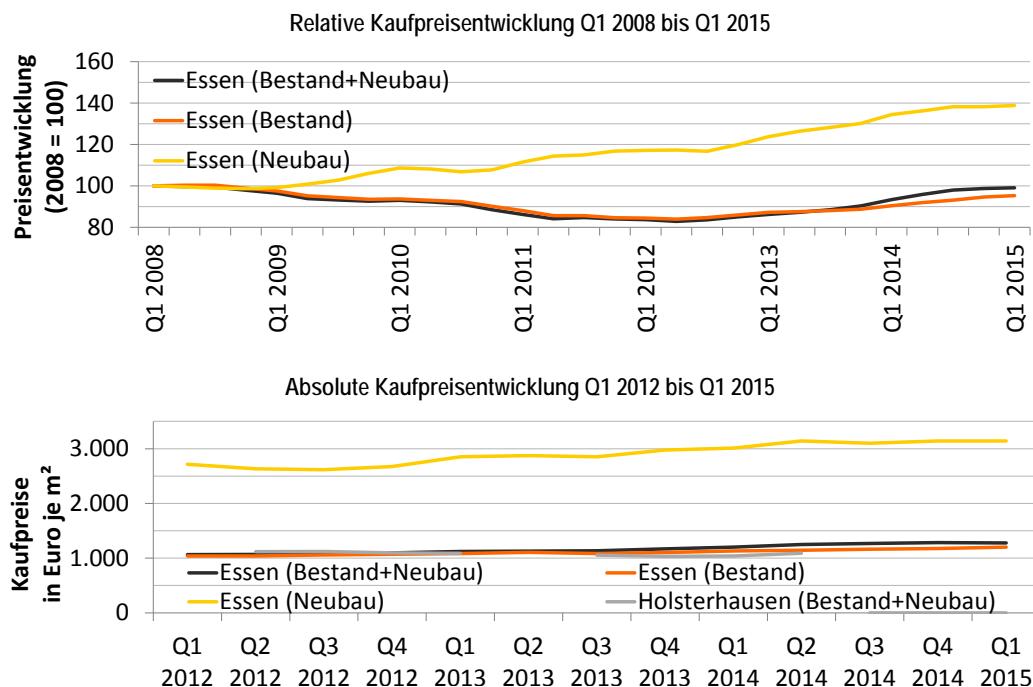
Der Träger, der die Hilfeleistung erbringt, kann zunächst (in den ersten Jahren) die anfallenden Kosten nicht durch die Betreuungspauschale auffangen. Eine rentable Pauschale von 180 €, die die Diakonie intern errechnet hat, ist zu hoch, wenn man ein Angebot im Niedrigpreissegment anbietet. Der Träger muss wirtschaftlich so stabil sein, dass er in der Übergangszeit die höheren Kosten tragen kann. Außerdem muss ein erfahrener Träger gewählt werden, der sich auch mit den rechtlichen Rahmenbedingungen auskennt (z. B. die durch das Heimgesetz vorgeschriebenen Vertragskonstellationen).

⁷ Wenn eine Wohnung und pflegerische Dienstleistungen aus einer Hand angeboten werden, dann gilt das Heimgesetz.

1.7.2 Essen, Lukas-K-Haus

Projektname	Lukas-K-Haus
Adresse	Planckstraße 115, 45147 Essen (Stadtteil Holsterhausen)
Zielgruppe	Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung
Anzahl Wohneinheiten	16
Ursprungsnutzung	Evangelische Kirche
Akteure	Bauherr: VEWO Wohnungsverwaltung GmbH Entwurfsverfasser und bauleitender Architekt: Heinrich Böll BDA
Ursprungsgebäude	Kategorie: Exot Baujahr: 1959 Grundstücksgröße: rd. 2.000 m ² Geschosse: 2 (ehemalige Kirche) Brutto-Grundfläche: rd. 2.900 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Skelettbau, Mauerwerksausfachung
Mietpreise	Frei finanzierte Wohnungen: 8,65 €/m ² Kaltmiete Im Mietpreis enthalten: Beitrag für Gemeinschaftsraum
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q IV/2009 – Q III/2011 Bauzeit: Q I/2012 – Q I/2013
Kosten	Baukosten: k. A. (Baukosten entsprechen Neubaukosten)
Finanzierung	100 % Eigenkapital
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungsrückgang: Essen um rd. -2 % in den letzten 10 Jahren (Nordrhein-Westfalen rd. -1 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 1,0 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtrandlage Stadtzentrum fußläufig in ca. 30 Minuten erreichbar Ruhige Lage im Stadtteil Holsterhausen (Wohnbebauung aus den 1930 und 1950er Jahren mit viel Grün) Nahegelegene Haltestellen der U-Bahn und Straßenbahn mit Verbindung zur Innenstadt (2 Gehminuten) Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und mittelfristigen Bedarfs befinden sich an der Gemarken und Holsterhauser Straße (5-10 Minuten)

Abbildung 92: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Essen und im Stadtteil Holsterhausen



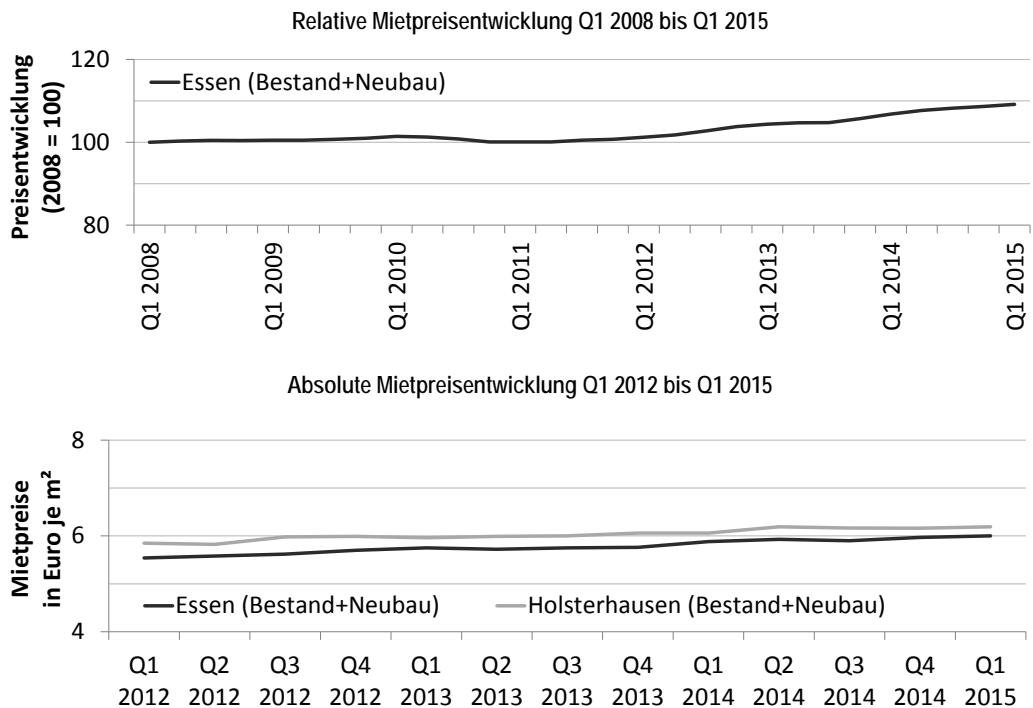
Aufgrund geringer Fallzahlen können einzelne Werte nicht dargestellt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 93: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Essen und im Stadtteil Holsterhausen



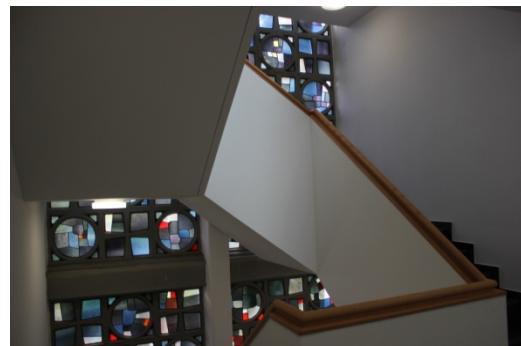
Neubau für Essen insgesamt ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 94: Außen- und Innenansichten des Projektes Lukas K-Haus, Essen

Gebäude vor der Umwandlung
(Foto: VEWO)Gebäude nach der Umwandlung
(Foto: empirica)Blick aus einer Wohnung
(Foto: empirica)Treppenhaus mit alten Kirchenfenstern
(Foto: empirica)

Ausgangslage und Konzeption

Die 1959 errichtete Lukaskirche im Essener Stadtteil Holsterhausen wurde bis Ende 2008 als evangelisches Gotteshaus genutzt und dann aufgrund schwindender Mitgliederzahlen im Dezember 2008 „profaniert“. Vor dem Hintergrund der Zusammenlegung von zwei benachbarten Kirchengemeinden fiel die Entscheidung, die Lukaskirche aus der Nutzung zu nehmen und zu veräußern – hauptsächlich aufgrund hoher laufender Unterhaltungskosten. Die Überlegungen der Kirche zu möglichen Nachnutzungen waren offen, schlossen jedoch einige Optionen aus (keine Veräußerung an nicht-christliche Glaubensrichtungen, keine unsittlichen Vergnügungsbetriebe, kein Einzelhandel).

Das private Wohnungsunternehmen aus Gelsenkirchen, die VEWO Wohnungsverwaltung GmbH, bewirtschaftet eigene Immobilien in Gelsenkirchen und Essen und entwickelt auch Neubauprojekte. Aufgrund der entspannten Wohnungsmarktsituation im Ruhrgebiet ist es im Sinne einer nachhaltigen Objektvermietung und -bewirtschaftung als ein Neubauprojekt mit einem „besonderen Charakter“ und als „identitätsstiftend“ zu betrachten. Die VEWO plante daher für die Lukaskirche ein generationenübergreifendes Wohnprojekt einschließlich ergänzender Nutzungen (Büro- und Seminarräume, Kindertagesstätte).

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Nach Aufgabe der Kirche 2008 begann die fusionierte Evangelische Erlöserkirchengemeinde Essen Holsterhausen mit der Suche nach einem Investor. Da in dem Zeitraum mehrere Kirchen in Essen zum Verkauf standen, wurden eine Reihe möglicher Investoren bzw. Entwickler persönlich angesprochen, so auch die VEWO GmbH aus Gelsenkirchen. Bei einer ersten Besichtigung im

Herbst 2009 wurden zusammen mit dem Architekten erste Ideen für eine künftige Nutzung entwickelt. Die Liegenschaft wurde im Juni 2010 veräußert. Von der evangelischen Kirche nicht erwünschte Nutzungen wurden vertraglich ausgeschlossen.

Die von der VEWO GmbH verfolgte Konzeption (Mischung aus Wohnen und Arbeiten, generationenübergreifendes Wohnen) wurde von der Kirchengemeinde begrüßt. Im November 2010 wurde eine Bauvoranfrage gestellt. Der Bauantrag ging im März 2011 ein. Im Sommer 2011 fand ein Wechsel des Architekten statt. Das nun beauftragte Architekturbüro Böll legte eine geänderte Planung vor, die nochmals geprüft werden musste. Bis zur Baugenehmigung im September 2011 erfolgten die notwendigen Abstimmungen mit der Stadt Essen. In dieser Planungszeit wurde die Kirche der Künstlergruppe freiraum2010 zur Zwischenutzung (Ausstellungen) überlassen. Mit der Nutzung der Kirche durch die Künstlergruppe wurde ein Leerstand vermieden; im Gegenzug zur Überlassung der Räumlichkeiten übernahm diese den Winterdienst und stellte das Heizen der Räume sicher. Der Baubeginn erfolgte im Januar 2012, fertiggestellt war das Gebäude in März 2013. Die Bauzeit betrug ca. 15 Monate.

Ein wichtiger Bestandteil des Projektes war eine frühzeitige Einbindung der Bewohner in den Planungsprozess. Bereits vor dem Kauf der Liegenschaft hat die VEWO GmbH Planer und Interessenten zu einem ersten Workshop eingeladen, an dem ca. 20 Personen teilnahmen. Der Gedanke eines „generationenübergreifenden Wohnprojekts“ auf Mietbasis stand dabei im Vordergrund. Im Verlauf der Planung wurden fünf weitere Treffen mit jeweils ca. 10-15 Teilnehmern durchgeführt. Dabei konnten die Mieter Vorstellungen zu Grundrissen und Gestaltungsdetails einbringen bzw. diskutieren. So wurden beispielsweise die Balkongeländer nicht wie geplant ganz transparent, sondern teilweise satiniert ausgeführt oder die Fahrradstellplätze den Mieterwünschen angepasst.

Gebäude vor der Umnutzung

Die Lukaskirche wurde 1959 als Skelettbau (Stahlbeton) mit Mauerwerksausfachung errichtet. Das Kirchengebäude ist als Quaderform mit flachem Satteldach ausgeführt, der Kirchturm steht separat. Im Erdgeschoss war ein Gemeindesaal mit Bühne untergebracht, der eigentliche Kirchenraum lag darüber im ersten Obergeschoss. Vom Eingang (nördliche Schmalseite) war der Kirchenraum über zwei große Treppen erreichbar. Die Innenwände waren verputzt, an den Längsseiten waren streifenförmig Kirchenfenster angebracht. Der frei tragende Dachstuhl bestand aus Beton, der verkleidet worden war. Die zweite Schmalseite hinter dem Altar im Süden war komplett ohne Öffnungen gestaltet. Abgesehen von zwei kleineren Sakristei-Räumen neben dem Altarbereich war der Innenraum vollständig offen.

Neben der Kirche befanden sich das ehemalige Pfarrhaus sowie das Wichernhaus (Jugendhaus). Das Pfarrhaus wurde ebenfalls veräußert, das Wichernhaus verblieb bei der Gemeinde und wird auch weiterhin für die Jugendarbeit genutzt.

Umgestaltung des Gebäudes

Das ehemalige Kirchengebäude wurde als äußere Hülle beibehalten, zur Belichtung der Wohnungen und übrigen Räumlichkeiten wurden zusätzliche Öffnungen geschaffen. So wurden auf der Südseite Fenster eingefügt, ebenso an den Längsseiten neben den alten Kirchenfenstern. Außerdem wurden Balkone angebaut. Um die ehemalige Nutzung „Kirche“ sichtbar werden zu lassen, wurden die großen Fenster im Eingangsbereich erhalten und dort ein großes, offenes Treppenhaus errichtet. Zusätzlich wurde ein Aufzug eingebaut, um den die Treppe herum läuft. Die Verglasung in den Fenstern wurde belassen. Die Verkleidung des Dachstuhls wurde entfernt und Oberlichter

eingebaut, die zusätzlich Licht hereinlassen. Der Kirchturm wurde in der ursprünglichen Form be lassen und erinnert an die frühere Nutzung.

In den ehemaligen Kirchenraum wurden vier Geschosse eingefügt. Da die neuen Geschosse „frei eingeschoben“ wurden, konnten die Wohnungsgrundrisse einschließlich der Ver- und Entsorgung flexibel geplant werden. Die Geschoßdecke des alten Gemeindesaals im Erdgeschoss wurde erhalten. Im zweiten bis vierten Obergeschoß wurden Wohnungen eingebaut, im ersten und einem Teil des zweiten Obergeschoßes Büro- und Seminarräume und im Erdgeschoss (alter Gemeindesaal) Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte. Die Kindertagesstätte ist außen optisch durch ein „rotes Band“ abgesetzt. Aufgrund der Tiefe des Gebäudes und der damit einhergehenden Beleuchtungssituation wurden die Gruppen- und Ruheräume der Kindertagesstätte an den Außenwänden angebracht, im innenliegenden Bereich liegen das Foyer und Versorgungsräume.

Zur Vertikalerschließung wurde ein neues Treppenhaus im Bereich des beibehaltenen Haupteingangs realisiert. Aufgrund von Brandschutzanforderungen musste ein zweites, kleineres Treppenhaus eingeplant werden. Auch hier wurden wieder die Kirchenfenster mit der alten Verglasung erhalten.

Gebäude nach der Umnutzung

Das neue Gebäude umfasst verschiedene Nutzungen. Insgesamt wurden rd. 2.200 m² Nutzfläche geschaffen; der größte Teil davon als Wohnungen, die sich im zweiten bis vierten Obergeschoß befinden. Hier wurden 16 Wohneinheiten realisiert. Alle Wohnungen sind barrierefrei, d.h. ohne Schwellen, und mit Balkon ausgestattet. Darüber hinaus entsprechen neun Einheiten der DIN 18025 und sind damit behindertengerecht. Die Wohnungsgrößen reichen von 50 bis 115 m², wobei der Schwerpunkt bei 50-62 m² liegt (50 % der Einheiten). Fünf Wohneinheiten sind zwischen rd. 80 und 90 m² groß und drei Wohnungen sind größer als 90 m². Die Erstmieter hatten Mitisprachemöglichkeiten bei der Wahl der Fußboden- und Wandbeläge.

Im ersten Obergeschoß befinden sich gewerbliche Nutzungen auf insgesamt rd. 450 m² Fläche. Ankermieter in der größten Fläche ist eine Physiotherapie-, Ergotherapie- und Logopädiepraxis (rd. 350 m²). Daneben gibt es zwei kleinere Büroeinheiten.

Im Erdgeschoß (ehemaliger Gemeindesaal) entstand eine Kindertagesstätte (450 m²). Die auffällige Gestaltung (abgerundete Ecken, rote Wandfarbe) gibt dem Foyer Charakter. Der Kindertagesstätte ist ein Großteil der Außenfläche zugeordnet. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoß ein Gemeinschaftsraum für alle Mieter (ca. 35 m², zzgl. Abstellraum und WC). Von den Mitarbeitern der Gewerbeinheiten wird er als Pausenraum genutzt, die Mieter der Wohnungen treffen sich hier bisher monatlich. Der Raum kann außerdem nach Absprache z.B. für Geburtstagsfeiern genutzt werden. Er ist ausgestattet mit einer Küchenzeile und einem behindertengerechten WC. Dieses wurde nach DIN 18025 ausgeführt. Allerdings zeigte sich, dass dort genannte Spezifikationen immer auf den Einzelfall anzuwenden sind. So kann der im Projekt wohnende Rollstuhlfahrer die Toilette nicht nutzen, da er selber recht groß ist und eine höhere Sitzhöhe benötigt. Die Kosten für den Gemeinschaftsraum werden von allen Mietern getragen und sind Bestandteil des Mietpreises.

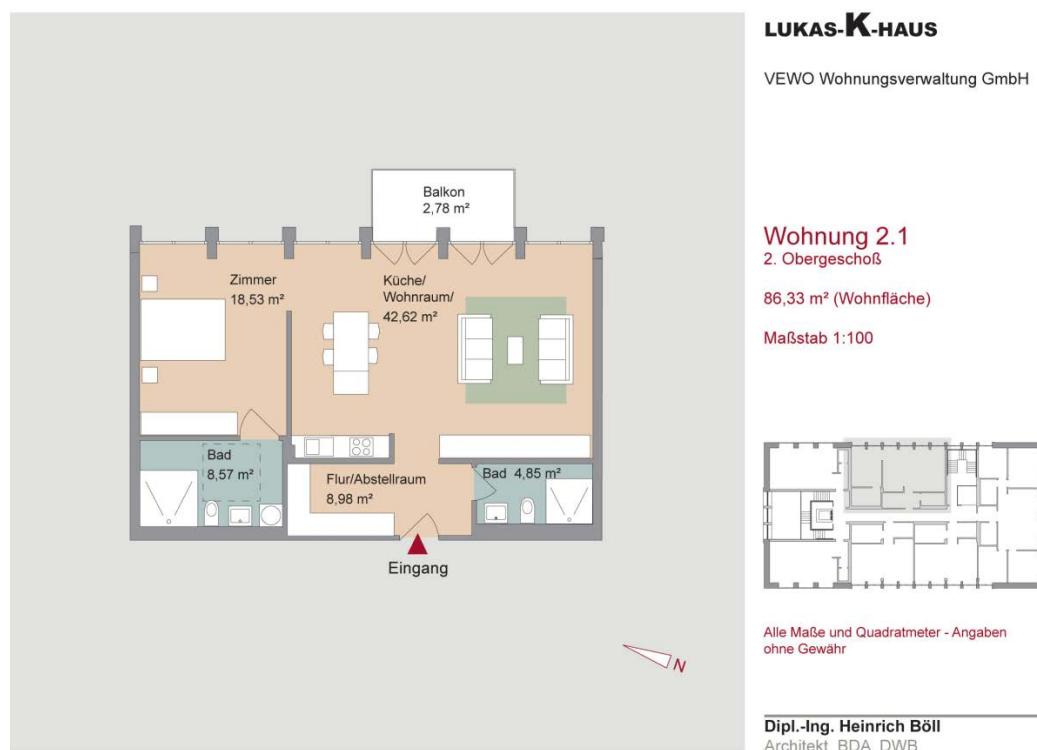
Abbildung 95: Erdgeschoss-Grundriss der Kita-Nutzung des Projektes Lukas K-Haus, Essen



Quelle: Böll Architekten

empirica

Abbildung 96: Beispielgrundriss einer Wohnung im 2. Obergeschoß des Projektes Lukas K-Haus, Essen



Quelle: Böll Architekten

empirica

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Das Gebäude wurde nach den Anforderungen der EnEV 2009 für den Neubau, allerdings nicht als Energieeffizienzhaus, errichtet. Es wurden doppelverglaste Fenster eingebaut, die Wände wurden von außen mit Mineralwolle gedämmt. Dadurch ergeben sich Wandstärken von etwa 50 cm. In einigen Wohnungen entstanden daher „Fensterbänke“, die als Sitzgelegenheit nutzbar sind. Diese Dämmung musste auch auf den schmalen Strebepfeilern zwischen den Kirchenfenstern aufgebracht werden. Durch die Quaderform der Kirche ist das Gebäude sehr kompakt. Manche Wohnungen haben nur eine Außenwand, was Energieverluste ebenfalls verringert. Zusätzliche Maßnahmen zur energetischen Optimierung wurden aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert. Das Gebäude wird mit Fernwärme (STEAG) geheizt. Erneuerbare Energien werden nicht genutzt. Der Primärenergiebedarf liegt bei 88,77 kWh/m²*a für den Gebäudeteil mit Wohnnutzung und bei 154,85 kWh/m²*a für den Gebäudeteil mit Nicht-Wohnnutzung.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde für den Stadtteil Holsterhausen ein Bebauungsplan als Durchführungsplan mit der Nutzung „Kirche“ für das Grundstück der Lukaskirche erstellt. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde dieser Plan an anderer Stelle in einem Gerichtsverfahren als mangelbehaftet beurteilt (Inzidentverfahren) und somit unwirksam, sodass für die Nutzung der Lukaskirche eine planungsrechtliche Prüfung nach § 34 BauGB durchgeführt werden konnte. Die geplanten neuen Nutzungen (Wohnen, Kita, nicht störendes Gewerbe) fügen sich nach Bewertung der Stadt Essen in die umgebende Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) ein, auch lag die erforderliche nachbarschaftliche Zustimmung aller Grundstücksnachbarn vor, sodass nach der Bauvoranfrage im November 2010 dem Grundstück die Befreiung von der Festsetzung „Kirche“ erteilt wurde. Die Kirche steht nicht unter Denkmalschutz.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Bauordnungsrechtlich erwies sich die Herstellung der Stellplätze als Reibungspunkt. Die nach dem Stellplatzschlüssel notwendige Anzahl an Stellplätzen ließ sich nicht auf dem kleinen Grundstück realisieren. Aufgrund der Nutzungsänderung musste der Stellplatznachweis wie für einen Neubau geführt werden. Die gute Anbindung des Standortes an den öffentlichen Nahverkehr führte jedoch dazu, dass der Stellplatzbedarf um 30 % reduziert wurde. Von den 21 erforderlichen Stellplätzen wurden sieben auf dem eigenen Grundstück angelegt, für die übrigen 14 Stellplätze wurde eine Ablösung gezahlt. Der Bau einer Tiefgarage war aus Kostengründen nicht möglich.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und den an das Gebäude angehängten Balkonen konnten die erforderlichen Abstandsfächen zum Nachbargrundstück nicht eingehalten werden. Für die Genehmigung der Abstandsfächen musste daher die Zustimmung der evangelischen Kirchengemeinde eingeholt werden, da diese auf der östlichen Seite auf das Grundstück des Wichernhauses fallen. Da die Kirchengemeinde die neue Nutzung jedoch unterstützen und ermöglichen wollte, stimmte sie der Eintragung einer Baulast zu.

Auch die Erfordernisse des Brandschutzes beeinflussten die Projektentwicklung. Denn die Anforderungen an die Rettungswege sind bei kleinen Grundstücken eine Herausforderung, insbesondere wenn es um die Anleiterbarkeit geht. Da das große Treppenhaus auf der Nordseite als einziger Rettungsweg unzureichend war, bestanden die Optionen darin, entweder ein zweites Treppenhaus einzubauen oder umfangreiche Feuerwehrzufahrten auf dem Außengelände zu errichten. Man entschied sich für das zweite Treppenhaus und eine kleinere Zufahrt, da eine Zufahrt andernfalls

auf dem ohnehin kleinen Grundstück die gesamte Ostseite eingenommen hätte. Diese befindet sich mit Zustimmung der Erlöserkirchengemeinde zu einem kleinen Teil ebenfalls auf dem Grundstück des Wichernhauses und wurde mittels einer Baulast gesichert.

Die besondere Herausforderung der statischen Konstruktion der Lukaskirche lag darin, die neuen Fundamente der eingeschobenen neuen Geschosse an die alten anzubinden. Diese Geschosse sind aus statischen Gründen (die Last von vier zusätzlichen Geschossen konnte durch die bestehende Fassade nicht mehr mitgetragen werden) konstruktiv nicht mit den Außenmauern verbunden, sondern wurden auf einem eigenen Traggerüst verankert, dessen Stützen auf dem alten Fundament aufbauen.

Als Kostentreiber entpuppten sich die Materialien der Innenverkleidung im Kirchenraum. Nicht nur die Deckenverkleidung enthielt Asbest, sondern auch der Schallschutz-Putz. Beides musste entfernt und saniert werden.

Vermarktung

Zukünftige Mieter, die bereits in den Planungsprozess des Projektes eingebunden waren, wurden über die Interessentenlisten der VEWO GmbH und über Zeitungsinsserate gesucht. Darüber hinaus wurde das Projekt auf Veranstaltungen wie dem Wohnprojektestammtisch der Stadt Essen vermarktet. Während des Prozesses gab es Fluktuationen innerhalb der Gruppe. Von den ursprünglichen Workshop-Teilnehmern sind nur zwei in die Lukaskirche eingezogen.

Mietverträge wurden erst nach Fertigstellung des Projekts abgeschlossen, da die Bauherrin bei etwaigen Bauverzögerungen flexibel sein wollte. Sieben Monate nach Fertigstellungen sind bis auf eine Einheit alle Wohnungen bezogen. Für die Mieter war der Gedanke der gegenseitigen Unterstützung im Sinne eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts ein wichtiger Faktor. Hierzu gibt es allerdings keine bindenden Vereinbarungen.

Die meisten Bewohner haben einen Bezug zu Holsterhausen: Die älteren Mieter wohnten bereits im Stadtteil, viele der übrigen Mieter stammen aus Holsterhausen und sind zurückgezogen (Familie in der Nähe, vertrautes Umfeld etc.). Lediglich ein Fünftel der Bewohner kommt von außerhalb Essens.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Die Baukosten entsprechen nach Aussage der VEWO GmbH den üblichen Aufwendungen für Neubauten – legt man übliche Baukosten zugrunde wären dies 830 €/m² Brutto-Grundfläche⁸. Die Finanzierung erfolgte aus Eigenmitteln. Nach Einschätzung der Bauherrin wäre es schwierig gewesen, eine Bankfinanzierung für das Vorhaben zu erhalten.

Die durchschnittliche Miete im Objekt beträgt 8,65 €/m² (nettokernt). Dies sind rund 10 % mehr als der Mietspiegel der Stadt Essen für einen Neubau mit guter Ausstattung in dieser Lage ausweist. In der Miete enthalten ist jedoch ein Anteil für den Gemeinschaftsraum. Zudem ist der leicht überdurchschnittliche Mietpreis nach Einschätzung der Bauherrin durch den besonderen Charakter des Gebäudes zu erklären. In einem insgesamt entspannten Markt muss Mietern ein Projekt mit einer besonderen Identität geboten werden – allerdings müssen auch die übrigen Standortqualitäten

⁸ Neubaukosten für Mehrfamilienhäuser mit sechs bis 19 Wohneinheiten in mittlerem Standard nach BKI (Q I/2013): 830 €/m².

stimmen. Beides ist nach Einschätzung der Bauherrin im Fall der Lukaskirche gegeben. Mit der Rentabilität des Projekts ist die VEWO GmbH zufrieden, da die langfristige Mieterbindung und eine ruhige, verantwortungsbewusste Mieterschaft das Projekt als nachhaltiges Renditeobjekt auszeichnen.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Die Essener Lukaskirche ist ein Beispiel für die Umnutzung einer eher nüchternen Kirche aus den 1950er Jahren in einem relativ entspannten Wohnungsmarkt. Umso wichtiger war es, ein besonderes und identitätsstiftendes Konzept zu entwickeln, das die innenstadtnahe Lage in Wert setzen konnte. Die VEWO GmbH realisierte ein Mietwohnungsprojekt, das sich an mehrere Generationen richtet und dies auch mit ergänzenden Nutzungen wie einem Gemeinschaftsraum und einer Kita im Objekt unterstützt. Darüber hinaus wurden die Kirchenfenster und der Kirchturm als Erinnerung an die vorherige Nutzung erhalten. Dieser Ansatz lässt sich auf andere entspannte Wohnungsmärkte übertragen, erfordert aber eine gute Lage in der Stadt.

Ein Erfolgsfaktor des Projektes im Hinblick auf die Planung, Umsetzung und Vermarktung war die frühzeitige Einbindung möglichst vieler Akteure in den Prozess und die Berücksichtigung ihrer Vorstellungen. So kamen die von der evangelischen Kirche geäußerten Nutzungsausschlüsse nie in Frage. Zu einem frühen Zeitpunkt hat die VEWO GmbH außerdem im Rahmen mehrerer Workshops mit Interessenten Bestandteile des Konzeptes verfeinert. Auch wenn nur wenige der Teilnehmer letztlich in das Objekt eingezogen sind, ist ein solcher Ansatz auf andere Umnutzungsprojekte übertragbar, um die Nutzerakzeptanz der Planung frühzeitig zu testen.

Die besondere bauliche Ausgangssituation eines großen Kirchenraums ermöglichte einerseits eine freie Gestaltung der Wohnungsgrundrisse auf den neu eingezogenen Geschossdecken. Dabei gab es keine störenden, statisch erforderlichen Bauteile. Andererseits musste das Gebäude aufgrund von zahlreichen neuen Fensteröffnungen in der Fassade, angehängten Balkonen sowie den neuen Geschossdecken statisch ertüchtigt werden, was einen besonderen Aufwand darstellte. Dieses Konzept lässt sich auf ähnliche Gebäudekonstellationen übertragen – unabhängig davon, ob es sich um eine Kirche handelt.

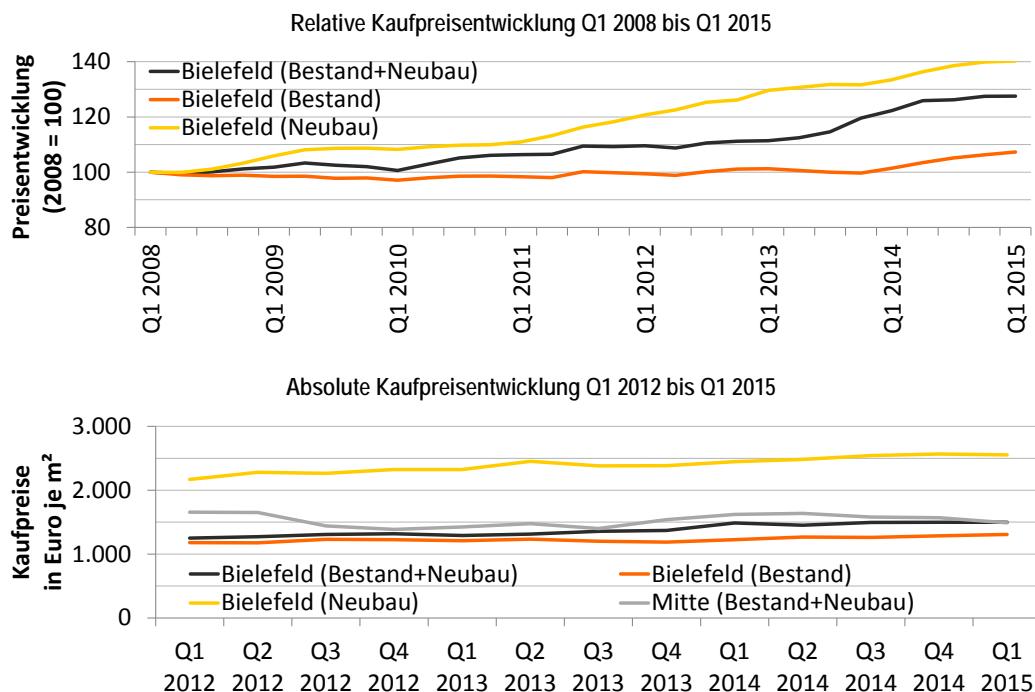
Die geringe Grundstücksgröße führte zum einen dazu, dass ein Großteil der erforderlichen Stellplätze im öffentlichen Raum untergebracht und abgelöst werden musste. Für Umnutzungsprojekte resultieren hieraus zwei Punkte: Entwickler sollten die erforderliche Stellplatzanzahl genau im Vorfeld prüfen. Kommunen haben die Möglichkeit, die besonderen Lagequalitäten eines Standortes durch eine individuelle Regelung des Stellplatznachweises zu berücksichtigen. Zum anderen sind die Anforderungen des Brandschutzes an die Rettungswege bei kleinen Grundstücken eine Herausforderung, insbesondere wenn es um die Anleiterbarkeit geht. Im Fall der Lukaskirche wurde daher die Lösung in Verbindung mit einer kleinen Zufahrt über das im Eigentum der Kirche stehende Nachbargrundstück gewählt. Das wohlwollende Agieren der Kirche ist zwar nur eingeschränkt übertragbar, weist jedoch darauf hin, dass sich Projektentwickler schon im Vorfeld eines Kaufs über die Interessenlagen der Nachbareigentümer informieren sollten.

Die Umnutzung der Lukaskirche wurde ausschließlich mit Eigenkapital finanziert. Die VEWO GmbH versuchte erst gar nicht, Fremdkapital zu akquirieren. Diese Finanzierungsschwierigkeit dürfte vor allem kleine Umnutzungsprojekte weniger üblicher Gebäudetypen betreffen. Vor diesem Hintergrund ist es von besonderer Bedeutung, dass erfolgreiche Beispiele solcher Nischenprojekte dokumentiert werden, um der Kreditwirtschaft zu zeigen, dass sie funktionieren.

1.7.3 Bielefeld, Hochbunker

Projektname	Hochbunker
Adresse	Neustädter Straße 17/19, 33602 Bielefeld
Zielgruppe	Überwiegend Zweipersonenhaushalte im Alter von 30-60 Jahren (Durchschnittsalter 40 Jahre)
Anzahl Wohneinheiten	12
Ursprungsnutzung	Luftschutzbunker
Akteure	Bauherr und Bauträger: G eins Bauträger GmbH & Co. KG Projektentwicklung: G eins Bauträger GmbH & Co. KG Entwurfsverfasser: Hauer Dipl. Ing. Architekten BDA
Ursprungsgebäude	Kategorie: Exot Baujahr: 1942 Grundstücksgröße: 872 m ² Geschosse: 3 Brutto-Grundfläche: 2.500 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Stahlbeton
Kauf- und Mietpreise	Kaufpreise: Durchschnittlich rund 2.500 €/m ² Mietpreise: Durchschnittlich 9,70 €/m ² Kaltmiete
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q III/2010 bis Q III/2011 Bauzeit: Q IV/2011 – Q IV/2012
Kosten	Ankaufspreis: rd. 400.000 € (Grundstück + Gebäude) Baukosten: rund 1.400 €/m ² Brutto-Grundfläche (Kostengruppen 300 + 400)
Finanzierung	100 % Eigenkapital, Verkauf der Wohnungen vor Umbaubeginn
Makrostandort	Großstadt Bevölkerung stabil: Bielefeld - 1 % in den letzten 10 Jahren (Nordrhein-Westfalen rd. -1 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 1,8 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtlage Angrenzende Grünflächen Gute Anbindung an ÖPNV, nahegelegene Straßenbahnhaltestelle

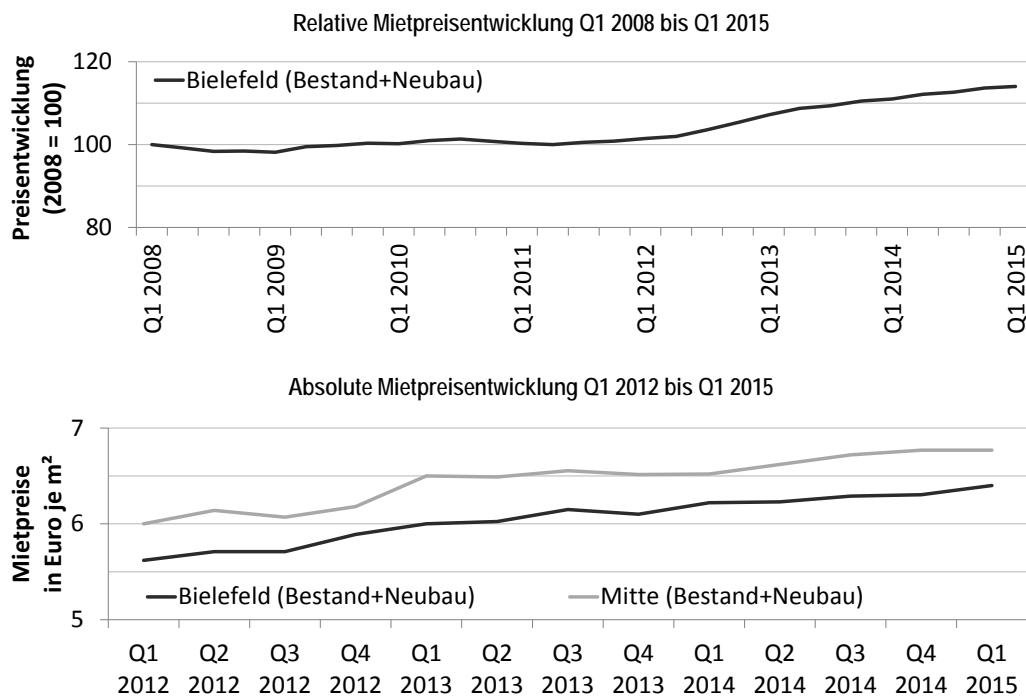
Abbildung 97: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Bielefeld und im Stadtteil Mitte



Quelle: empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 98: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Bielefeld und im Stadtteil Mitte



Neubau für Bielefeld insgesamt ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

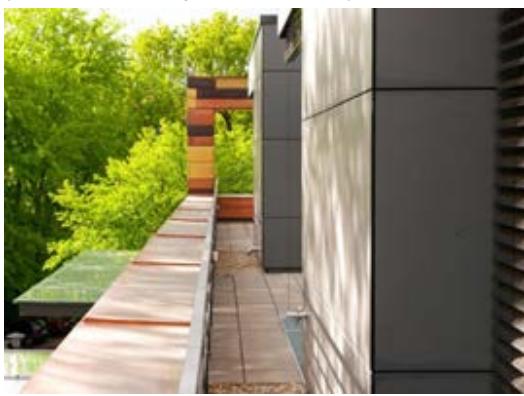
Abbildung 99: Außen- und Innenansichten vor und nach der Umwandlung des Projektes Hochbunker, Bielefeld



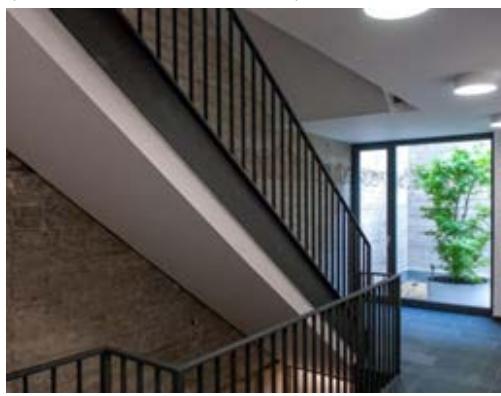
Ansicht vor der Umwandlung
(Foto: Hauer Dipl. Ing. Architekten BDA)



Vorderansicht nach der Umwandlung
(Foto: Cäcilia Epkenhans- Hauer)



Dachgeschoss rückwärtiger Teil nach der Umwandlung
(Foto: Cäcilia Epkenhans- Hauer)



Treppenhaus nach der Umwandlung
(Foto: Cäcilia Epkenhans- Hauer)

Ausgangslage und Konzeption

Der 1942 errichtete Luftschutzbunker wurde nach Kriegsende von der Stadt Bielefeld bis zur Entwidmung 2009 für Zwecke des zivilen Bevölkerungsschutzes vorgehalten. Mit dem Ziel eine ungewöhnliche Immobilie an einem sehr zentralen Standort in der Bielefelder Altstadt zu einem anspruchsvollen Wohngebäude umzubauen erwarb die G eins Bauträger GmbH & Co. KG, ein im Eigentum des Gütersloher Architekten Hauer befindliches Unternehmen, das Objekt. Entworfen wurde eine Konzeption mit der Hauptnutzung Wohnen in den oberen Geschossen und Ladenflächen im Keller und im Erdgeschoss. Mit dieser Idee trafen die Architekten bei der Stadt Bielefeld auf große Zustimmung. Die Wohnnutzung des Bunkers entsprach den Zielen des Sanierungsgebietes Altstadt.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Im April 2010 wurde der Bunker von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zum Verkauf angeboten und von der G eins Bauträger GmbH & Co. KG im November 2010 erworben. Im Vorfeld führte der Bauträger im Juli 2010 erste Gespräche mit der Stadt, um die Entwicklungsrisiken aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Perspektive einzuschätzen. Teile des Bunkers mussten abgerissen werden. Sowohl der Abbruch- als auch der Bauantrag wurden im Frühjahr 2011 bei der Stadt eingereicht. Im Juni 2011 befand die Bezirksvertretung Mitte die eingereichte Planung als „gelungene architektonische Lösung“. Als Vorhaben besonderer Bedeutung im Stadtbezirk Mitte wurde das Projekt im Bielefelder Gestaltungsbeirat vorgestellt und von den Teilnehmern „einhellig begrüßt“. Mit Erteilung der Abbruchgenehmigung für Teile des Gebäudes im Herbst 2011 wurde

Anfang Oktober eine einwöchige Bürger- und Kulturveranstaltung (Bunker.Zeit) im Objekt durchgeführt, um den Bunker in seiner unveränderten Form den Bürgern zugänglich zu machen und um Akzeptanz bezüglich des Umbaus zu werben. Die Resonanz der Teilnehmer war durchweg positiv. Die Abbrucharbeiten begannen Mitte Oktober 2011 und dauerten bis Februar 2012. Insgesamt betrug die Bauzeit 14 Monate.

Gebäude vor der Umnutzung

Der 1942 erbaute Hochbunker No. 7 hatte eine Brutto-Grundfläche von 2.500 m² auf einem 872 m² großen Grundstück. Im Krieg suchten dort bis zu 2.000 Personen Schutz. Bis auf wenige Kulturveranstaltungen stand das Gebäude seitdem leer. Die Architektur lehnte sich an mittelalterliche Wehrbauten an. Ein Merkmal hierfür war der an der Hauptfassade liegende Architrav. Die bis zu 2,50 m dicke Stahlbeton-Dachdecke und bis zu 2,12 m dicken Stahlbeton-Außenwände bildeten die „schützende Hülle“ des Hochbunkers. Die Last der Stahlbeton-Dachdecke wurde über die Außenwände und eine Stützenreihe (1 m x 1 m und 2 mx 1 m) in der Gebäudemitte abgetragen. Der Grundriss war fast symmetrisch angelegt. Auf den kurzen Gebäudeseiten befanden sich die beiden Treppenhäuser mit angegliederten Räumen für Sanitäreinrichtungen. Vor der Umwandlung hatte der Hochbunker eine Grundfläche von 36 mx 16 m und bestand aus Keller-, Erd- und zwei Obergeschossen (Geschossdhöhen von bis zu 3 m im Keller und lediglich 2,30 m in den Obergeschossen) mit einer Gesamthöhe von knapp 10 m. Hinzu kamen drei 7 m breite und bis 4,50 m hohe Vorbauten als Splitterschutzeinrichtungen.

Umgestaltung des Gebäudes

Aufgrund der geringen Deckenhöhen der Obergeschosse und der wirtschaftlichen Notwendigkeit mehr nutzbare Fläche (als ehemals vorhanden) zu realisieren, wurde das Gebäude entkernt, Fassadenteile wurden abgebrochen und es wurde ein neuer Baukörper in die erhaltenen Fassadenteile (Nordost und Südost) integriert. Da neben den Wohnungen auch Ladenflächen und Pkw-Stellplätze im Erdgeschoss untergebracht werden sollten und damit der Baukörper größer ausfallen musste, wurde eine angrenzende Teilfläche hinzugekauft.

Der Aufwand für den Abbruch der Dachdecke, der Geschossdecken sowie der Südwest- und Nordwest-Fassaden war aufgrund der massiven Bauweise des Bunkers sehr hoch. Hierfür wurde ein erfahrener, bundesweit tätiges Bauunternehmen ausgewählt. Da schon bei der Planung abzusehen war, dass der Abriss erheblichen Lärm verursachen würde, wurde das Umweltamt frühzeitig in den Genehmigungsprozess eingebunden. Zur Wahrung des Schall- und Immissionsschutzes wurde eine nachbarschonende Umsetzung des Abbruchs festgelegt. Dennoch kam es zu massiven Beschwerden aus der Nachbarschaft, da die in der Baustellenverordnung festgelegten Lärmgrenzen nicht eingehalten werden konnten. In der Folge fanden die Abbrucharbeiten nur in einem festgelegten Zeitabschnitt mit der Einhaltung bestimmter Pausen statt, sodass es zu einer mehrwöchigen Verzögerung der Arbeiten kam. In diesem Rahmen führten nachträgliche Schallschutzmaßnahmen (u.a. Einhausung des Baggerarms) zu außerplanmäßigen Kosten (ca. 180.000 €).

Der neue, dreigeschossige Gebäudekörper ragt mit dem dritten Obergeschoss über die ursprüngliche Gebäudeoberkante des Bunkers hinaus. Die Geschossdecken des Neubaus wurden mit den erhaltenen Bestandswänden des Bunkers verzahnt, sodass die nord- und südöstlichen Fassaden des Bunkers die Außenwände des neuen Wohngebäudes bilden. Die neue Tragstruktur musste auf die vorhandene bzw. erhaltene Konstruktion des Bunkers abgestimmt werden. In die Nordost-Fassade wurden zur Belichtung der Wohnungen zwei große, über zwei Geschosse reichende

Fensteröffnungen geschnitten. Durch den Neubaukörper konnte die Erschließungssituation neu geregelt werden, wobei die beiden Eingänge des ehemaligen Bunkers als Hauseingänge erhalten wurden. Die beiden Treppenhäuser einschließlich Aufzüge wurden ab dem Erdgeschoss neu errichtet. Zur Erinnerung und als Mahnmal der Bunkernutzung wurde zum einen der Splitterschutzvorbau an einem Hauseingang erhalten und zum anderen der Architrav der Hauptfassade nur teilweise weggeschnitten.

Durch den in den Bestand integrierten Neubau konnten die Grundrisse der Wohnungen frei gestaltet werden. Somit waren die sich aus der Bestands situation ergebenden Beschränkungen hinsichtlich der Grundrissgestaltung relativ gering. Lediglich bei einigen wenigen Wohnungen erforderte die Bestands situation spezifische Lösungen. Dies bezieht sich einerseits auf die erhaltene Hauptfassade, in die über zwei Geschosse reichende große Fensteröffnungen zur Belichtung der Wohnungen gesägt werden mussten. Andererseits wurden an der ebenfalls erhaltenen Ostfassade Lichthöfe zur besseren Belichtung der dort liegenden Wohnungen installiert. Aufgrund der großen Gebäudetiefe wurden die Wohn-/Ess/Kochbereiche offen konzipiert und die Bäder und Gäste-WC's in der Mitte angeordnet. Die Wohngeschosse sind alle barrierefrei (allerdings nicht behindertengerecht) zu erreichen.

Da nach Ansicht des Projektentwicklers Wohnungen im Erdgeschoss des Bunkers kaum hätten vermarktet werden können, wurden dort Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie Ladenflächen untergebracht. Im Keller des Gebäudes blieb die Struktur des Bunkers erhalten. Dort wurden Kellerräume für die Wohnungen realisiert. Auf dem Grundstück befand sich außerdem eine Trafostation der Stadtwerke Bielefeld. Da diese im Bereich der geplanten Zufahrt zu der Garage im Erdgeschoss lag und weiterhin erforderlich war, wurde eine Umlegung erforderlich.

Gebäude nach der Umnutzung

Die Brutto-Grundfläche im umgewandelten Hochbunker wurde durch die Baumaßnahmen um 28 % vergrößert und liegt bei 3.200 m². Die Nutzfläche beträgt 2.400 m². Dies entspricht einem üblichen Anteil von 75 % an der Brutto-Grundfläche. Die zwölf Wohneinheiten haben Wohnflächen von 47 bis 155 m² (ein bis fünf Zimmer). Der Schwerpunkt liegt auf größeren Einheiten. Im Schnitt wurde eine Wohnfläche von rund 100 m² erreicht. Alle Einheiten haben mindestens einen Balkon oder eine Loggia, einige Wohnungen verfügen über zwei Balkone. Für die zwölf Einheiten und die Gewerbeeinheit wurden 13 Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze im Erdgeschoss geschaffen.

Abbildung 100: Grundriss im 1. Obergeschoss des Projektes Hochbunker, Bielefeld



Quelle: Hauer Dipl. Ing. Architekten BDA

empirica

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme. Mit dem Ziel die ursprüngliche Nutzung der erhaltenen Teile der Fassade des Bunkers im Nordosten und Südosten sichtbar zu halten, wurden die Wohnungen dort von innen gedämmt. Durch die Dämmung entstand kein großer Flächenverlust, zumal im Bereich der Treppenhäuser geringere Dämmauflagen als im Wohnbereich eingehalten werden müssen. Beim Neubau wurden die Außenwände wärmegedämmt. Der umgestaltete Bielefelder Hochbunker erreicht einen KfW 70 Energiestandard nach EnEV 2009. Der Primärenergiebedarf liegt bei 9 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Hochbunker liegt im Geltungsbereich eines 1954 förmlich festgelegten Bebauungs- bzw. Durchführungsplans, der ein gemischtes Wohngebiet festsetzt, das vorwiegend dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung, daneben aber auch der Nutzung durch kleinere Gewerbebetriebe dient. Die Stadt Bielefeld bewertete das gemischte Wohngebiet als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus liegt der Hochbunker im Gebiet der Sanierungssatzung „Altstadt“ und der Erhaltungssatzung. Der Rahmenplan zum Sanierungsgebiet sah angesichts der umliegenden Bebauung von Gebäuden mit zwei bis drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bei Überplanung des Hochbunkers eine dreigeschossige Bebauung vor. Eine Aufstockung des Bunkers mit einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) war planungsrechtlich möglich, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten würden. Insofern war das vom Bauträger vorgelegte Entwicklungskonzept für die Umnutzung konform mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und wurde dementsprechend positiv von der Stadt Bielefeld bewertet.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten gab es keine Hemmnisse bei der Projektentwicklung. Die erforderliche Standsicherheit des Gebäudes konnte ohne weiteres nachgewiesen werden, da die Dachdecke des Bunkers abgebrochen wurde und sich die statischen Anforderungen ausschließlich auf den Neubau bezogen. Im Keller und im Erdgeschoss blieben die in der Gebäudemitte angeordneten massiven Betonstützpfeiler erhalten, sodass diese die Last des Neubaus aufnehmen konnten. Da das statische Konzept auf diese Stützen problemlos aufgebaut werden konnte, war ein Abbruch unnötig.

Aufgrund der umfangreichen Eingriffe wurde das Gebäude brandschutztechnisch als Neubau bewertet. Es ist daher ein brandschutztechnisches Konzept erstellt worden, dessen Anforderungen ohne Probleme umgesetzt werden konnten. Der zweite Rettungsweg aus den Wohnungen ist frühzeitig mit der Feuerwehr der Stadt Bielefeld abgestimmt worden. Bei nur einer der Wohnungen musste dieser mit einer festen Fluchttreppen realisiert werden. Alle anderen Wohnungen sind von den beiden Straßen (größtenteils über die Balkone) anleiterbar.

Ebenso unproblematisch verlief die Beurteilung des Schallschutzes im Projekt.

Die Abstandsflächen wurden aufwendig vom Bauträger bzw. Architekten ermittelt, sodass hier keine gesonderte Einigung mit den Nachbarn erfolgen musste. Alle Abstandsflächen konnten (gemäß § 6 BauO NRW) auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Auch die erforderlichen zwölf Stellplätze (Stellplatzschlüssel 1:1) konnten auf dem Grundstück hergestellt werden. Der 13. Stellplatz dient der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss.

Auf den Bau einer nach Bauordnung erforderlichen Spielfläche wurde von Seiten der Stadt verzichtet, da sich in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Spielplatz befindet und die Grundstücksfläche sehr klein ist.

Vermarktung

Das Vorhaben wurde mit dem Ziel konzipiert, die Wohnungen im Einzelverkauf zu vermarkten. Schon von Projektbeginn an bestand ein großes Interesse potenzieller Wohnungskäufer, sodass kein spezielles Vermarktungskonzept erarbeitet werden musste. Der größte Teil der Wohnungen wurde nicht im Einzelverkauf vermarktet, sondern acht Einheiten (plus die Gewerbeeinheit) wurden schon frühzeitig vor Beginn der Umbauarbeiten an einen privaten Kapitalanleger verkauft, der sie weitervermietet. Bis auf eine Wohnung wurden auch die übrigen Einheiten an private Kapitalanleger verkauft. Für die Verwaltung der Wohnungen ist die Hausverwaltung des Bauträgers zuständig.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Die Finanzierung der Umwandlung erfolgte ausschließlich mit Eigenkapital des Bauträgers. Eine vorhandene Kreditlinie der Bank wurde nicht in Anspruch genommen. Trotz der frühzeitigen Vermarktung der Wohnungen gestaltete sich das Projekt für den Bauträger „hart am Rande der Wirtschaftlichkeit“, da durch die unerwartet verlängerte und aufwendige Abrissphase erhebliche Zusatzkosten entstanden.

Da das Objekt im Sanierungsgebiet „Altstadt“ liegt, konnten die Käufer der Wohnungen die Sonderabschreibung für Sanierungsgebiete in Anspruch nehmen, mussten die Wohnungen jedoch, um den möglichen Höchstsatz (im Schnitt 81,5 % der Baukosten) zu erreichen, vor Beginn der Bauarbeiten erwerben. Aus Sicht eines Wohnungskäufers ergibt sich somit eine Rendite oberhalb von 5 %. Zudem ist von einer Wertstabilität des Objektes aufgrund der soliden Bausubstanz und der zentralen Lage auszugehen.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Der Hochbunker No. 7 in der Bielefelder Altstadt ist ein Beispiel für die Umnutzung eines Bunkers in innerstädtischer Lage. Die zentrale Lage in einem ruhigen Wohnquartier ist der wichtigste Erfolgsfaktor für das Projekt. Die Bielefelder Fußgängerzone ist vom Hochbunker aus in wenigen Minuten Fußweg zu erreichen. Dies bedeutet, dass auch außerhalb von Wachstumsregionen Umnutzungen möglich sind, hierbei aber die zentrale Lage besonders wichtig ist.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Planungsphase war eine gute Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, für die der Hochbunker unter städtebaulichen Gesichtspunkten ein wichtiges Projekt im Sanierungsgebiet Altstadt war. Die Konzeption der Umnutzung mit einem um ein Geschoss aufgestocktes Gebäude entsprach auch den Empfehlungen im Rahmenplan des Sanierungsgebietes, sodass die planungsrechtliche Abstimmung nicht aufwendig war. Die Inwertsetzung der zentralen Lage durch das von der Stadt Bielefeld begrüßte anspruchsvolle architektonische Konzept und eine frühzeitige Abstimmung mit Stadtplanung, Bauaufsicht und dem Umweltamt lassen sich auf andere Umnutzungsprojekte übertragen.

Die Bevölkerung wurde durch eine Kultur- und Kunstveranstaltung vor Beginn des Umbaus auf das Projekt aufmerksam gemacht. Auch wenn es kaum möglich ist, den Erfolg einer solchen Veranstaltung im Sinne einer größeren Akzeptanz des Projektes durch die Bevölkerung und einer frühzeitigen

gen Vermarktung der entstehenden Wohnungen zu messen, kann dies ein wichtiges Element des Umnutzungsprozesses sein.

Die wesentlichen bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich Stellplätzen, Brand- und Schallschutz sowie Abstandsf lächen konnten unproblematisch erreicht werden. Dies erfordert eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauaufsicht und eine entsprechende konzeptionelle Berücksichtigung. Die Abstandsf lächen ermittelt der Projektentwickler beispielsweise regelmäßig mittels großmaßstäblicher Pläne. Die üblicherweise erforderlichen Spielf lächen auf dem Grundstück mussten nicht hergestellt werden, da zum einen in kurzer Entfernung im Quartier Spielplätze vorhanden sind und zum anderen dargestellt werden konnte, dass keine Familien im Projekt wohnen werden. Eine wichtige Voraussetzung die geforderten Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen war allerdings die Nutzung des Erdgeschosses hierfür.

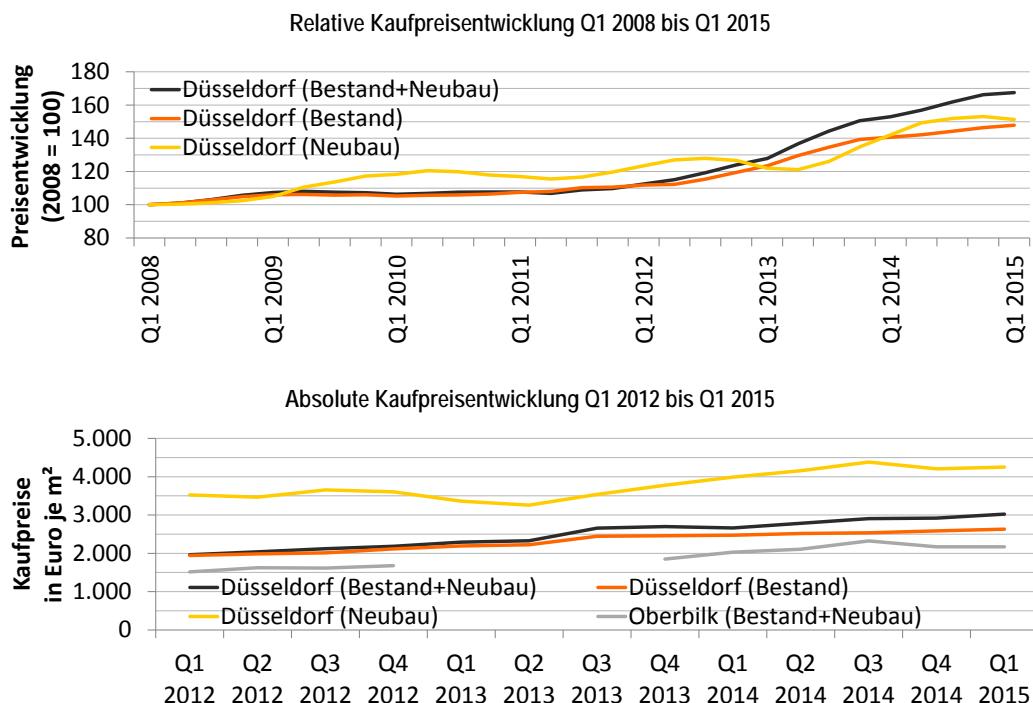
Die größten Probleme bei der Umnutzung ergaben sich beim Abriss von Teilen des Bunkers. Trotz eines mit der Stadt Bielefeld abgestimmten Abrisskonzeptes zur Einhaltung der Lärmschutzrichtlinien führten die Abrissaktivitäten zu erheblichen Konflikten mit einem kleinen Teil der Nachbarschaft. Da ergänzende bzw. kompensierende Maßnahmen ergriffen werden mussten, hat sich der gesamte Umbauprozess zeitlich verlängert und ist deutlich teurer geworden. Dieser sehr spezielle und vor allem für Bunker zutreffende Aspekt sollte bei vergleichbaren Umnutzungsprozessen durch eine frühzeitige Kontaktierung der Nachbarschaft und verbindliche Absprachen zur Reduzierung des Konfliktisikos berücksichtigt werden.

Aus Sicht des Projektentwicklers war die Umnutzung des Hochbunkers aufgrund der zu Beginn kaum absehbaren Verzögerungen beim Teilabriss wirtschaftlich weniger rentabel als ursprünglich kalkuliert. Den Baukosten inklusive Abrisskosten von rund 1.400 €/m² Brutto-Grundfläche steht ein durchschnittlicher Verkaufspreis der Wohnungen von rund 2.500 €/m² gegenüber. Damit liegen die Baukosten oberhalb der vom Baukosteninformationszentrum für Neubauten dieses Typs mit hohem Standard angegebenen Kostenspannen (920 – 1.220 €/m² Brutto-Grundfläche). Die Flächeneffizienz liegt mit rund 70 % knapp unterhalb eines üblichen Wertes von 75 % für Wohnungsbau; dieser leicht unterdurchschnittliche Wert ist auf die bis zu 2 m dicken Außenwände zurückzuführen. Für die Kapitalanleger, die die Wohnungen erworben haben, stellt sich demgegenüber eine gute Rentabilität oberhalb von 5 % dar, was jedoch vor allem an der Sanierungs-Abschreibung liegt.

1.7.4 Düsseldorf, Wilde 13

Projektname	Wilde 13
Adresse	Professor-Schwippert-Straße 1-95, 40591 Düsseldorf (Stadtteil Oberbilk)
Zielgruppe	Kapitalanleger bzw. Familien für die Stadthäuser
Anzahl Wohneinheiten	101 (davon 79 im Bestand und 22 im Neubau)
Ursprungsnutzung	Straßenbahndepot der Rheinbahn Düsseldorf
Akteure	Projektentwicklung: Hochtief Construction ag Bauherr: Vivacon AG Bauausführung: Hochtief Construction AG (Generalübernehmer) Architekt: BM+P Hesse Haselhoff GbR Vermarktung: im Auftrag der Vivacon AG über externe Makler
Ursprungsgebäude	Kategorie: Exot Baujahr: 1914 Grundstücksgröße: 19.700 m ² Geschosse: 1 (Halle) Brutto-Grundfläche: ca. 5.600 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Stahlträgerkonstruktion und ge-pfahlte Bodenplatte
Kaufpreise	Kaufpreise Wohnungen: rd. 2.250 €/m ² (Durchschnitt) Kaufpreise Stadthäuser: ab 300.000 €
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q II/2004 – Q IV/2006 Bauzeit: Q III/2006 – Q I/2008
Kosten	Ankaufspreis: k.A. Baukosten: k.A. Gesamtinvestitionen: k.A.
Finanzierung	k. A.
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum: Düsseldorf um rd. 5 % in den letzten 10 Jahren (Nordrhein-Westfalen -1 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtrandlage Stadtzentrum mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar Ruhige Lage im Stadtteil Oberbilk mit Verbindung zum Südpark und Volksgarten Nahegelegene U-Bahn- und Bushaltestellen mit Verbindung zur Innenstadt (5-10 Gehminuten) Zwei Einzelhändler in direkter Nachbarschaft

Abbildung 101: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Düsseldorf und im Stadtteil Oberbilk



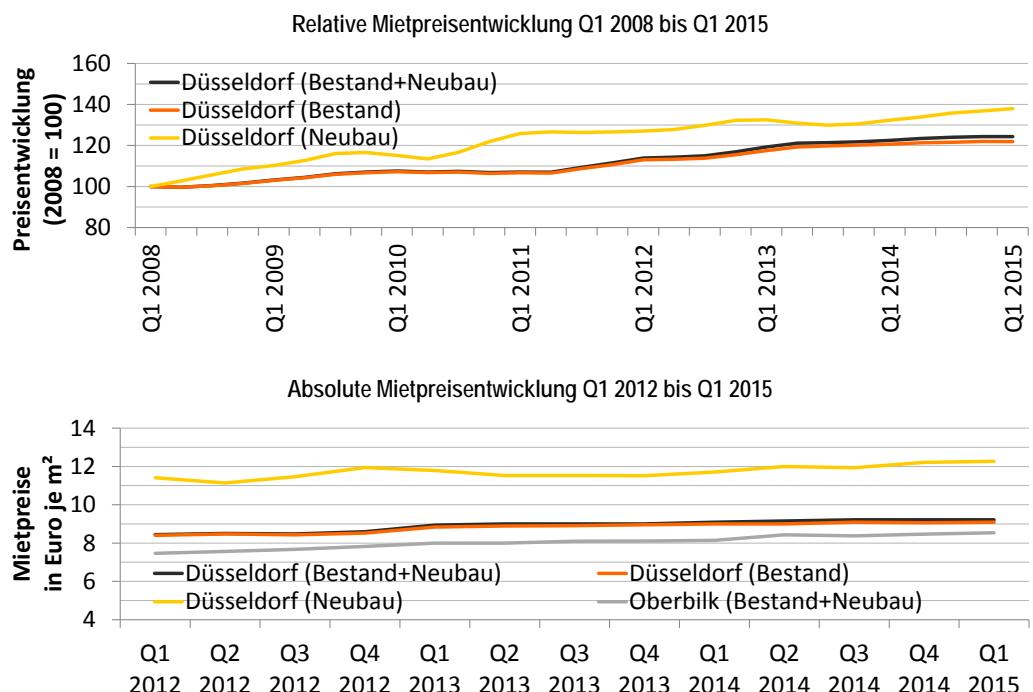
Aufgrund geringer Fallzahlen können einzelne Werte nicht dargestellt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 102: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Düsseldorf und im Stadtteil Oberbilk



Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 103: Außenansichten des Projektes Wilde 13, Düsseldorf



Erschließung der Wohnhäuser
(Foto: empirica)



Rückseitige Ansicht der Wohnanlage
(Foto: empirica)



Denkmalgeschützte Außenmauern des Depots
(Foto: empirica)



Denkmalgeschützte Stahlkonstruktion
(Foto: empirica)

Ausgangslage und Konzeption

Das im Eigentum der Stadt Düsseldorf befindliche denkmalgeschützte Straßenbahn-depot im Stadtteil Oberbilk wurde bis 1992 genutzt. Nach Leerstand und einfachen Handelsnutzungen, die sich zur Zwischennutzung im Depot ansiedelten (Teakmöbel, Antiquitätenhandel), konzentrierten sich die Überlegungen anfragender Projektentwickler auf Einzelhandelsnutzungen. Da die Stadt Düsseldorf jedoch an dem Standort keinen zentrenrelevanten Einzelhandel plante und zudem die Einhaltung der Brandschutzanforderungen technisch kompliziert war, wurde die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück wieder eingestellt.

Daraufhin entschloss sich die Stadt, einen Investorenwettbewerb für eine Wohnnutzung auf dem Areal durchzuführen, da die Standortqualitäten (Innenstadtnähe, Wohnnutzung in der Nachbarschaft, benachbarte Grünflächen) und die planungsrechtliche Situation gute Voraussetzungen für diese Nutzung boten. Planungsziele waren „innovativer Wohnungsbau“ für das historische Rheinbahndepot sowie eine mögliche Bebauung auf den Freiflächen des Grundstücks. Das Konzept der Hochtief Construction AG, das den Bau von Geschosswohnungen innerhalb der alten Bahnhallen ergänzt um Reihenhäuser auf den südlichen Freiflächen vorsah, wurde schließlich ausgewählt.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Im März 2004 hatte die Stadt Düsseldorf einen beschränkten Bieterwettbewerb für das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots ausgerufen. Als Teilnehmer wurden diejenigen Entwickler aufgefordert, die bereits zuvor Anfragen zum Rheinbahndepot gestellt hatten. Den Zuschlag erhielt

die Hochtief Construction AG, die in diesem Projekt schon frühzeitig mit der Vivacon AG kooperierte, einem auf den Verkauf denkmalgeschützter Immobilien in Erbpacht spezialisierten Entwickler. Im Anschluss an den Wettbewerb wurde die Konzeption jedoch nochmals überprüft und die Planung nach einer Marktanalyse überarbeitet und angepasst.

Grund und Boden wurden von der Vivacon Mitte 2006 erworben, die Projektentwicklung wurde von der Hochtief AG konzeptioniert, die auch den Umbau des Objektes durchführte. Der Bauantrag wurde im Mai 2006 eingereicht und im Herbst 2006 positiv beschieden. Mit dem Umbau des Gebäudes wurde im Oktober 2006 begonnen. Die ersten Wohneinheiten wurden Ende 2007 fertig gestellt. Der gesamte Umwandlungsprozess dauerte somit vier Jahre und die Bauzeit betrug ca. zwei Jahre.

Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Projektentwickler lief primär über das Düsseldorfer Architektenbüro BM+P Hesse Haselhoff GbR. Auch wenn sich aus Sicht des Entwicklers die verwaltungsinternen Abstimmungs- und Entscheidungsfindungsprozesse teilweise als zeitaufwendig darstellten, wird die Zusammenarbeit mit der Stadt als gut bewertet. Dies trifft auch auf die erforderliche Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt zu. So wurden Abstimmungsprozesse teilweise auf der Baustelle durchgeführt und entschieden, sodass Klarheit über die zu ergreifenden Maßnahmen bestand.

Gebäude vor der Umnutzung

Das 54 x 97 m bzw. 54 x 141 m (Ostseite unregelmäßig) messende Straßenbahndepot wurde 1914 errichtet. Vor der Umwandlung stand auf dem Grundstück die zentrale Montagewerkhalle mit einigen kleineren Nebengebäuden, die sowohl zur Lagerung als auch als Ausbesserungswerk genutzt worden waren. Im Inneren der Halle waren mehrere Schienensysteme zur Lagerung und Wartung der Bahnen installiert, die alten Montagegruben waren noch erhalten. Die Traglast des Gebäudedachs wurde auf ca. 27 m breite, gebogene und im Boden verankerte Stahlträger abgeleitet. Die aus Sichtmauerwerk mit Risaliten bestehenden Außenwände hatten eine untergeordnete statische Funktion. Diese Elemente (Stahlträgerkonstruktion und Außenwände) stehen unter Denkmalschutz. Der Zugang zum ehemaligen Straßenbahndepot wurde über historische Holztore auf der Westseite ermöglicht. Auf dem gesamten Grundstück waren Schienensysteme zur Erschließung des Areals verlegt. Die Bodenplatte des Straßenbahndepots wurde auf Pfählen gegründet, da das Depot am Standort einer alten Kiesgrube errichtet worden war.

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 19.600 m² verfügte über große Freiflächen. Im Norden und Osten grenzen Kleingartenanlagen an das Grundstück. Hinter der östlichen Kleingartenanlage befindet sich ein Rangierbetrieb der Deutschen Bahn, von dem Lärmemissionen ausgehen. Im Süden verläuft eine Hochspannungsleitung mit einem 30 m breiten Schutzstreifen. Hier schließen sich Zeilenhäuser an. Im Westen wird das Gelände durch die Siegburger Straße begrenzt, eine der Hauptverkehrsstraßen Düsseldorfs. Der Stadtteil Oberbilk ist eine einfache bis mittlere Wohnlage, die jedoch über eine sehr gute verkehrliche Anbindung verfügt.

Umgestaltung des Gebäudes

Um das ehemalige Straßenbahndepot in ein Wohngebäude umzuwandeln, wurde das komplette Gebäude in Abstimmung mit dem Denkmalschutz entkernt und saniert. Bis auf die Stahlträgerkonstruktion und die Außenwände an der Nord- und Ostseite des Gebäudes wurden alle baulichen Elemente entfernt. Die historischen Holztore wurden in Stand gesetzt. Die ehemaligen Pfahlungen wurden gekappt und durch neue ersetzt, um die Statik für die Neubauten innerhalb des Denkmals

zu gewährleisten. Die Außenwände an der Nordseite wurden etwas weiter ausgeschnitten, um eine bessere Belichtung für die innenliegenden Gebäude zu erzielen.

Besonders die Sanierung der denkmalgeschützten Stahlträgerkonstruktion und des Dachs gestaltete sich sehr aufwendig. Alle Stahlträger wurden sandgestrahlt und anschließend beschichtet. Das alte Dach wurde als Altlast (Teerpappe) abgetragen und in Form einer Blechkonstruktion an einzelnen Stellen nachgestellt, um den Charakter zu erhalten. Darüber hinaus wurden einzelne ausgehöhlte Stahlträger mit Beton ausgegossen, um diese vor fortschreitender Korrosion zu schützen und die Statik der Stahlträger zu gewährleisten. Die alten Querträger wurden vollständig entfernt und statisch ertüchtigt.

Auch der unter Denkmalschutz stehende Vorplatz des alten Depots wurde saniert. Das alte Kopfsteinpflaster zwischen den zum Depot führenden Schienen wurde wiederhergestellt. Das Schienensystem wurde aufwendig modernisiert. Dazu zählen auch die Entwässerungskästen an den Weichen, über die der Vorplatz in die Kanalisation entwässert wird.

Grundsätze der Barrierefreiheit konnten im Umwandlungsprojekt Wilde 13 nicht umgesetzt werden. Gründe dafür sind das Kopfsteinpflaster auf dem Vorplatz und den umliegenden Flächen und das Fehlen von Aufzügen in den dreigeschossigen Neubauten.

Gebäude nach der Umnutzung

Die denkmalgeschützte Stahlträgerkonstruktion und die Außenwände des ehemaligen Straßenbahndepots stehen heute wie eine Glocke über den sieben Neubauten. Innerhalb dieser Neubauten wurden 79 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 5.550 m² untergebracht. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 48 und 132 m². Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise für die Wohnungen bei rd. 2.250 €/m². Alle Wohneinheiten verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon. An die Terrassen der Wohneinheiten im Erdgeschoss schließt sich jeweils ein kleines zum Nachbarn abgetrenntes Gartenstück an. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks wurden ergänzend 22 Reihenhäuser errichtet, die für Kaufpreise ab 300.000 € vermarktet wurden.

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Das Projekt wurde nach den Vorgaben der EnEV 2004 errichtet. Darüber hinausgehende Maßnahmen wurden nicht umgesetzt. Die Gebäude werden konventionell mittels Gasthermen in jedem einzelnen Gebäude beheizt. Die Heizanlagen werden in einem Contracting-Modell von der Nahwärme Düsseldorf betrieben. Regenerative Energien werden nicht eingesetzt.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Projektgrundstück lag kein B-Plan vor. Die Genehmigung des Vorhabens erfolgte auf der Grundlage des § 34 BauGB. Eine erste Einschätzung, die als Grundlage für das spätere Genehmigungsverfahren diente, erfolgte im qualitätssichernden Wettbewerb. Das Wettbewerbsergebnis fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da sich der Neubau an der angrenzenden Bebauung orientiert, die im Süden des Projektes bis zu vier Geschosse hoch ist.

Das Rheinbahndepot steht unter Denkmalschutz. Besondere Bedeutung kam hierbei der Konstruktion der Halle und der Hallentore an der Westfassade zu. Neben der Einhaltung der denkmalpflegerischen Vorschriften gab es aber auch Kompromisse zwischen Denkmalschutz und Projektentwick-

lung, wie etwa bei der aus Belichtungsgründen sinnvollen, tieferen Ausschneidungen in der Nordfassade.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Im Unterschied zu anderen Umwandlungsprojekten ergaben sich beim Bahndepot keine Schwierigkeiten im Hinblick auf Abstandsflächenregelungen, da die Freiflächen um die Bahnhalle sehr großzügig sind.

Alle Gebäude wurden unter den Anforderungen des Schallschutzes gemäß DIN 4109 und des Brandschutzes gemäß DIN 4102 errichtet. Die Einhaltung dieser Anforderungen konnte relativ leicht realisiert werden, da die zu erhaltende Bausubstanz lediglich einen Rahmen für den Neubau darstellt. Nur für den Nachweis des Brandschutzes im Bereich der denkmalgeschützten Stahlträgerkonstruktion mussten ein Gutachten erstellt und Brandschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Gemäß den Anforderungen des Stellplatzschlüssels der Stadt Düsseldorf (ein Stellplatz pro Wohnung) konnten aufgrund der Größe des Grundstücks alle Stellplätze nachgewiesen werden. Dazu zählen auch die festgeschriebenen Besucherstellplätze (ein Stellplatz für vier Wohnungen). Auch die nachzuweisende Spielfläche für Kinder konnte ohne Probleme auf dem Grundstück untergebracht werden. Sie liegt im östlichen Teil des Grundstücks.

Vermarktung

Die Vermarktung der Geschosswohnungen übernahm die Vivacon AG. Dabei konnte auf ein Portfolio an potentiellen Kaufinteressenten zurückgegriffen werden. Für den Verkauf der Wohnungen wurde eine Musterwohnung errichtet. Mit Fertigstellung des Rohbaus waren alle 79 Wohnungen verkauft. Zielgruppen für die Wohnungen waren vor allem Kapitalanleger (70 % der Käufer), denen eine Erstvermietung garantiert wurde. Die angrenzenden Reihenhäuser wurden über ein weiteres Maklerbüro insbesondere an selbstnutzende Familien verkauft.

Eine Besonderheit dieses Umwandlungsprojekts ist die Einbindung der Grundstücke in das Erbbaurecht. Dies führt einerseits zu einem geringeren Kaufpreis, da der Grundstücksanteil nicht in den Verkaufspreis eingerechnet wird. Andererseits kann der an den Erbbaurechtgeber monatlich zu zahlende Erbpachtzins als Werbungskosten steuerlich abgesetzt werden. Als weiterer steuerlicher Anreiz für die Käufer fungierte die Denkmalabschreibung. Die Modellrechnung der Vivacon AG ließ für die Käufer der Wohnungen eine wenigstens 4 %-ige Rendite erwarten.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen des Bieterverfahrens wurde der Kaufpreis für das Grundstück von der Stadt Düsseldorf festgelegt. Es wurde sich dann darüber geeinigt, dass die Aufwendungen für die verpflichtenden Denkmalschutzmaßnahmen von diesem Kostenansatz abgezogen werden konnten und sich somit im Nachhinein der Kaufpreis für die Liegenschaft verringerte.

Angaben zum Eigenkapitalanteil des Projektes liegen nicht vor, da der Investor, die Vivacon AG, sich zurzeit in einem Insolvenzverfahren befindet. Öffentliche Fördermittel für die Herstellung des neuen Wohnraums wurden nicht in Anspruch genommen.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Das Düsseldorfer Projekt Wilde 13 ist ein Beispiel für eine Umnutzung eines historischen Straßenbahndepots in einfacher Lage in einer wachsenden Wohnungsmarktregion. Im alten Bahndepot wurden 79 Wohnungen in kompletten Neubauten hergestellt, auf einer Teilfläche des übrigen Grundstücks wurden 22 Stadthäuser errichtet. Trotz eines schwierigen Images des Stadtteils Oberbilk ist die Lage des Projektes in Innenstadtnähe der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg des Vorhabens.

Weiterer Erfolgsfaktor ist die wirtschaftliche Konzeptionierung des Projektes an der Schnittstelle von Denkmalschutz und Erbbaurecht. Aus Käufersicht bedeutete dies attraktive Kaufpreise: Zum einen entfällt der Grundstücksanteil im Kaufpreis (der bei dem großen Grundstück dann auch relativ hoch gewesen wäre). Zum anderen können die Erbpachtzinszahlungen sowie die Denkmalauflwendungen steuerlich abgesetzt werden. Hinzu kommt, dass die Denkmal-Sonderabschreibung größtenteils für einen echten Neubau gilt, da die historische Substanz des Projektes sich vor allem auf die Stahlstützen, die Außenfassaden und die Rolltore beschränkt.

Wie in allen Umnutzungsprojekten von denkmalgeschützten Gebäuden ist eine frühzeitige und regelmäßige Abstimmung zwischen Entwickler und der unteren Denkmalbehörde wichtig. Dies verhindert, dass der Umnutzungsprozess durch nicht abgestimmte bauliche Maßnahmen verzögert wird. Zudem sollte möglichst frühzeitig eine verlässliche Aussage über die Höhe des abzuschreibenden Denkmalanteils getroffen werden, was sich förderlich auf die Vermarktung der Wohnungen auswirkt.

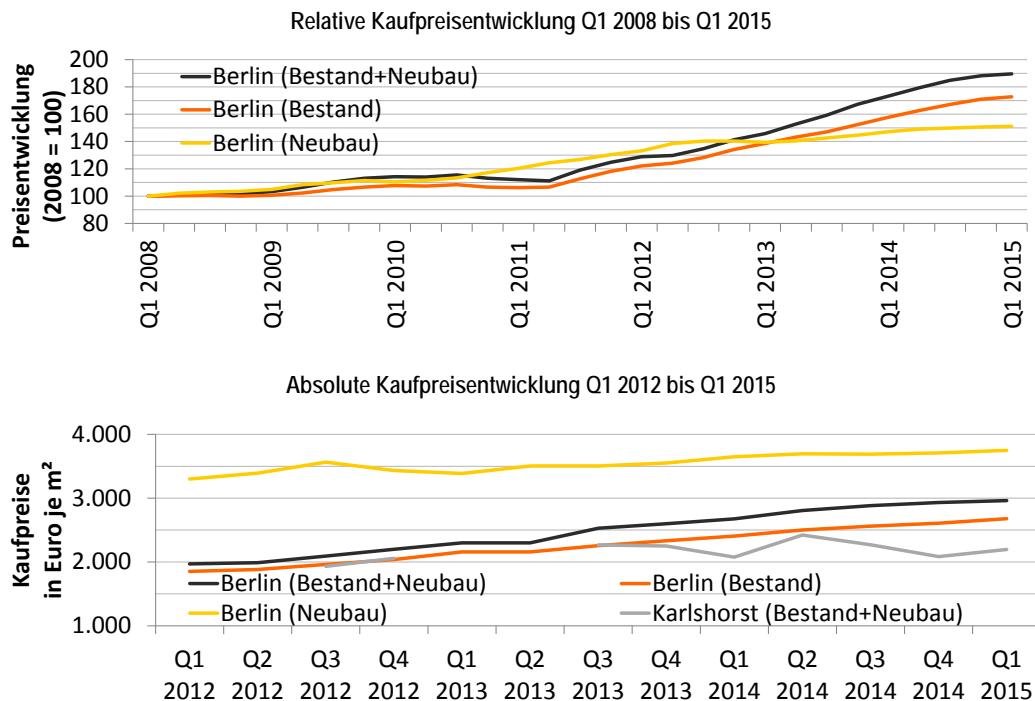
Unter bauordnungsrechtlicher Perspektive war die Realisierung des Projektes unproblematisch. Dies ist zum einen zurückzuführen auf die Größe des Grundstücks, sodass die erforderlichen Abstandsflächen, Stellplätze und Spielflächen auf dem Areal untergebracht werden konnten. Zum anderen waren der Brand- und Schallschutz weniger herausfordernd als in herkömmlichen Umwandlungsprojekten, da es sich bei der Wilden 13 zum Großteil um Neubauten handelt.

1.8 Fallstudien Militärische Liegenschaften

1.8.1 Berlin, Wohnpark Karlshorst

Projektname	Wohnpark Karlshorst
Adresse	Zwieseler Str. 6 – 50, 10318 Berlin (Stadtteil Karlshorst)
Zielgruppe	Kapitalanleger
Anzahl Wohneinheiten	369, davon 342 im Altbau und 27 im Neubau
Ursprungsnutzung	Kaserne
Akteure	Bauherr: Projekt Rentenvorsorge GmbH & Co. KG Entwurfsverfasser und bauleitender Architekt: Architektur-büro Thal
Ursprungsgebäude	Kategorie: Militärische Liegenschaft Baujahr: 1936 Grundstücksgröße: 124.200 m ² Geschosse: 2-4 Brutto-Grundfläche: Häuser 1-12 (ehemalige Kaserne): ca. 24.200 m ² , Häuser 13-15 (Neubau): 2.800 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Stahlsteindecken („Ackermann-Decke“)
Kauf- und Mietpreise	Kaufpreise: 1.821 - 2.060 €/m ² Mietpreise: 6,50 – 8,00 €/m ²
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q III/2008 – Q I/2010 Bauzeit: Q I/2010 – Q III/2014
Kosten	Ankaufspreis: 3,46 Mio. € (Grundstück + Gebäude) Baukosten: 1.200 €/m ² Brutto-Grundfläche bei der umgewandelten Kaserne (Kostengruppen 300 + 400)
Finanzierung	100 % Eigenkapital
Makrostandort	Großstadt Bevölkerungswachstum um rd. 6 % in den letzten 10 Jahren Bautätigkeit: durchschnittlich 1,1 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Stadtrandlage Ruhige, etwas isolierte Lage Nahegelegene Bushaltestelle mit Verbindung zur U- und S-Bahn (5 Gehminuten) Benachbart gibt es das Deutsch-Russische Museum und den Biesenhorster Sand, eine landschaftlich geprägte Fläche, die zu einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet erklärt werden soll.

Abbildung 104: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Berlin und im Stadtteil Karlshorst



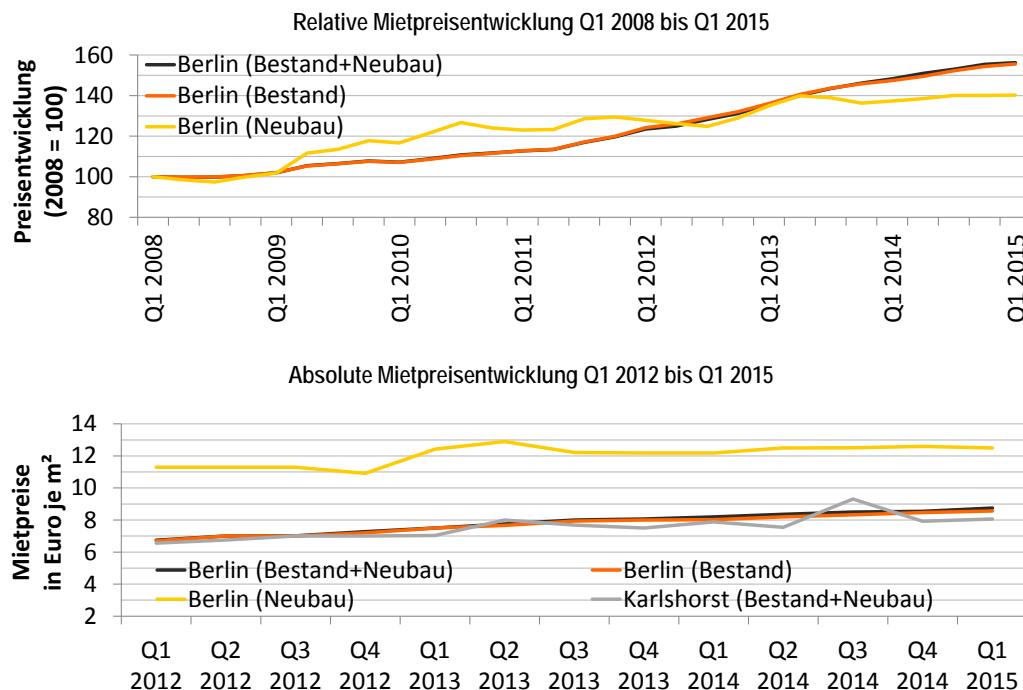
Aufgrund geringer Fallzahlen können einzelne Werte nicht dargestellt werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 105: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Berlin und im Stadtteil Karlshorst



Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 106: Außenansichten vor und nach der Umwandlung des Projektes Wohnpark Karlshorst, Berlin



Hörsaalgebäude vor der Umwandlung
(Foto: Uwe Thal)



Hörsaalgebäude nach der Umwandlung
(Foto: empirica)

Ausgangslage und Konzeption

Mit dem Abzug der alliierten Streitkräfte stehen seit Beginn der 1990er Jahre zahlreiche Kommunen vor der Herausforderung, frei werdende militärische Liegenschaften einer geeigneten zivilen Nachnutzung zuzuführen. Auch die Kasernengebäude des heutigen Wohnparks Karlshorst standen nach dem Abzug der GUS-Streitkräfte im Jahr 1994 leer. Die 1936 als Festungspionierschule der deutschen Wehrmacht errichteten Gebäude waren ab den 1950er Jahren Sitz des sowjetischen Geheimdienstes der KGB. Die denkmalgeschützte Militäranlage ist eine der wenigen noch fast vollständig erhaltenen Militäranlagen der deutschen Wehrmacht.

Trotz gemeinsamer Initiative der Bundesrepublik Deutschland und der Berliner Senatsverwaltung blieben die Bemühungen, die leer stehenden Gebäude und das brachliegende Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen, zunächst erfolglos. Deshalb wurde 1998 ein Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet, das vorsah, die Bestandsgebäude einer gemischten Nutzung zuzuführen und die übrigen Flächen des insgesamt rund 40 ha großen Plangebiets zu einem neuen Wohngebiet für Bundesbedienstete zu entwickeln. Dieses Vorhaben scheiterte jedoch an der mangelnden Nachfrage der Bundesbediensteten.

In den folgenden Jahren wurde das städtebauliche Konzept mehrmals überarbeitet und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Gemäß der letzten städtebaulichen Überarbeitung, die nunmehr als verbindliche und allgemein akzeptierte Vorgabe für die weitere Entwicklung des Gebietes dient, soll auf dem ehemaligen Kasernenareal eine Gartenstadt entstehen, die sich durch unterschiedliche, aber aufeinander abgestimmte Hausformen und Stadträume auszeichnen soll. Neben Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind Stadtvillen oder halboffene Blockrandbebauungen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Senatsverwaltung und Denkmalschutzbehörde waren sich zunächst uneinig darüber, ob man Teile des verfallenen Ensembles der Festungspionierschule abreißen sollte. Letztlich wurde entschieden, dass das Kasernenensemble erhalten und als wichtiger Teil des Gesamtgebiets in die weitere städtebauliche Entwicklung zu integrieren ist. Der Bereich der ehemaligen Festungspionierschule wurde im Jahr 2008 in einer öffentlichen Ausschreibung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zum Verkauf angeboten und von dem höchstbietenden Investor (Projekt Rentenvorsorge GmbH & Co. KG) erworben.

Aus Sicht des Bezirkes Lichtenberg wurde mit der Umnutzung der Kasernenanlage zu einem Wohnungsbauprojekt ab 2010 der erste wichtige Schritt im Konversionsprozess des Areals geleistet. Aus Sicht des Investors bot das erworbene Objekt die Möglichkeit, ein bereits an anderen Standorten mit langjähriger Erfahrung erprobtes und erfolgreiches Konzept umzusetzen. Zielgruppe des Unternehmens sind in erster Linie Kapitalanleger, die mit einer speziellen Marketingstrategie angesprochen werden. Der Erwerb einer Wohnung und deren Vermietung sollen zur Rentenvorsorge der Käufer beitragen. Der Investor sucht in der Regel gezielt Objekte, die keine 1A Lage besitzen mit dem Ziel, Kapitalanlegern gut zu vermietende Wohnungen für eine durchschnittliche Nachfragegruppe („Massengeschäft“) anbieten zu können. Aufgrund der etwas isolierten Lage des Wohnbauvorhabens war der Kaufpreis angemessen.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Als 2008 die BImA das Grundstück und die Gebäude der ehemaligen Festungspionierschule zum Verkauf ausgeschrieben hat, hat sich der Investor, ohne eine umfängliche Machbarkeitsstudie durchzuführen, für den Kauf entschieden. Hintergrund war die nur achtwöchige Ausschreibungsphase, die zu wenig Zeit für eine detaillierte Prüfung bot. Die Kaufentscheidung wurde auf Grundlage der langjährigen Erfahrung mit Konversionsprojekten und einer internetbasierten Marktrecherche getroffen.

Im Falle des Projekts Wohnpark Karlshorst wurde das Projekt von der Rentenvorsorge GmbH & Co. KG entwickelt. Die Gesellschaft, bestehend aus zwei Geschäftsführern und einem Mitarbeiter im Bereich Marketing, verfolgt die Unternehmensstrategie, mit wenig Stammpersonal zu arbeiten und im Bedarfsfall Dienstleistungen hinzuziehen. Der Investor hat auch im Rahmen des Projektes Wohnpark Karlshorst mit langjährigen Partnern zusammengearbeitet. Mit dem beauftragten Architekten hatte man bereits in vergangenen Projekten erfolgreich kooperiert.

Nachdem eine Bauvoranfrage für die Umnutzung der Gebäude zu Wohnraum positiv beschieden wurde, bestand die Gewissheit, dass für moderne Wohnungen wichtige Ausstattungsmerkmale genehmigungsfähig waren (z.B. Balkone, Terrassen). Laut Erfahrung des Investors ist die Kooperations- und Kompromissbereitschaft der Denkmalschutzbehörde von Projekt zu Projekt unterschiedlich und abhängig von der örtlichen Marktlage. Je angespannter der Wohnungsmarkt ist, desto höher sind die Ansprüche von Seiten der Politik und Verwaltung in Bezug auf den Denkmalschutz und weitere zu erfüllende Auflagen oder Leistungen (z.B. die Errichtung einer Kita). Erfolgreicher Grundsatz im Umgang mit den Behörden ist das zielorientierte Handeln. Wenn Auflagen nur schwierig oder mit hohem Kostenaufwand umsetzbar sind, wird eine Kompromisslösung angestrebt, statt zu versuchen, die eigenen Interessen gerichtlich durchzusetzen. Im Falle des Wohnparks Karlshorst konnten Herausforderungen im Umwandlungsprozess in kooperativer Zusammenarbeit von Stadtplanungsamt, Denkmalschutzbehörde, Bauordnungsamt und Bauträger gut gelöst werden.

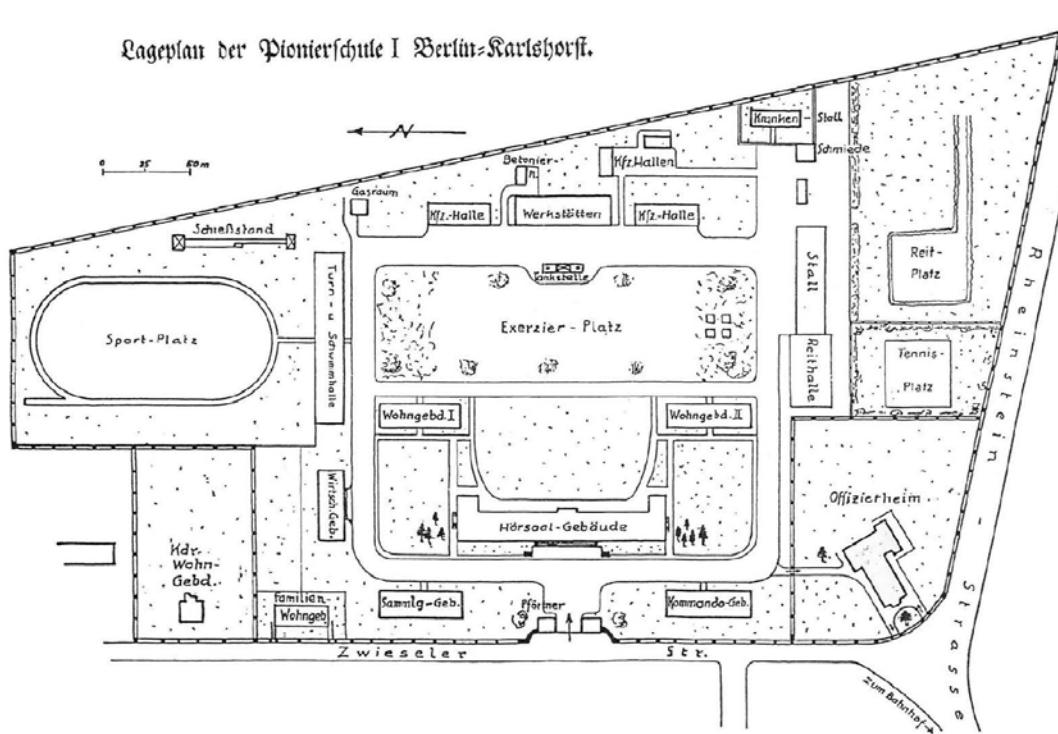
Ab Anfang 2010 wurde nach und nach für jedes Gebäude ein Bauantrag gestellt. Nach Vorlage der Baugenehmigung begann zügig der Verkauf der Wohnungen. Sobald alle Wohnungen verkauft waren, wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Nur, wenn der Kauf vor Baubeginn abgewickelt war, konnte der Käufer die Denkmal-AfA (Absetzung für Abnutzung) in Anspruch nehmen. Das Gesamtprojekt ist im dritten Quartal 2014 abgeschlossen worden.

Gemeinsam mit dem Bezirksamt wurde aufgrund des großen öffentlichen Interesses an dem zuvor nicht betretbaren Gelände ein Tag der offenen Tür organisiert, bei dem über das Vorhaben informiert wurde.

Gebäude vor der Umnutzung

Die Gebäude des Wohnparks Karlshorst umfassen das mittig errichtete Hörsaalgebäude, die vier symmetrisch angeordneten Assistenzgebäude, die beiden Pförtnerhäuschen im Eingangsbereich sowie das Kommandantur- und das Unteroffiziersgebäude.

Abbildung 107: Lageplan vor der Umwandlung des Projektes Wohnpark Karlshorst, Berlin



Quelle: Architekturbüro Thal

empirica

Die Gebäude und das Gelände machten zum Zeitpunkt des Kaufes einen sehr verwahrlosten Eindruck. Der Zustand der Bauwerke war jedoch aufgrund der massiven Bausubstanz mit robusten Stahlsteindecken trotz langjährigen Leerstandes relativ gut.

Abbildung 108: Außen- und Innenansichten vor der Umwandlung des Projektes
Wohnpark Karlshorst, Berlin



Hörsaalgebäude vor der Umwandlung
(Foto: Uwe Thal)



Hörsaalgebäude vor der Umwandlung
(Foto: Uwe Thal)



Zustand weiterer Gebäude vor der Umwandlung
(Foto: Uwe Thal)



Zustand weiterer Gebäude vor der Umwandlung
(Foto: Uwe Thal)

Umgestaltung des Gebäudes

Die gesamte Gestaltung der Außenanlagen wurde von der Grünflächengestaltung über die Ausstattung mit Stadtmöblierung bis zum Straßenbau durch den Investor realisiert. Aus Sicht des Bezirksamts ist in die Gestaltung der Außenanlagen zu wenig Mühe investiert worden, was den guten Gesamteindruck des Wohnparks etwas mindert. Für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr wurden Nutzungsrechte mit dem Bezirksamt vereinbart.

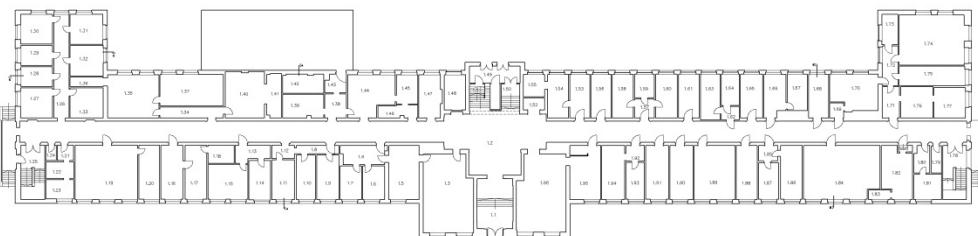
Während der Nutzung durch den KGB waren alle Unterlagen mit Informationen über Grundrisse und Konstruktion des Gebäudes vernichtet worden. Es musste eine komplette Bestandsaufnahme und ein Aufmaß der Räumlichkeiten durchgeführt werden. Mit der Denkmalschutzbehörde wurde abgeglichen, welche Gebäudeteile und Ausstattung erhalten bleiben müssen. Um eine denkmalgerechte Umnutzung zu gewährleisten und auch aus Kostengründen, galt es, Eingriffe in den Bestand so gering wie möglich zu halten.

Im Zuge der Umgestaltung wurden zehn Bestandsgebäude umgewandelt und mit drei Neubauten ergänzt. Die Umgestaltung erfolgte in Bauabschnitten. Am Beispiel des Hörsaalgebäudes können die wichtigsten Umbaumaßnahmen nachvollzogen werden. Die neoklassizistische Fassade wurde erhalten und restauriert. Zusätzlich wurden neue Holzsprossen-Fenster eingebaut. Für jede Wohnung wurde außerdem entweder ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse errichtet. Im viergeschossigen Hörsaalgebäude wurde zudem eine Aufzugsanlage eingebaut.

Die gesamte Dachkonstruktion wurde ertüchtigt. Die Belichtung der unteren Etagen stellte aufgrund der Gebäudemaße von 127 m x 25,60 m kein Problem dar. Allerdings musste für die Belichtung der Dachgeschosswohnungen in die Denkmalsubstanz eingegriffen werden. Eine vollständige Belichtung hätte nur durch weitere Fenster hergestellt werden können, die aber mit den Denkmalschutzvorschriften nicht vereinbar waren. Es wurde eine Abweichungsgenehmigung erteilt.

Die Grundrisse der neuen Wohnungen ergaben sich einerseits durch den aus Denkmalschutz- und Kostengründen weitestgehend zu erhaltenden Bestand und andererseits als Ergebnis einer internetbasierten Marktanalyse, die Aufschluss darüber gab, welche Wohnungsgrößen am Standort nachgefragt werden. Die innere Erschließung über die langgezogenen Flure blieb erhalten. Im Hörsaalgebäude wurden die großen Räume meist in zwei separate Wohnungen unterteilt. Die Versorgungssysteme und die gesamte Haustechnik musste erneuert werden (Wasser und Abwasser, Strom, Heizungsanlage).

Abbildung 109: Erdgeschoss-Grundriss im ehemaligen Hörsaalgebäude nach der Umwandlung im Projekt Wohnpark Karlshorst



Quelle: Architekturbüro Thal

empirica

Zwecks Abstimmung baulicher Details mit der Denkmalschutzbehörde wurde eine Musterwohnung errichtet, die bei einer Begehung mit Vertretern der Behörde begutachtet wurde. Es ging u.a. um die Klärung neu einzubauender Türen und Fenster.

Gebäude nach der Umnutzung

Das Gesamtprojekt Wohnpark Karlshorst umfasst 369 Wohneinheiten, wovon 342 in den zehn denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Festungspionierschule und 27 in drei ergänzenden Neubauten untergebracht sind. Insgesamt wurden rd. 27.000 m² Wohnfläche geschaffen, davon 24.200 m² im Altbau und ca. 2.800 m² im Neubau. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 45 m² und 184 m². Die Wohnungen verfügen mindestens über zwei und höchstens über vier Zimmer. Jede Wohneinheit besitzt eine Terrasse oder einen Balkon.

Für die Innengestaltung zieht der Investor für alle seine Projekte den gleichen Ausstattungskatalog heran. Es werden geringe Anpassungen an die jeweiligen Marktbedingungen und Denkmalschutzvorschriften vorgenommen. So wurde in Karlshorst auf der Grundlage langjähriger Erfahrungen die Umwandlung realisiert.

Für den Autoverkehr steht das Gebiet nur Anliegern offen. Auf die Aufstellung von Verbotsschildern mit dem Hinweis, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt, hat man verzichtet, da die Straßenumführung von vornherein so gestaltet wurde, dass sie für den Durchgangsverkehr ungeeignet ist. In der Nutzung zeigt sich, dass mehr Stellplätze nötig gewesen wären (realisierter Stellplatzschlüssel: 0,5 Stellplätze/Wohneinheit).

Abbildung 110: Außenansichten nach der Umwandlung des Projektes Wohnpark Karlshorst, Berlin



Gebäudeensemble nach der Umwandlung
(Foto: empirica)



Altbau und ergänzender Neubau mit neugestalteten Außenanlagen (Foto: empirica)

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Aufgrund des Denkmalschutzes mussten die Anforderungen der EnEV 2007 nicht eingehalten werden. Die Gebäude werden mit Luft-Wärmepumpen und Gas-Brennwerttechnik beheizt. Die etwas höheren Herstellungskosten konnten durch eine entsprechende Vertragskonstellation an einen Wärmeanbieter ausgelagert werden. Hiernach übernimmt das Unternehmen die Installation der Heizungsanlage und bekommt im Gegenzug einen Wärmeversorgungsvertrag für zehn Jahre. Alle Gebäude wurden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Hierfür musste der Architekt eine Lösung finden, wie trotz 16 cm Fußbodenaufbau die denkmalgeschützten Türen in ihren ursprünglichen Maßen eingebaut werden konnten. Insgesamt konnten die Eingriffe zur energetischen Erüchtigung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles ohne große Probleme durchgeführt werden. Der Primärenergiebedarf ist je Haustyp unterschiedlich und liegt bei den Bestandsgebäuden im Mittel zwischen 50 kWh/m²*a und 70 kWh/m²*a und bei den Neubauten bei 37 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Baugrundstück (ehemalige Kaserne) lag kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser befand sich in der Aufstellung. Die planungsrechtliche Genehmigung der Umnutzung erfolgte gemäß § 34 BauGB. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wurde jedoch als Maßstab genommen und entsprechende Nachweise eingefordert (z.B. über Geschossflächenzahlen). Entsprechend war für die Neubebauung eine maximal dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise mit einem Versiegelungsgrad von nicht mehr als 60 % zulässig.

Für die Genehmigung der Eingriffe mussten u. a. Nachweise über die Einhaltung der Vorschriften zur Statik, zum Brandschutz, zur Belichtung, zur Barrierefreiheit und zur Energetik erbracht werden. Ebenso mussten die Eingriffe in die Bausubstanz eng mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden.

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Aus Gründen des Wohnkomforts, des Brandschutzes und der Erschließung mussten z.B. das Dachgeschoss und der Spitzboden eines Gebäudes mit dem darunterliegenden Geschoss zu dreigeschossigen Maisonette-Wohnungen verbunden werden. Der Denkmalschutz hatte den straßenseitigen Bau von Dachterrassen nicht zugelassen. Da Balkon oder Terrasse als wichtiges Ausstattungsmerkmal für die Vermarktbarkeit einer modernen Wohnung unverzichtbar sind, mussten die

Wohnungen mehrgeschossig und geschossübergreifend angelegt werden, um Balkone und / oder Dachterrassen straßenabgewandt realisieren zu können. Gleichzeitig konnte damit auch der jeweils über den Wohnungen liegende Spitzboden erschlossen und für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Die Sicherstellung der Anleiterbarkeit von Rettungswegen ab einer Höhe über 8 m war nur an der straßenabgewandten Seite möglich. Aus brandschutzrechtlicher Sicht wäre außerdem der Einbau von Brandwänden nötig gewesen, was sich aber in den bestehenden Baustrukturen als problematisch erwies. Deshalb musste man teilweise auf eine Schottenbauweise zurückgreifen, bei der jede Wohnung mit brandsichereren Decken und Wänden versehen wird, um die Ausbreitung eines Brandes zu verhindern.

Auch hinsichtlich der Vorschriften zur Barrierefreiheit musste eine vom Normalfall abweichende Lösung gefunden werden. Gemäß der Berliner Bauordnung muss in einem Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten eine Etage barrierefrei gestaltet werden. Wenn es beim Umbau von Bestandsgebäuden zu Konflikten mit dem Denkmalschutz kommt, wie im Falle der Festungspionierschule, wird jedoch in der Regel eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Im viergeschossigen Hörsaalgebäude wurde eine Aufzugsanlage eingebaut. Statt der nach Bauordnung notwendigen 80 konnten hier nur 60 barrierefreie Wohnungen realisiert werden. In den restlichen Gebäuden wurden keine Aufzüge eingebaut.

Die Wahrung der Statik stellte im Zusammenhang mit den Abfangungen von Decken und bei der Herstellung von Gauben und Dachterrassen im Bereich der Splitterschutzdächer des ehemaligen Sammlungsgebäudes eine Herausforderung dar.

Zu unvorhergesehenen Konflikten kam es, als die neuen Bewohner begannen, den Wohnraum und auch die zugehörigen Außenbereiche nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Das Anbringen von Gartenzäunen oder die Installation von Grillkaminen störte nach Auffassung der Denkmalschutzbehörde das Erscheinungsbild des unter Schutz stehenden Gebäudes. Die Versendung von Bescheiden an die betreffenden Mieter, in denen der Rückbau der baulichen Ergänzungen angeordnet wurde, konnte durch Bemühen des Investors abgewendet werden. Zu diesem Zeitpunkt befassste sich der beauftragte Architekt bereits mit der Erarbeitung eines Gestaltungskatalogs, der mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde und mittlerweile Bestandteil jedes neuen Mietvertrages ist.

Abbildung 111: Außen- und Innenansichten während der Umbauphase des Projektes Wohnpark Karlshorst, Berlin



Gebäude während der Umgestaltung
(Foto: Dietmar W. Nöske)



Statische Eingriffe im Dachbereich
(Foto: Uwe Thal)

Vermarktung

Trotz des bei Verkaufsstart schlechten Zustands des Gebäudeensembles verlief die Vermarktung problemlos. Alle Wohnungen wurden veräußert. Die Käufer sind zu 10 % Selbstnutzer und zu 90 % Kapitalanleger, die die Wohnungen zur Vermietung anbieten.

Unter dem Motto „Wenn wir heute nichts tun, leben wir morgen wie gestern“ wurden besonders relativ junge Kapitalanleger angesprochen, die mit einer Immobilie in die eigene Altersvorsorge investieren möchten. Neben der Denkmalschutz-AfA sind für die Käufer auch weitere Sicherheitsleistungen attraktiv. Über eine Festpreisgarantie wird sichergestellt, dass zusätzliche Baukosten nicht von den Käufern übernommen werden, sondern vom Investor getragen werden. Das Risiko eines kompletten Mietausfalles z.B. aufgrund eines Mieterwechsels wird mit dem Mietpool reduziert. Die Mieteinnahmen aller Wohnungen werden gesammelt und dann anteilig an alle Vermieter ausgeschüttet. Steht eine Wohnung leer, reduzieren sich die Mieteinnahmen aller Wohnungen.

Die Kundenansprache erfolgte hauptsächlich über eine bekannte Internet-Wohnungsbörse und eine eigens für das Projekt gestaltete Homepage, zum Teil aber auch über eine direkte Kontaktaufnahme (es gibt einen Stamm von Kunden, die bereits bei verschiedenen Projekten als Käufer aufgetreten sind). Klassische Werbemedien (Zeitung, Flyer) wurden nicht genutzt, da sie als nicht mehr zeitgemäß bewertet werden. Als zusätzliche Vermarktungsmaßnahme wurde vor Baubeginn ein Tag der offenen Tür veranstaltet, der das ehemals militärisch genutzte Gelände zum ersten Mal der Öffentlichkeit zugänglich machte. Zu den Vermarktungsargumenten zählten unter anderem der Denkmalstatus der Gebäude (Denkmalschutz AfA) und die dank der Nutzung von erneuerbarer Energie (Luft-Wärmepumpe) besonders niedrigen Heizkosten.

Ein kleiner Anteil an Wohnungen mit „exotischen“ Grundrissen, wie die dreigeschossigen Maisonetten-Wohnungen, ist nach Erfahrung des Projektentwicklers nicht problematisch. In manchen Fällen ließen sich solche außergewöhnlichen Wohnungen sogar besser vermarkten.

Abbildung 112: Vermarktung des Projektes Wohnpark Karlshorst, Berlin



Bauschild
(Foto: Uwe Thal)



Tag der offenen Tür
(Foto: Uwe Thal)

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

An Standorten mit einem entspannten Wohnungsmarkt, v.a. in den neuen Bundesländern, ist die Suche nach einer kreditgebenden Bank schwierig. Auch bei Standorten im Ostteil Berlins, die sich nicht in zentraler Lage befinden, ist die Finanzierung mit einer Bank nicht einfach. Ein überzeugendes Konzept ist bei Kreditverhandlungen entscheidend. Auch Details, wie ein nachhaltiges Energiekonzept, sind vorteilhaft und können zudem mit staatlichen Zuschüssen ko-finanziert werden.

Obwohl der Investor mit dem Projekt in Karlshorst die genannten Aspekte erfüllt, konnte er keine Bank überzeugen.

Nachdem die Auflassungsvormerkung für die Wohnungskäufer im Grundbuch eingetragen war und die Baugenehmigung erteilt wurde, wurde die erste Rate, 30 % des Kaufpreises, gezahlt. So wurde der Bau abschnittsweise realisiert und durch die Einnahmen aus aufeinanderfolgenden Vermarktungsphasen finanziert.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Mit dem Abzug der alliierten Streitkräfte und der Umstrukturierung der Bundeswehr stehen derzeit und in Zukunft zahlreiche militärische Liegenschaften zum Verkauf. Die meist weitläufigen Grundstücke, die viel Raum für eine ergänzende Bebauung und wohnortnahe Grünflächen bieten, machen historische Kasernen zu attraktiven Umwandlungsprojekten für Wohnbauvorhaben. Stehen die Bauwerke zudem noch unter Denkmalschutz, wie die Festungspionierschule in Karlshorst, macht die für Käufer attraktive Denkmalschutz-AfA die Immobilie zu einem umso interessanteren Investitionsobjekt.

Ein Erfolgsfaktor des Umwandlungsprojektes in Karlshorst ist die spezielle Marketingstrategie, die den Aspekt der „Rentenvorsorge“ in den Vordergrund stellt. Diese richtet sich gezielt an Kapitalanleger und hat sich im Fall des Projekts Wohnpark Karlshorst als erfolgreich erwiesen. Es sind relativ junge Käufer, die Interesse für solche Objekte zeigen. Sie suchen in der Lebensphase, in der sie beruflich etabliert sind und viel verdienen, ein Abschreibungsobjekt. Im Ruhestand wollen sie über die dann vollständig bzw. überwiegend unverschuldete Immobilie eine „zusätzliche“ Einnahme.

Bei einer Konzeption, wie sie die Rentenvorsorge verfolgt, ist zu beachten, dass sich der Erfolg erst nach und nach in Folge einer langjährigen Erfahrung einstellt. Laut Initiator des Projektes in Karlshorst können in der Regel mit der verfolgten Strategie mehr oder weniger hohe Gewinne erzielt werden, im schlechtesten Fall decken sich die Investitionskosten.

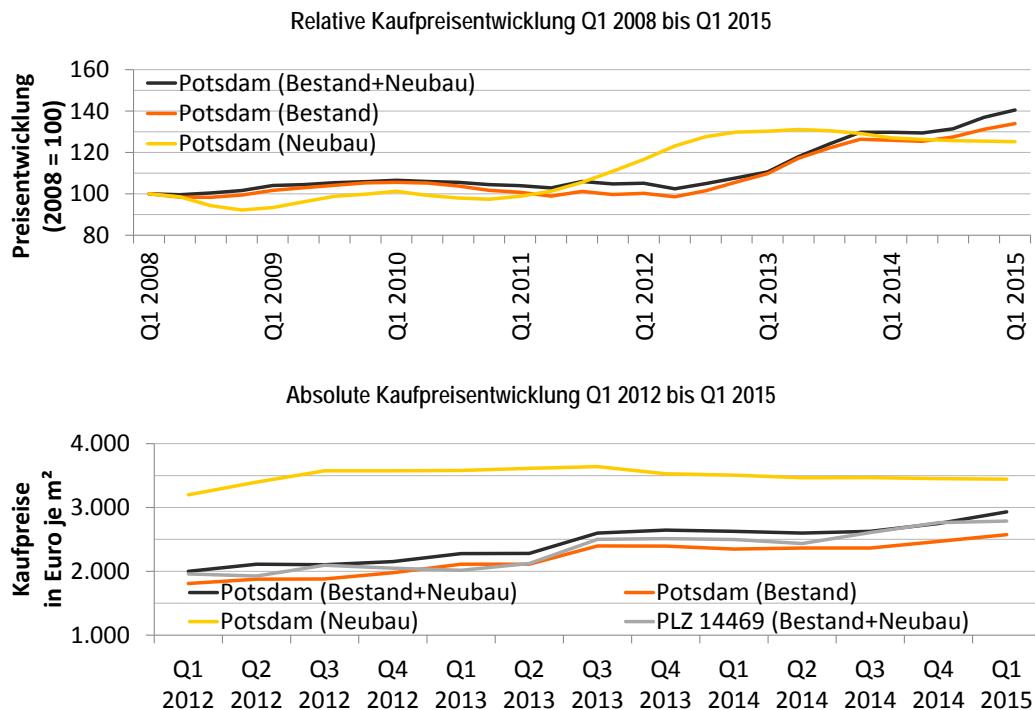
Das in Karlshorst umgesetzte Konzept kann nur gelingen, wenn es entsprechende Angebote gibt. Die Kaufpreise für das Objekt müssen relativ niedrig sein. Wenn dem nicht so ist, ist man eher gezwungen, im Hochpreissegment zu agieren. Eine weitere wichtige Voraussetzung, um erfolgreich zu sein, ist die Strategie, „so wenig Personal wie nötig“ einzusetzen und Dienstleistungen je nach Bedarfsfall ankaufen. Die Unternehmensgröße ist so klein zu halten, dass man flexibel auf die Marktlage reagieren kann. Wenn keine passenden Liegenschaften am Markt sind, so können die Geschäfte auch vorübergehend ruhen, ohne laufende Personalkosten zahlen zu müssen.

1.8.2 Potsdam, Rote Kaserne

Projektname	Rote Kaserne
Adresse	Friedrich-Klausing-Straße 5, 14469 Potsdam
Zielgruppe	Jüngere Kunst- & Geschichtsinteressierte
Anzahl Wohneinheiten	27
Ursprungsnutzung	Montierungskammergebäude einer Kaserne
Akteure	Bauherr: Terraplan Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Entwurfsverfasser: van geisten. marfels Architekten
Ursprungsgebäude	Kategorie: Kasernenkomplex Baujahr: 1891-1893 Grundstücksgröße: rd. 3.200 m ² Geschosse: 4 (inkl. Aufstockung) Brutto-Grundfläche: rd. 5.000 m ² Baukonstruktion/Tragwerk: Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken und gusseisernen Stützen
Kauf- und Mietpreise	Kaufpreise: rd. 2.900 €/m ² Mietpreise: rd. 9 €/m ² Kaltmiete
Planungs- und Bauzeit	Planungszeit: Q I 2006 – Q IV 2006 Bauzeit: Q II 2007 – Q IV 2008
Kosten	Baukosten: 1.900 bis 2.000 €/m ² Wohnfläche (bei heutigen Anforderungen und Preisen)
Finanzierung	Eigen- und Fremdkapital Frei finanziert
Makrostandort	Mittelstadt Bevölkerungswachstum: Potsdam um 22 % ⁹ in den letzten 10 Jahren (Brandenburg -4 %) Bautätigkeit: durchschnittlich 4,1 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner in den letzten 5 Jahren
Mikrostandort	Innenstadtrandlage Ruhige Lage in dem Kasernenareal „Rote Kaserne“ Nahegelegene Straßenbahn- und Bushaltestelle mit Verbindung zur Innenstadt (3 Gehminuten) Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung auf der gegenüberliegenden Straßenseite

⁹ Dieser große Zuwachs liegt u.a. in der Gemeindereform von 2003 begründet.

Abbildung 113: Kaufpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Potsdam und im Postleitzahlgebiet 14469

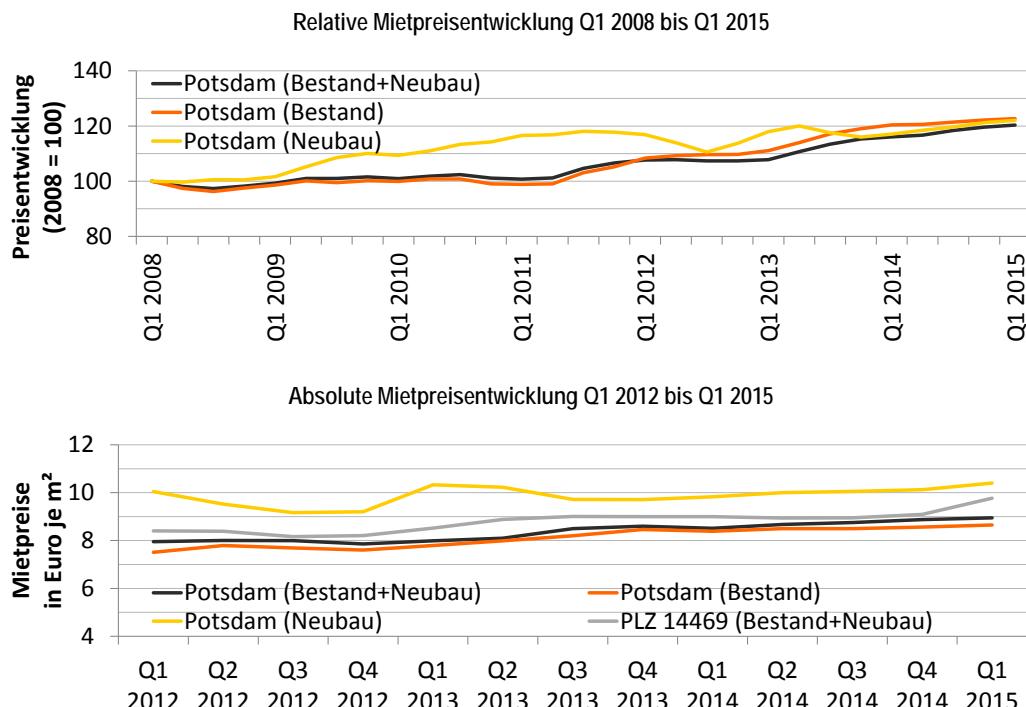


Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 114: Mietpreisentwicklung bei Geschosswohnungen in Potsdam und im Postleitzahlgebiet 14469



Quelle: empirica-Preisdatenbank

(Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immobilien GmbH)

empirica

Abbildung 115: Gebäudeansicht vor und nach der Umwandlung des Projektes Rote Kaserne, Potsdam



Gebäude vor der Umwandlung
(Foto: Terraplan Grundstücksentwicklungs-gesellschaft mbH)



Gebäude nach der Umwandlung
(Foto: empirica)

Ausgangslage und Konzeption

In Potsdam gibt es viele Kasernen aus dem 18. bis 20. Jahrhundert. Eines dieser Gebäudeensembles ist die „Rote Kaserne“. Sie entstand zwischen 1891 und 1893 zur Zeit des Kaiserreiches und beherbergte das zweite und vierte Garde-Feldartillerie-Regiment. Die insgesamt rd. 19,24 ha große Anlage besteht aus mehreren Gebäuden wie einer Montierungskammer, Stallungen und Mannschaftsgebäuden. Nach 1918 wurde die Kaserne von der Reichswehr und der Wehrmacht genutzt. Nach dem Zweiten Weltkrieg übernahm die Rote Armee die Kaserne, bis sie 1994 abzog.

Da bundesweit viele Kasernenstandorte aufgegeben werden, stellt sich die Frage nach der Nachnutzung. Lange Zeit konnten sich Investoren keine Umwandlung von Kasernengebäuden vorstellen. Es ging eher um die Frage des rentablen Abrisses und Neubaus. Deshalb musste die Kommune im vorliegenden Fall von Anfang aktiv die Entwicklung des Standortes vorantreiben. So wurde bereits Ende 1991 für das gesamte Areal „Bornstedter Feld“, zu dem auch die „Rote Kaserne“ zählt, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen, die 1993 in Kraft trat. Im Jahr 1995 nach Abzug der GUS-Truppen begann die Stadt Potsdam, das Gebiet für eine zivile Nutzung vorzubereiten. Hierfür wurde ein Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans herbeigeführt, der für den nördlichen Teil der Anlage ein Gewerbegebiet, für den mittleren Teil ein Mischgebiet und für den südlichen Teil ein Wohngebiet vorsah. Ziel war es, einen Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort zu etablieren. Die Grundstücke und Bestandsgebäude wurden einzeln vermarktet. Die Erschließung und Vermarktung des Areals übernahm der Entwicklungsträger Bornstedter Feld. 1999 wurden das Ensemble „Rote Kaserne“ sowie einzelne Bestandsgebäude unter Denkmalschutz gestellt.

Die Nachfrage nach den Bestandsgebäuden zur gewerblichen Nutzung war so gering, dass 2009 eine Änderung des Bebauungsplans beschlossen wurde. Hemmnisse für die gewerbliche Nutzung stellten vor allem die verkehrstechnisch schlechte Anbindung an das überörtliche Straßennetz, die baulichen Restriktionen des Denkmalschutzes und die Einschränkung der Lärmemissionen aufgrund der Nähe des Wohngebietes dar. Für Investitionen in die Wohnnutzung bestand allerdings ein hohes Nachfragepotential, sodass das Gebiet 2009 zu einem Wohn- und Mischgebiet umgewandelt wurde. Auch im Zuge der nächsten Jahre nahm die Nachfrage nach einer gewerblichen Nutzung der mehrgeschossigen Bestandsgebäude nicht zu, sodass die Gewerbefläche im Gebiet

um weitere 10,7 ha verringert wurde. Trotz der schleppenden Nachfrage war die Ansiedlung von Gewerbe allerdings notwendig, um Teile der Erschließungskosten zu decken.

Heute sind fast alle denkmalgeschützten Bestandsgebäude auf der „Roten Kaserne“ durch verschiedene Projektentwickler (z.B. Terraplan GmbH, Prinz von Preußen Grundbesitz AG und Wittfoth Bau GmbH) zu bisher 249 Wohnungen umgewandelt worden (Stand: Januar 2011). Unter Hinzurechnung ergänzender Neubauten wurden bisher insgesamt 366 Wohneinheiten geschaffen. Geplant sind 624 Wohneinheiten für das Gebiet „Rote Kaserne Ost“.

Ein Beispiel für die Umwandlung ist das ehemalige Montierungskammergebäude, in dem Kanonen und Geräte gelagert wurden. Dieses Gebäude wurde 2005 von der Terraplan Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH gekauft. Das Gebäude hat eine exponierte Lage und bildet den Kern der südlichen „Roten Kaserne“. Besonders die Skulpturengruppe auf dem Dach des Gebäudes, ein preußisches Militärdenkmal aus dem 18. Jahrhundert, sticht hervor. In einer Bauzeit von rd. 18 Monaten wurde zwischen 2007 und 2008 das Gebäude aufwendig saniert. Es entstanden auf einer Gesamtwohnläche von rd. 2.600 m² 27 qualitativ sehr hochwertige Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und bis zu 4 m Deckenhöhe, die unter dem Namen „Chateau Palmerae“ an Kapitalanleger und Eigennutzer verkauft wurden.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Seit 2002 schreibt der Entwicklungsträger Bornstedter Feld nach und nach die Gebäude und Grundstücke der „Roten Kaserne“ in einem bundesweiten Bieterverfahren zum Verkauf aus. Mit der Erstellung eines Bebauungsplans und der Unterschutzstellung des Ensembles und der Einzelgebäude wurde sichergestellt, dass das Gebäudeensemble in seiner ursprünglichen Anmutung erhalten bleibt. Die Vermarktung des denkmalgeschützten Gebäudebestands ist weitgehend abgeschlossen, die zuletzt vermarkten Objekte befinden sich zurzeit in der Sanierung. Im Januar 2011 waren 84 % aller Wohneinheiten fertiggestellt oder in Umsetzung. Neben der Schaffung von hochwertigen Eigentumswohnungen ist in den Bestandsgebäuden auch ein Studentenwohnheim realisiert worden. In einem der ehemaligen Mannschaftsgebäude befinden sich heute barrierefreie Kleinwohnungen und ein bedarfsgerechtes Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie. Um den im Mischgebiet ausgewiesenen Anteil an gewerblicher Nutzung gerecht zu werden, wurden außerdem Gewerbe angesiedelt, u.a. für das Shanghai-Business-Center, PanMedium Technologie und Mikado Modellhubschrauber.

Die Terraplan GmbH erwarb das ehemalige Kammergebäude 2005 direkt vom Entwicklungsträger. Die Planungsphase für das Vorhaben dauerte rd. neun Monate. Bereits zu Beginn war es unentbehrlich, Fachexperten hinzuzuziehen. So wurde bereits zur Vorbereitung der Baugenehmigung ein genaues, verformungsrechtes Aufmaß des Gebäudes, ein bauhistorisches und ein restauratorisches Gutachten sowie Gutachten zur Beurteilung der Substanz (Holzschutz, Tragfähigkeit und bauphysikalische Eigenschaften Mauerwerk, Feuchteschutz, Tragfähigkeit historische Gussstützen, Artenschutz, u.v.m.) erstellt, um das Haus „zu verstehen“ und die beim Denkmal schwierigen Kernthemen Brandschutz und Bauphysik zu analysieren. Wichtig war, nicht im Sinne eines Neubaus zu denken. Vielmehr musste sich die Sanierung an der Geschichte, der Struktur und dem Zustand der Bausubstanz des denkmalgeschützten Gebäudes orientieren.

Alleine die Abstimmung und gemeinsame Planung der Sanierung und Umnutzung mit der Denkmalbehörde nahm rd. drei Monate in Anspruch. Aus Sicht des Investors ist diese Zeit notwendig, um gemeinsam Lösungen zu entwickeln, die der Historie des Gebäudes gerecht werden. Die oftmals geäußerte Kritik an der Denkmalpflege teilt der Investor nicht. Er ist der Auffassung, wenn

man von Anfang an kooperiert, scheitert kein Projekt an der Denkmalbehörde. Die Maxime der Potsdamer Denkmalschutzbehörde ist, ein Denkmal nicht nur zu erhalten, sondern auch zu nutzen. Für aus Sicht des Denkmalschutzes nicht durchführbare Baumaßnahmen wurden daher gemeinsam mit dem Investor und Architekten alternative Lösungen gesucht. Durch den intensiven Abstimmungsprozess dauern die Planungszeiträume zwar länger, aber die Akteure sind mit dem Ergebnis und den gemeinsam gefundenen Lösungen sehr zufrieden.

Circa acht Monate nach Kauf des Gebäudes wurde der Antrag auf Baugenehmigung eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch mit dem Vertrieb der Wohnungen begonnen. Nach ca. sechs Monaten lag die Genehmigung vor. Innerhalb von 18 Monaten konnte das Gebäude trotz zwischenzeitlicher Insolvenz des Generalunternehmers fertiggestellt werden.

Gebäude vor der Umnutzung

Die „Rote Kaserne“ verdankt ihren Namen dem überwiegend verwendeten roten Klinkerstein. Die Anlage wurde zwischen 1891 und 1893 nach den Plänen von Robert Klingelhöfer erbaut. Die Baustruktur ist geprägt von mehrgeschossigen Hauptgebäuden. Nach außen weniger in Erscheinung treten die ehemaligen Stallungen, Reithallen, die Backstube und die ehemaligen Werkstätten im rückwärtigen Bereich. Im südlichen Teil des langgestreckten Areals liegt hinter einem Platz das ehemalige Montierungskammergebäude.

Das ehemalige Kammergebäude ist ein repräsentativer Bau mit Spitzbogenfenstern, das von einem Militärdenkmal gekrönt ist. Vor der Umnutzung zeichnete sich das Gebäude durch eine relativ schlecht erhaltene Bausubstanz aus. Aufgrund des undichten Daches und der fehlenden Isolierung im Fundamentbereich war es zu Pilz-, Schimmel- und Schwammbefall gekommen. Für die Umwandlung zur Wohnnutzung waren insbesondere die kleinen Fenster und die hohe Gebäudetiefe ein Hemmnis.

Abbildung 116: Innenansichten vor der Umwandlung des Projektes Rote Kaserne, Potsdam



Gebäude vor der Umwandlung
(Foto: Terraplan Grundstücksentwicklungs-gesellschaft mbH)



Gebäude vor der Umwandlung
(Foto: Terraplan Grundstücksentwicklungs-gesellschaft mbH)

Umgestaltung des Gebäudes

Die öffentliche Erschließung der „Roten Kaserne“ wurde bereits vor Kauf des Gebäudes vom Entwicklungsträger durchgeführt. Alle Straßen, Wege sowie die öffentlichen Grünanlagen waren zur Zeit des Kaufs fertiggestellt. Bereits 2001 wurde außerdem ein Regenwasserrückhaltebecken für die „Rote Kaserne“ errichtet. Zwischen 1998 und 2000 wurden vorhandene Altlasten beseitigt. Im

gesamten Areal mussten teilweise ehemaligen Stallanlagen abgerissen werden, da es starke bauliche Schäden an den Außenwänden und Dächern gab. Dies geschah vor der Unterschutzstellung des Gesamtensembles.

Für die Umwandlungen der Bestandsgebäude mussten unterschiedliche Lösungen gefunden werden. Die Mannschaftsgebäude erforderten andere Lösungen als die Stallanlagen und Reitställe oder das Kammergebäude. Dennoch sind einige Themen für alle Bestandsgebäude auf dem Kasernengelände von Bedeutung. Am Beispiel der Umwandlung des ehemaligen Kammergebäudes wird dies im Folgenden beispielhaft erläutert.

Abbildung 117: Außenansichten nach der Umwandlung des Projektes Rote Kaserne, Potsdam



Mannschaftsgebäude nach der Umwandlung
(Foto: empirica)

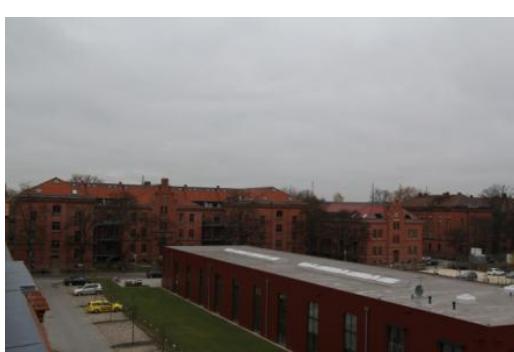
Mannschaftsgebäude nach der Umwandlung
(Foto: empirica)



Unsanierter ehemalige Reithalle
(Foto: empirica)



Unsanierter Gebäude auf dem Gelände
(Foto: empirica)



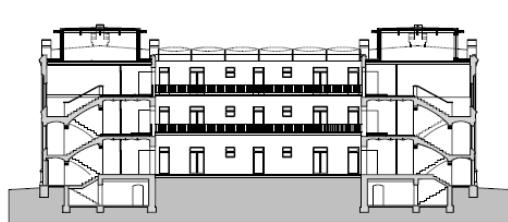
Ergänzender Neubau für Gewerbe
(Foto: empirica)



Reitställe nach der Umwandlung
(Foto: empirica)

Angesichts der hohen Gebäudetiefe (30 m x 40 m) und der kleinen Fensteröffnungen musste eine Lösung für die Belichtung der Wohnungen gefunden werden. Gemeinsam mit der Denkmalschutzbehörde entwickelten der Architekt und der Investor eine Atrium-Lösung. Es wurde ein vertikaler Innenhof in das Gebäude eingestanzt und damit ein bestehender Flur erweitert. Der Innenhof wurde mit einem Foliendach abgeschlossen. Das Foliendach stellt zum einen ein angenehmes Raumklima her. Zum anderen wirkt es schalldämpfend und kann an den Sonnenstand flexibel angepasst werden. Die beiden durch das Atrium geteilten Gebäudeteile haben außerdem genügend Abstand zueinander und durch das Foliendach, welches im Brandfall „schmilzt“ und Entrauchung sicherstellt, konnten die Brandschutzanforderungen eingehalten werden. Entlang des Innenhofes wurden Laubengänge errichtet. Um diese Laubengänge herum sind die Wohnungen angeordnet. Das Atrium wurde mit Palmen bepflanzt; hierdurch wird ein mediterranes Flair erzeugt. Durch die Öffnung des Gebäudes wurde der für Wohnen überdimensionierte und vollkommen unbelichtete Innenraum des massiven Gebäudes zum „sonnigen und hellen Hingucker“ und Namensgeber für das „Chateau Palmeraie“.

Abbildung 118: Längs- und Querschnitt des „Chateau Palmeraie“ des Projektes Rote Kaserne, Potsdam



Quelle: Terraplan Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH



empirica

Eine weitere wichtige Umbaumaßnahme waren Eingriffe in die Fassade. Um die historische Fassadenansicht zu erhalten und das Gebäude gegenüber eines symmetrisch darauf ausgerichteten Parks nicht zu banalisieren, wollten Bauherr und Denkmalpflege keine Balkone an der Front und den Seiten des Gebäudes errichten. Als Lösung wurden an den Seitenfassaden Loggien und an der Rückseite Balkone in einer leichten Hängekonstruktion angebracht. Die Loggien sind von außen nicht sofort erkennbar und erhalten somit die ursprüngliche Ansicht der Fassade. Mit einer Stahlkonstruktion wurde außerdem versucht, die Öffnung, die durch die Loggien entstanden ist, zu strukturieren, und so noch besser in die vorhandene Bausubstanz zu integrieren. Um auch für die Wohnungen eine ausreichende Belichtung zu ermöglichen, in denen nur sehr kleine Spitzbogenfenster vorhanden waren, wurden beide Außentürme dezent aufgestockt. In den Aufstockungen befinden sich jeweils die Obergeschosse von vier Wohnungen. Insgesamt wurden auch die Grundrisse der Wohnungen an die Belichtungssituation angepasst. So befinden sich Funktionsräume und Schlafzimmer tendenziell im Inneren des Gebäudes und Wohnräume eher im Außenbereich.

Das Gebäude wurde kernsaniert und detailgetreu restauriert, der Keller instandgesetzt. Der Schwammbefall wurde mithilfe eines Holzrückbaus und einer Wärmebehandlung bekämpft. Auch die neu eingebaute Lüftungsanlage soll Tauwasserbildung und damit einen weiteren Schimmel- oder Schwammbefall verhindern. Die Versorgungssysteme wurden neu errichtet. Aufgrund von Brandschutzanforderungen mussten die Deckenkonstruktionen erneuert werden, wobei die alten Holzbalken und Gussstützen erhalten blieben. Hierfür wurde eine zusätzliche Decke eingezogen, die dem F90-Standard entspricht.

Alle Wohnungen sind mit einem Aufzug erschlossen. Im Keller befindet sich ein Abstellraum für Kinderwagen. Auch die Ausbuchtungen vor den Wohnungstüren in den Laubengängen können als Abstellfläche für Kinderwagen genutzt werden.

Wo es möglich war, wurden alte Elemente erhalten (z.B. Wände und Boden im Keller, Holzbalken und Gussstützen in den Wohnungen). Die Skulpturengruppe auf dem Gebäude wurde von Steinmetzen aufwendig saniert. Der Investor legt großen Wert darauf, dass die Bewohner nicht nur die Historie von außen, sondern auch im Gebäude und in den Wohnungen erleben können.

Abbildung 119: Denkmalgerechte Gestaltung des Projektes Rote Kaserne, Potsdam



Dezente Aufstockung
(Foto: empirica)



Platz vor dem Gebäude
(Foto: empirica)



Lobbybereich
(Foto: empirica)



Belichtung Innenhof
(Foto: empirica)



Erhalt von Elementen
(Foto: empirica)



Restaurierte Skulpturengruppe auf dem Gebäude
(Foto: empirica)

Gebäude nach der Umnutzung

Im „Chateau Palmerae“ sind 27 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen entstanden. Diese sind nur über das Atrium erreichbar. Auf einer Etage wurden sie barrierefrei umgesetzt. Die Wohnungszuschnitte orientieren sich an der bestehenden Struktur des Gebäudes und weisen rund 60 m² bis 120 m² auf.

Jede Einheit verfügt über eine Loggia oder einen Balkon; einige auch über einen privaten Garten. Die Wohnungen sind mit Parkettfußboden-, Röhrenheizkörpern und Einbauküchen ausgestattet. Insgesamt wurde auf eine hohe Qualität und den Erhalt von historischen Elementen (z.B. historische Pfeiler) großen Wert gelegt.

Abbildung 120: Außen- und Innenansichten nach der Umwandlung des „Chateau Palmerae“ des Projektes Rote Kaserne, Potsdam



Durch Hecken abgegrenzte Gärten für Erdgeschosswohnungen
(Foto: empirica)



Private Gärten
(Foto: empirica)



Grundriss des 2. Obergeschosses
(Quelle: Terraplan Grundstücksentwicklungs-gesellschaft mbH)



Beispielhafter Grundriss einer Wohnung im Hochparterre
(Quelle: Terraplan Grundstücksentwicklungs-gesellschaft mbH)



Innenansicht einer Dachgeschosswohnung
(Foto: empirica)



Badezimmer
(Foto: empirica)

Am Haupteingang zum Kammergebäude stehen den Bewohnern Stellplätze zur Verfügung. Ein Spielplatz und zusätzliche Parkplätze werden von Hecken eingefasst und in den privaten Park vor dem Haus integriert. Im Süden führt ein kleiner Weg zum Jungfernsee. Nachfrager nach den Wohnungen sind, wie geplant, überwiegend Kapitalanleger, die die Wohnungen für 8 - 10 €/m² weitervermieten.

Energetisches Gesamtkonzept und Maßnahmen

Obwohl es für denkmalgeschützte Gebäude einen Ausnahmetatbestand der Energieeinsparverordnung gibt, ist es laut Investor trotzdem notwendig, für die Vermarktung der Wohnungen einen Energieausweis im grünen Bereich vorlegen zu können. Da aufgrund der denkmalgeschützten Fassade keine Außendämmung möglich war, hat sich der Investor für eine partielle Innendämmung entschieden. Die umgesetzte Schwachstellendämmung wurde punktuell beispielsweise an den Gebäudeaußenecken und an Nischen angebracht. Eine komplette Innendämmung wäre zwar technisch möglich, aber unwirtschaftlich gewesen.

Das ehemalige Kammergebäude ist an das mit ökologischem Strom betriebene Fernwärmennetz angeschlossen. Da der Wärmeträger in die Berechnung der Energiebilanz eingeht, konnte so der gewünschte Energiestandard erreicht werden. Insgesamt ist die Einhaltung der energetischen Anforderungen im Denkmal laut Investor sehr komplex, da die Anforderungen ständig steigen und verbaute Neubauteile anderen Bestimmungen unterliegen als alte Bauteile. Zudem sind vor allem aufgrund der meist erforderlichen Innendämmung (Fassade denkmalgeschützt) substanzbedingte Besonderheiten zu beachten, um die Konstruktion nicht zu gefährden. Der Primärenergiebedarf liegt bei 128,2 kWh/m²*a.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 52 sieht nach seiner Änderung im Jahr 2009 für die Kaserne ein reines Wohngebiet und ein Mischgebiet vor. Das ehemalige Kasernengebäude liegt im Bereich des Mischgebietes. Im Bebauungsplan werden klare Vorgaben zu den rechtlichen Rahmenbedingungen festgelegt. So sind Baukörper- und Fenstergestaltung vorgeschrieben und orientieren sich an der historischen Struktur. Besonders im Bereich der Nedlitzer Straße wurden außerdem Schalldämmmaßen festgesetzt, um die Nutzung als Arbeits- und Lebensort zu gewährleisten.

Bei jeder Umnutzung ist eine Baugenehmigung erforderlich, wobei die Abstandsflächen neu geprüft werden. Dies kann ein großes Hemmnis für Umwandlungen darstellen. Deshalb wurde bereits im Bebauungsplan eine Ausnahme zum Bauordnungsrecht verankert. „Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist es möglich, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zuzulassen. Davon wird in einigen wenigen Fällen Gebrauch gemacht, in denen das Abstandsflächenmaß von 0,5 H gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO nicht einzuhalten wäre, ohne in die erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Baustuktur des Plangebiets unverhältnismäßig einzugreifen.“¹⁰

Neben der Unterschutzstellung der „Roten Kaserne“ als Gebäudeensemble steht die ehemalige Montierungskammer auch als Einzeldenkmal unter Schutz. Dies bot dem Investor einen zusätzlichen Umwandlungsanreiz. Bei einem Gebäudeensemble unter Denkmalschutz kann nur die Sanierung der Fassade steuerlich geltend gemacht werden. Bei Einzeldenkmälern sind hingegen alle Kosten, die für den Erhalt des Denkmals notwendig sind, steuerlich absetzbar.

¹⁰ Quelle: Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ (2009).

Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen

Eine der größten baufachlichen Herausforderungen aus Sicht des Investors war die Belichtung der Wohnungen. Lösungen sind möglich, erfordern aber immer einen Eingriff in die Denkmalbausubstanz und erhöhen damit die Planungs- und Abstimmungszeiträume.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht musste neben den im Bebauungsplan festgelegten Anforderungen zusätzlich ein Spielplatz errichtet werden. Pro Wohnung wird außerdem der Nachweis von zwei Fahrradstellplätzen gefordert. Ein besonders großes Hemmnis war für den Investor die Auflage, mindestens eine Etage barrierefrei zu gestalten. Diese Anforderung ist besonders in denkmalgeschützten Bestandsgebäuden nur mit hohen Kosten möglich.

Die aus anderen Umwandlungsprojekten bekannten Problemen der Abstandsflächenregelung und der unzureichenden Kapazität des Rückstaubeckens wurden in Potsdam bereits vor Verkauf des Gebäudes gelöst.

Vermarktung

Die Vermarktung begann mit der Abgabe des Bauantrages. Zielgruppen waren junge Kapitalanleger und Selbstnutzer. In den ersten Bauabschnitten wurden die Wohnungen vorrangig an Kapitalanleger vermarktet. Selbstnutzer waren aufgrund der Stadtrandlage und der zu Anfang schlechten Bausubstanz des Gebäudes skeptisch. Im Ergebnis werden drei der 27 Wohnungen von Selbstnutzern bewohnt. Der Rest der Wohnungen wird von Kapitalanlegern weitervermietet. Die Kapitalanleger sind meist jüngere Einzelpersonen oder Ehepaare zwischen 30 und 50 Jahren, die Einkommen beziehen und die Immobilie als langfristige Geldanlage nutzen.

Bereits in der Planungsphase hat der Investor eine genaue Zielgruppenanalyse durchgeführt. Die geplante Zielgruppe – sowohl für die Käufer als auch die Mieter – wird umschrieben als „Bionade-Bildungsbürgertum“. Es sind häufig Akademiker mit einem guten Job und einem Basisinteresse an humanistischer Bildung. Deshalb wurde auch bei der Vermarktung darauf geachtet, die Geschichte des Gebäudes aufzuarbeiten und zu vermitteln. Im Atrium wurden außerdem Tafeln mit Erläuterungen der Historie aufgestellt. Den Käufern wurden neben den Wohnungen auch die Rechte an der Marke „Chateau Palmeraie“ verkauft.

Die Terraplan GmbH kümmert sich um die individuelle Finanzierung der Wohnung sowie die spätere Vermarktung der Wohnung an Mietinteressenten und die Verwaltung. Es wird ein bestimmter Mietpreis garantiert.

Unabdingbarer Anreiz für die Käufer ist die Abschreibung der Denkmalsanierung. Diese verkürzt den Renditeabstand der Investition nach Steuervorteilen zum Niveau eines Neubaus. Der Vorteil eines Denkmals ist meist, dass historische Gebäude den zukünftigen Mietherrn besser gefallen und sie daher bereit sind, höhere Mieten zu zahlen. Die Bewohner des „Chateau Palmeraie“ haben ein besonderes Interesse an Geschichte und den Anspruch an Architekturästhetik, die es bei den meisten Neubauten aufgrund von Kostendruck und angestrebter Energieeffizienz nicht gibt. So stößt das Wohnen im denkmalgeschützten und geschichtsträchtigen „Chateau Palmeraie“ auch bei den Mietherrn auf hohe Akzeptanz. Die meisten Bewohner sind Familien.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Aus Sicht des Investors rechnet sich ein Umwandlungsprojekt nur dann, wenn es denkmalgeschützt ist. Ohne die Abschreibungsmöglichkeiten lässt sich ein solches Projekt nicht wirtschaftlich realisieren. So liegen die Baukosten mit rd. 1.900 €/m² (brutto) bis 2.300 €/m² im Schnitt um 30-50 % höher als bei einem Neubau (aus heutiger Sicht). Um trotz der hohen Baupreise eine Rendite zu erzielen, müssen daher auch die Eintrittspreise niedrig gehalten werden.

Ein zusätzliches Problem bildet die Gebäudeeffizienz. Die meisten Bestandsgebäude haben ein schlechtes Verhältnis zwischen Kubatur und Wohnfläche, wobei die Kosten des Investors auf die Kubatur anfallen und die Erlöse nur auf die Wohnfläche. Je schlechter dieses Verhältnis, desto unwirtschaftlicher ist das Projekt. Wie im Fall des „Chateau Palmeraie“ kann es außerdem kommen, dass aufgrund einer hohen Gebäudetiefe zusätzlich Bruttogeschoßfläche vernichtet werden muss, um überhaupt die restliche Fläche nutzbar zu machen (Errichtung des Atriums).

Generell bergen Umwandlungsprojekte aus Sicht der Projektbeteiligten trotz intensiver Planungen unkalkulierbare Kosten. Eine Wirtschaftlichkeitsrechnung vor Baubeginn basiert deshalb auch zu einem großen Teil auf Gefühl und Erfahrung. Als Daumenregel kann gelten, dass ca. fünf von zehn Projekten zur Deckung der Gemeinbedarfskosten beitragen. Drei von zehn Projekten sind eher ein Minusgeschäft.

Das Bauvorhaben wurde mit Eigen- und Fremdkapital umgesetzt. Die Banken beurteilen Umwandlungsprojekte aus Sicht des Bauträgers kritischer, da auch sie wissen, wie unkalkulierbar die Kosten sein können. Hinzu kommt, dass Banken nicht das gesamte Portfolio eines Bauträgers beurteilen, sondern nur einzelne Projekte. So können trotz einer erfolgreichen Gesamtbilanz Finanzierungsprobleme bei einzelnen Projekten auftreten.

Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Die Terraplan GmbH war u.a. wegen der frühen und detaillierten Planung erfolgreich. Das Gesamtkonzept umfasst eine genaue Zielgruppenanalyse und eine Rundumbetreuung der zukünftigen Käufer. Zu den Erfolgsfaktoren zählt insbesondere die frühzeitige Einbindung von Fachexperten. Aus Investorensehnsicht rentiert es sich, sehr früh in Vorleistungen zu gehen, um während des Bauprozesses keine unangenehmen Überraschungen zu erleben. Auch das Vermarktungskonzept, bei dem die Erwerber nicht nur Wohnungen kaufen, sondern finanziell beraten, bei der späteren Vermarktung und der Verwaltung unterstützt werden und die Rechte an der Marke „Chateau Palmeraie“ erwerben, stößt auf große Akzeptanz. Dieses Konzept ist generell übertragbar, sollte aber primär von Bauherren umgesetzt werden, die Erfahrungen mit der Umwandlung von denkmalgeschützten Gebäuden haben. Die Kalkulation basiert trotz genauer Planungen oftmals auf Erfahrungswerten und das Risiko, ohne entsprechendes Vorwissen ein unrentables Projekt auszuwählen, ist aus Sicht des Investors relativ groß.

Wichtig bei der Auswahl eines Bestandsgebäudes ist vor allem die Belichtung, die wiederum von der Gebäudetiefe und der Himmelsrichtung des Gebäudes beeinflusst wird. Die Wirtschaftlichkeit des Projektes hängt vor allem vom Verhältnis zwischen Kubatur und Wohnfläche ab. So sind Gebäude mit einem hohen Anteil nicht nutzbarer Flächen sowie großen Gebäudetiefen und Geschosshöhen unrentabler.

Nicht zuletzt ist die gute Zusammenarbeit mit der Denkmalbehörde ein wesentliches Erfolgskriterium. Unter der Maxime „erhalten und nutzen“ versuchte der zuständige Denkmalpfleger auf die wirtschaftlichen Überlegungen des Investors einzugehen und trotzdem das Denkmal in seiner ursprünglichen Anmutung zu erhalten. So stand die Denkmalbehörde z.B. auch bei der Frage beraufend zur Seite, welche Einzelmaßnahmen steuerlich absetzbar sind. Gleichzeitig fungiert der Denkmalschutz als Bindeglied zwischen den Einzelgebäuden und stellt damit sicher, dass die Qualität des Ensembles und des Wohnumfeldes sichergestellt wird.