

## Umsetzung

Ausgehend von der Situation, dass der Einwohnerschwund insbesondere im Plattenbaugebiet "Eisenach-Nord" einen durchschnittlichen Leerstand von ~30% erreicht hat, ist nach einem Lösungsansatz, einem Ausweg als Reaktion auf die fortschreitende Entsiedelung des Stadtteils zu suchen.

Das Nachdenken über Umstrukturierungsmaßnahmen (Rückbau und Aufwertung) ist unvermeidbar. Es muss in enger Abstimmung und im Einvernehmen aller beteiligten Eigentümer / Wohnungsunternehmen erfolgen.

### Abstimmung Wohnungsunternehmen

Für das Plattenbaugebiet "Eisenach-Nord" konnte der angestrebte Konsens trotz intensiver Bemühungen seitens der Stadtverwaltung bisher nicht erzielt werden.

1999 wurde der "Runde Tisch der Wohnungsunternehmen" mit allen 6 beteiligten Wohnungsunternehmen initiiert.

Seit 2002 beschränkte sich die Zusammenarbeit nur noch auf AWG, SWG und WG Sonnenschein.

Die Klärung der unterschiedlichen Ausgangspositionen der einzelnen Unternehmen, die Offenlegung der aktuellen Vermietungssituation, der wirtschaftlichen Zwangspunkte als auch die Abstimmung der Konzepte für eine künftige Neuorientierung konnte bisher mangels Beteiligung aller nicht oder nur begrenzt erfolgen.

Das wirtschaftliche Überleben aller Wohnungsunternehmen ist bei Untätigkeit bzw. fehlender Kooperationsbereitschaft jedoch langfristig vermutlich nicht gesichert.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und in Abstimmung mit den Interessen und Möglichkeiten der Eigentümer muss eine **Konzeption zur Umstrukturierung - mit Priorität 2010** sowie eine mittel-/langfristige Planung - mit Priorität 2020 erstellt werden.

Aufgrund der fehlenden Bereitschaft einiger Beteiligter zur gemeinsamen Abstimmung der unterschiedlichen Konzepte und Planungen kann nur eine **städtebauliche Vision zur Entwicklung des Gebietes** im Rahmen des gesamtstädtischen Konzeptes erarbeitet werden.

Dem vorliegenden Strategieplan wurde durch die Wohnungsunternehmen AWG / SWG und WG Sonnenschein am 22.05.2002 zugestimmt.

Er stellt eine Empfehlung zur Entwicklung des Gebietes dar, entfaltet aber keine Rechtswirkungen.

Im nachfolgenden Planausschnitt sind die Wohnblöcke, die durch die vorgenannten Wohnungsunternehmen für Maßnahmen zur Umstrukturierung mit Priorität 2010 zur Disposition gestellt wurden, kartiert.

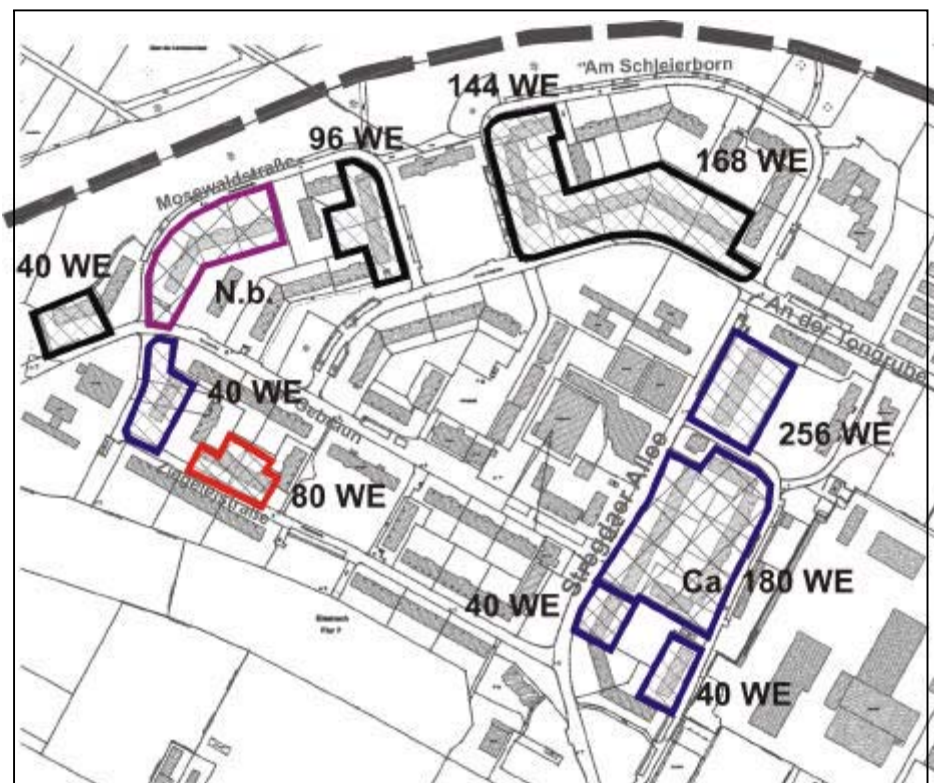
Unterschiedliche Leerstandssituationen sind durch farbige Umrandung, die Festlegung der Art des Rückbaus mittels Schraffuren für Totalabbruch bzw. Teilrückbau gekennzeichnet.

# EISENACH NORD - WEST

## LEGENDE

-  Leerstand  
Wohnblöcke unsaniert
  -  Leerstand  
Wohnblöcke freigelenkt
  -  Leerstand - von Bewohnern  
nicht angenommen
  -  Leerstand - freilenken  
aus städtebaulichen Gründen
  
  -  Rückbau - Totalabbruch
  -  Teilrückbau - geschoßweise  
Segmentweise
- N.b. nicht benannt  
WE Wohnung / Wohneinheit

**Hinweis:**  
Rechtliche Vereinbarungen bleiben hiervon unberührt



 Totalabbruch

AWG: 80 WE Ziegeleistraße 50-64  
40 WE Ziegeleistraße 74-80  
40 WE Stregdaer Allee 01-04  
40 WE Stregdaer Allee 13-16.  

---

200 WE

Vorbehaltlich Rückwerb durch SWG  
Einzelmaßnahmen werden abgestimmt

IGG: ~ 450 WE

 Totalabbruch

SWG: 254 WE Stregdaer Allee 49a u. b  
(AltersgerechtesWohnheim)  

---

254 WE

 Teilrückbau

AWG: 264 WE Stregdaer Allee 17-38  
(400 WE in 10 Blöcken a'40 WE;  
- Reduzierung um 1 Geschoß  
- Abbruch jedes 2. Segmentes)  

---

264 WE

Im Ergebnis der Rückbaumaßnahmen würde die Wohnungszahl um ~1170 WE sinken. Die im Stadtentwicklungskonzept geforderte Reduzierung des leerstehenden Wohnungsbestandes wird durch die Umstrukturierungsmaßnahmen im Plattenbaugebiet "Eisenach-Nord" zu ca. 50% erfüllt.

Der Rückbau der leerstehenden Wohnungen erfolgt aus wirtschaftlichen Zwängen; ohne ausreichende Förderung der Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sehen sich die betroffenen Wohnungsunternehmen jedoch nicht in der Lage, die entstehenden Kosten zu tragen.

### Ausblick

Die Anpassung des Wohnungsmarktes an den derzeitigen bzw. künftigen Bedarf ist ein zwingend notwendiger Prozess der stetigen Auseinandersetzung mit einer breiten Öffentlichkeit und der ständigen Überprüfung, Aktualisierung, Korrekturen.

Um insbesondere für die Bewohner von "Eisenach-Nord" sichtbare Zeichen der Veränderung zu setzen sind Pilotprojekte angedacht. Chancen, Möglichkeiten und Risiken des aktiven Stadtumbaus in Verbindung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen werden exemplarisch am Quartier- Rückbau in der Stregdaer Allee untersucht.

## UMSETZUNG AUSBLICK

## **Pilotprojekt**

Das gesamte Quartier umfasst 10 Blöcke in WBS 70- Plattenbauweise mit je 40 Wohnungen in Eigentum der AWG.

In der beiliegenden Flächenaufstellung wurde für das Quartier der Wohnungsbestand bezüglich Bruttogeschoßfläche, Umbautem Raum, Nutz- und Wohnflächen und Wohnungsanzahl ermittelt. Entsprechend des vorliegenden Konzeptes wurde auch der Rückbauanteil sowie der Bestand nach dem Rückbau berechnet.

### **Leerstandskosten**

Trotz unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Grundrisse sowie erster Modernisierungsmaßnahmen im Jahre 1995 stehen derzeit ~200 Wohnungen leer.

Nicht allein die enormen Mietausfälle für ~11.700m<sup>2</sup> nicht vermietete Wohnfläche führen zu großen Einnahmeverlusten für das Wohnungsunternehmen, hinzu kommen noch Betriebskosten (Strom, Fernwärme, Müllabfuhr, Grundsteuer, Versicherung, Hausmeister) Verwaltungskosten und Kapitalbelastung aus schon erfolgter Sanierung.

Die Leerstandskosten von ~ 900.925,50 EUR/ Jahr belasten das Wohnungsunternehmen erheblich und sind langfristig nicht mehr finanzierbar.

### **Konzept - Teilrückbau**

Das städtebauliche Konzept zum Teilrückbau des Quartiers (siehe Detail I) wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer überarbeitet und weiter konkretisiert. Entsprechend des beiliegenden Planes erfolgt eine Reduzierung des Wohnungsbestandes um 232 von 400 auf 168 WE.

### **Rückbaukosten - Gebäude**

Zwei Blöcke/ 80 WE werden vollständig (einschließlich Kellergeschoß) abgerissen. Die Gesamtkosten für den Totalabbruch werden mit 9,00 EUR/ m<sup>3</sup> BRla angesetzt.

Die acht Blöcke, die an den Innenhof angrenzen, bilden das Grundgerüst der künftigen Bebauung. Durch Abbruch einzelner Segmente/ 110 WE (je ein Treppenaufgang einschließlich der beiden angrenzenden Wohnungen) entstehen Einzelhäuser, die die Bebauungsstruktur des gesamten Quartiers als auch die Qualität der einzelnen Wohnungen grundsätzlich verbessern.

Die Kosten werden analog dem Totalabbruch mit 9,00 EUR/ m<sup>3</sup> BRla angesetzt; jedoch werden für das Trennen der Segmente (Schneiden der Wand- und Deckenplatten) einschließlich der notwendigen Abstützungs- und Sicherungsmaßnahmen zusätzlich 250,00 EUR/ m<sup>2</sup> Betonfläche notwendig.

Der Rückbau des 4. Obergeschosses der verbleibenden Gebäude ist nur durch Demontage der einzelnen Plattenelemente möglich. Die Kosten für den bautechnisch erheblich aufwendigeren, geordneten Rückbau/ 42 WE werden verdreifacht: 27,00 EUR/ m<sup>3</sup> BRla.

Allein für den Rückbau der Gebäude entsprechend des vorliegenden Konzeptes durch Totalabbruch ganzer Blöcke, einzelner Segmente sowie den geordneten Rückbau des 4.Obergeschosses entstehen Kosten in Höhe von ~1.050.000 EUR.

# **E I S E N A C H N O R D - W E S T**

## **L e e r s t a n d s k o s t e n**

## **K o n z e p t : T e i l r ü c k b a u**

## **R ü c k b a u k o s t e n G e b ä u d e**

## **PILOTPROJEKT**

# EISENACH NORD - WEST

## Rückbaukosten Technische Infrastruktur

## Städtebauförderung Rückbau

## Sanierung

## Sonstige Kosten

## Gesamtkosten

### Rückbaukosten - Technische Infrastruktur

Infolge des Quartier- Rückbaus werden auch erhebliche Änderungen an der technischen Infrastruktur notwendig, die mit den örtlichen Versorgungsträgern erarbeitet wurden.

Das Kappen der vorhandenen Leitungen infolge Totalrückbau ist in diesem Quartier ohne großen baulichen und finanziellen Aufwand realisierbar.

Die Maßnahmen infolge Reduzierung der Wohnungsanzahl bzw. Leistungsparameter als auch Veränderung der Gebäudestruktur zu Einzelhäusern müssen jedoch neu geplant werden und sind sehr kostenintensiv.

Für Strom, Wasser und Abwasser sind neue Hausanschlüsse mit Anbindung an die vorhandenen Hauptleitungen erforderlich.

Das überdimensionierte Fernwärmenetz muss komplett demontiert werden. Entsprechend des geänderten Bedarfs sind Trasse, Hausanschlüsse und Fernwärmehausstationen neu zu errichten.

Die Gesamtkosten/ technische Infrastruktur werden ~703.660 EUR betragen.

### Städtebauförderung - Rückbau

Entsprechend den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gewährt der Freistaat Thüringen Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes.

Bezuschusst wird ein Pauschalbetrag von 60,00 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche (bzw. 75,00 EUR/m<sup>2</sup> in 2002) für den Rückbau leerstehender Wohngebäude oder Wohngebäudeteile.

Bei der geplanten Reduzierung der Wohnfläche um ~13.965 m<sup>2</sup> wäre ein Zuschuss von ~837.898 EUR möglich, der aber die tatsächlich entstehenden Kosten allein für den Rückbau der Gebäudesubstanz einschließlich der technischen Infrastruktur nicht abdeckt.

### Sanierung nach Teilrückbau

Nach den Abbruchmaßnahmen/ Teilrückbau ist die 1995 begonnene Modernisierung in den verbleibenden 168 Wohnungen abzuschließen; Grundrissänderungen entsprechend Mieterwünschen sind umzusetzen.

Dach, Fassade und Außenanlagen sind zu sanieren bzw. neu zu gestalten, der Penthouse- Dachaufbau ist hierbei kostenmäßig noch nicht erfasst.

Bei durchschnittlich 39.530 EUR/ Wohnung sind für die Fertigstellung der Sanierung insgesamt ~7.704.200 EUR notwendig.

### Sonstige Kosten

Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist der Freizug der noch bewohnten ~200 WE zu organisieren. Allein für Umzug innerhalb des AWG- Bestandes und Ersatzleistungen zum Herrichten der neuen Wohnung entsprechend Mieterwünschen werden 3.000,00 EUR/ WE , insgesamt ~600.000 EUR notwendig.

Hinzu kommen Altschulden mit ~250,00EUR/m<sup>2</sup> WFL sowie Verlust an Gebäudewerten mit ~21.008 EUR/ WE; insgesamt ~8.964.850 EUR!

### Gesamtkosten Variante Teilrückbau

Zur Realisierung des Projektes sind insgesamt ~18.419.160 EUR notwendig. Nach Abzug der Städtebaufördermittel für den Rückbau und Erlass der Altschulden verbleiben ~16.533.900 EUR; nach Abzug der Leerstandskosten von 10 Jahren reduzieren sich die Kosten auf ~7.524.600 EUR!

**Dieser Betrag kann von der AWG nicht aufgebracht und auch langfristig nicht finanziert werden. Ohne zusätzliche Fördermittel von Stadt, Land Thüringen und Bund ist das Pilotprojekt nicht umsetzbar.**

# PILOTPROJEKT

### Alternative: Totalrückbau des Quartiers ?

Um insbesondere den Kostenaufwand vergleichen zu können, wurde für das Quartier auch der Totalrückbau untersucht.

Durch den Einsatz von Großgerät kann der Totalabbruch der Gebäude kostengünstig mit 9,00 EUR/m<sup>3</sup> BR1a erfolgen. Die Kosten für alle 10 Blöcke/ 400 Wohnungen betragen insgesamt ~ 1.085.420 EUR.

Die technische Infrastruktur muss nicht aufwendig demontiert bzw. erneuert werden. Der Aufwand für das Kappen der Leitungen ist gering, pauschal werden 200.000 EUR veranschlagt.

Der Förderbetrag für den Rückbau in Höhe von 60,00 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche ist für die Durchführung allein dieser Maßnahmen ausreichend.

In Abhängigkeit der geplanten Nachnutzung der nun geräumten Grundstücke werden zusätzliche Kosten für die Renaturierung bzw. Gestaltung als Freiflächen notwendig.

Alternativ kann auch das Brachfallenlassen unter Erhaltung der technischen Infrastruktur angestrebt werden mit dem Ziel, langfristig eine Wiederbebauung mit individuellen Wohnformen als Einfamilien-, Reihen- und Doppelhaus zu ermöglichen. Differenzierte Siedlungsstrukturen in vielfältigen Eigentumsformen ermöglichen eine Stabilisierung der Sozialstruktur und bieten eine attraktive Ergänzung der verbleibenden Bebauung.

Jedoch sind hier die Kosten für Altschulden und Verlust an Gebäudewerten mit ~ 14.259.700EUR für 400 WE zu berücksichtigen!

Die Gesamtkosten für den Totalabbruch betragen ~17.314.000 EUR. Nach Abzug der Städtebaufördermittel/ Rückbau und Erlass der Altschulden verbleiben ~14.150.100 EUR; nach Abzug der Leerstandskosten von 10 Jahren reduzieren sich die Gesamtkosten auf ~5.140.900 EUR!

Beim Vergleich der beiden Rückbauvarianten wird deutlich, daß der Totalabbruch des Quartiers um ~2.383.700 EUR kostengünstiger ist; jedoch der Betrag an sich aufgrund der hohen Altschulden einschließlich des Verlustes der Gebäudewerte viel zu hoch ist. Ohne weitere Zuschüsse ist auch diese Variante keine wirtschaftliche Alternative für die Wohnungsunternehmen!

### Fazit

Das vorliegende Konzept zum Teilrückbau des Quartiers "Stregdaer Allee" ist sowohl bezüglich der Rückbaukosten als auch der dann noch erforderlichen Sanierungskosten erheblich teurer. Es ist derzeit allein durch die AWG wirtschaftlich nicht tragbar und somit nicht umsetzbar.

Die Reduzierung des Wohnungsbestandes in kompakter Form als Totalabbruch kann mit deutlich geringeren Kosten realisiert werden. Das entspricht zwar nicht den städtebaulichen Zielen für dieses Quartier, die Ergebnisse können aber analog auf andere Gebiete übertragen werden.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für die Plattenbausiedlung muss mit dem Rückbau der Quartiere entlang der Stadtumfahrung begonnen werden. Kostenintensive Teilrückbaumaßnahmen einschließlich Sanierung und baulichen Ergänzungen müssen auf städtebaulich wichtige Bereiche beschränkt werden.

Die Realisierung des Pilotprojektes "Quartier - Stregdaer Alle" wäre im Hinblick auf die zukünftige Akzeptanz des Wohnstandortes "Eisenach- Nord" von besonderer Bedeutung. Fehlende Sicherheiten gestatten jedoch keine weitere Kreditaufnahme und somit keine Realisierung des Pilotprojektes.

**Sollten über die bisher angekündigten Pauschal- Förderungen hinaus keine weiteren finanziellen Zuschüsse als Objektförderung für konkrete Projekte durch Stadt, Land Thüringen oder Bund erfolgen bzw. wird keine umfassende Lösung der Altschuldenproblematik für Teilrückbaumaßnahmen getroffen, werden die Wohnungsunternehmen keine Rückbaumaßnahmen umsetzen können.**



ANHANG: Kostenaufstellung Totalrückbau

<b>KOSTENAUFSTELLUNG</b>					<b>STREGDAER ALLEE 01-04 ; 13 - 48</b>	
Bestand	WE	Kostenansatz / nett	Gesamtkosten / nett	Gesamtkosten/ brutto		
<b>400 WE, teilsaniert ~ 50 % Leerstand</b>	<b>400</b>	<b>23.425,98 m<sup>2</sup></b>				
<b>LEERSTANDSKOSTEN / Jahr</b>	<b>200</b>	<b>11.712,50 m<sup>2</sup> WFL</b>			<b>900.925,50 EUR</b>	
Nettokaltmiete	Brutto 3,41 EUR/m <sup>2</sup> / Mon.	Brutto 40,92 EUR/m <sup>2</sup>			479.275,50 EUR	
Betriebskosten (Strom, Fernwärme, Grundsteuer, Versicherung Hausmeister, Außenanlagen, Müllabfuhr, etc.) Kapitalbelastung aus schon erfolgter Sanierung, Instandhaltung gem. 2. BV		Brutto 36,00 EUR/m <sup>2</sup> WFL			421.650,00 EUR	
<b>RÜCKBAU</b>			<b>1.135.707,95 EUR</b>	<b>1.317.421,22 EUR</b>		
Totalrückbau / Blöcke und Segmente (KG - OG4)	400	103.967,55 m <sup>3</sup> 9,00 EUR/m <sup>3</sup>	935.707,95 EUR		1.085.421,22 EUR	
Geordneter Rückbau					Entfällt	
Rückbau der techn. Infrastruktur		Psch.	200.000,00 EUR		232.000,00 EUR	
- Strom						
- Fernwärme						
- Abwasser						
- Wasser						
<b>SANIERUNG</b>			<b>980.100,00 EUR</b>	<b>1.136.916,00 EUR</b>		
- Außenanlagen (Begrünung, Spielplatz, Wege, Zufahrten, Stellpl.)	m <sup>2</sup> 19.800	45,00 EUR/ m <sup>2</sup>	891.000,00 EUR			
- Nebenkosten (Planungsleistungen, Gutachten)		10 % der Baukosten	89.100,00 EUR			
<b>SONSTIGE KOSTEN</b>			<b>Brutto</b>	<b>Brutto</b>	<b>14.859.695,00 EUR</b>	
Umzugsmanagement	50% v. 400 WE					
	200	3.000,00 EUR/ WE	600.000,00 EUR			
- Umzug		500,00 EUR/ WE				
- Ersatzleistungen / Herrichten der Wohnung		2.500,00 EUR/ WE				
Verlust an Gebäudewerten	400	21.008,00 EUR/ WE	8.403.200,00 EUR			
Altschulden (AHG: 75 EUR + KFW: 175 EUR/ m <sup>2</sup> ) WFL.	23.425,98 m <sup>2</sup> 400	250,00 EUR/ m <sup>2</sup>	5.856.495,00 EUR			
<b>GESAMTKOSTEN</b>					<b>17.314.032,22 EUR</b>	
<b>FÖRDERBETRAG / RÜCKBAU</b>		<b>23.425,98 m<sup>2</sup></b>	<b>60,00EUR/m<sup>2</sup> WFL</b>		<b>1.405.558,80 EUR</b>	
<b>FÖRDERBETRAG / ALTSCHULDENERLASS</b>		<b>23.425,98 m<sup>2</sup></b>	<b>75,00EUR/m<sup>2</sup> WFL</b>		<b>1.758.332,20 EUR</b>	

**FLÄCHENAUFSTELLUNG**

**TEILRÜCKBAU - QUARTIER**

**STREGDAER ALLEE 01 - 04 ; 13 - 48**

**Bestand vor Rückbau**

Wohnblock Hausnummer	BGF / G.		BRla		NFL / KG		WFL / NG.		WFL		WE	
	m <sup>2</sup>		*H=17,9m <sup>3</sup>		ca. m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> *5-(4*10)m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> *5-(4*10)m <sup>2</sup>			
<b>01 - 04</b>	631,00		11.301,21		524,00		524,08		2.586,44		40	
<b>13 - 16</b>	631,00		11.301,21		524,00		524,08		2.586,44		40	
<b>17 - 20</b>	556,00		9.957,96		450,00		451,06		2.215,30		40	
<b>21 - 24</b>	523,00		9.366,93		421,00		421,33		2.066,65		40	
<b>25 - 28</b>	523,00		9.366,93		421,00		421,33		2.066,65		40	
<b>29 - 32</b>	523,00		9.366,93		421,00		421,12		2.065,60		40	
<b>33 - 36</b>	631,00		11.301,21		524,00		524,44		2.582,20		40	
<b>37 - 40</b>	523,00		9.366,93		421,00		421,33		2.066,65		40	
<b>41 - 44</b>	631,00		11.301,21		524,00		524,44		2.582,20		40	
<b>45 - 48</b>	633,00		11.337,03		529,00		529,57		2.607,85		40	

Geschoß 5.805,00

4.762,78

**Rückbau**

Totalrückbau Block/Segm.		Geordneter Rückbau 5. Etage	
BRla m <sup>3</sup>	Schneiden m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>	BRla m <sup>3</sup>
11.301,21	-	-	-
11.301,21	-	-	-
2.565,28	50,00	412,77	1.791,42
4.511,60	50,00	271,09	1.176,53
2.255,80	50,00	397,05	1.723,20
4.511,60	50,00	273,00	1.184,82
2.819,75	50,00	473,56	2.055,25
4.511,60	50,00	273,00	1.184,82
2.819,75	50,00	473,56	2.055,25
2.819,75	50,00	475,56	2.063,93

**Bestand nach Rückbau**

Wohnblock Hausnummer	BGF / G.		BRla		NFL / KG		WFL / NG.		WFL		WE	
	m <sup>2</sup>		*H~13,6m <sup>3</sup>		ca. m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> 4-(3*10)m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> 4-(3*10)m <sup>2</sup>			
<b>01 - 04</b>	-		-		-		-		-		0	
<b>13 - 16</b>	-		-		-		-		-		0	
<b>17 - 20</b>	412,00		5.601,26		333,00		333,36		1.303,44		24	
<b>21 - 24</b>	269,00		3.678,80		218,00		218,91		845,64		16	
<b>25 - 28</b>	397,00		5.387,93		320,00		320,12		1.250,48		24	
<b>29 - 32</b>	271,00		3.670,51		218,00		218,72		844,88		16	
<b>33 - 36</b>	473,00		6.426,21		393,00		393,33		1.543,32		24	
<b>37 - 40</b>	271,00		3.670,51		218,00		218,91		845,64		16	
<b>41 - 44</b>	473,00		6.426,21		393,00		393,33		1.543,32		24	
<b>45 - 48</b>	475,00		6.453,35		328,00		328,57		1.284,28		24	

3.041,00

2.421,00 2.425,25

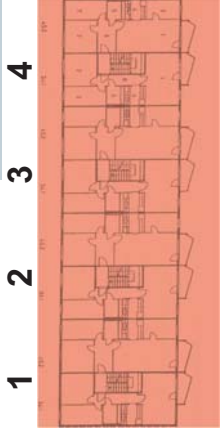
Summe	BGF		BRla		NFL		WFL		WE	
	KG- 4.OG		m <sup>3</sup>		Kellerg.		5 Etagen			
	5.805,00		103.967,55		4.759,00		23.425,98		400	

Summe	BGF		BRla		NFL		WFL		WE	
	KG-3.OG		m <sup>3</sup>		Kellerg.		4 Etagen			
	15.205,00		41.314,78		2.421,00		9.461,00		168	

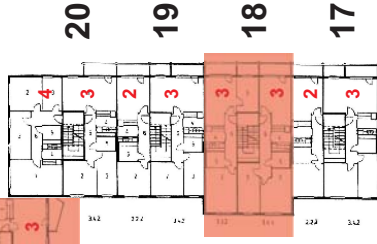


<b>K O S T E N A U F S T E L L U N G</b>		<b>STREGDAER ALLEE 01- 04 ; 13 - 48</b>		
Bestand	WE	Kostenansatz / nett	Gesamtkosten / nett	Gesamtkosten/ brutto
<b>400 WE, teilsaniert ~ 50 % Leerstand</b>	<b>400</b>	<b>23.425,98 m<sup>2</sup></b>		
<b>LEERSTANDSKOSTEN / Jahr</b>	<b>200</b>	<b>11.712,50 m<sup>2</sup> WFL</b>		<b>900.925,50 EUR</b>
Nettokaltmiete		Brutto 40,92 EUR/m <sup>2</sup>		479.275,50 EUR
Betriebskosten (Strom, Fernwärme, Grundsteuer, Versicherung Hausmeister, Außenanlagen, Müllabfuhr, etc.) Kapitalbelastung aus schon erfolgter Sanierung, Instandhaltung gem. 2. BV		Brutto 36,00 EUR/m <sup>2</sup> WFL		421.650,00 EUR
<b>RÜCKBAU</b>			<b>1.508.705,95 EUR</b>	<b>1.750.099,42 EUR</b>
Totalrückbau / Blöcke und Segmente (KG - OG4)	190	49.417,55 m <sup>2</sup> 9,00 EUR/m <sup>3</sup>	444.757,95 EUR	515.919,22 EUR
+ Trennen der Segmente (incl. Abstützung+ Nebenk.)		400,00 m <sup>2</sup> 250,00 EUR/m <sup>2</sup>	100.000,00 EUR	116.000,00 EUR
Geordneter Rückbau / Abbruch 5. Etage	42	13.235,22 m <sup>2</sup> 27,00 EUR/m <sup>3</sup>	357.345,00 EUR	414.520,20 EUR
Rückbau der techn. Infrastruktur			606.603,00 EUR	703.660,00 EUR
- Strom (Demontage Elt- Station, Zähler, neu: Leitung + HA )		Kostenschätzung EVB	116.120,00 EUR	134.700,00 EUR
- Fernwärme (Rückbau, Neubau Trasse + HA, Hausstationen)		Kostenschätzung EVB	150.000,00 EUR	174.000,00 EUR
- Abwasser (Rückbau, Erneuerung Leitungssyst., sparate HA)		Kostenschätzung Stadtwerke	284.483,00 EUR	330.000,00 EUR
- Wasser (HA+ Leitungen: Demontage; Montage)		Kostenschätzung Stadtwerke	56.000,00 EUR	64.960,00 EUR
<b>SANIERUNG</b>			<b>6.641.558,20 EUR</b>	<b>7.704.207,51 EUR</b>
Fertigstellung nach Teilsanierung (KG - OG3)	168	9.461,00 m <sup>2</sup> 39.533,00 EUR/WE		
- Heizung		2.505,00 EUR/ WE	420.840,00 EUR	
- Sanitär		1.570,00 EUR/ WE	263.760,00 EUR	
- Elektroinstallation Kostenschätzg. Ing. Pallas		2.697,00 EUR/ WE	453.100,00 EUR	
- Innenausbau (Maler, Fußböden, Innentüren, Fliesen)		6.611,00 EUR/ WE	1.110.648,00 EUR	
- Dach (Konstrukt., Deckung, Entwäss.)- flach, o.Ausbau		3.966,00 EUR/ WE	666.288,00 EUR	
- Fassade (Vollwärmeschutz, Fenster, Haustüren, Balkone)		11.724,00 EUR/ WE	1.969.632,00 EUR	
- Außenanlagen (Begrünung, Spielplatz, Wege, Zufahrten, Stellpl.)	m <sup>2</sup> 19.800	45,00 EUR/ m <sup>2</sup>	891.000,00 EUR	
- Nebenkosten (Planungsleistungen, Gutachten)		15 % der Baukosten	866.290,20 EUR	
<b>SONSTIGE KOSTEN</b>			<b>Brutto</b>	<b>Brutto 8.964.856,00 EUR</b>
Umzugsmanagement 50% v. 400 WE	200	3.000,00 EUR/ WE	600.000,00 EUR	
- Umzug		500,00 EUR/ WE		
- Ersatzleistungen / Herrichten der Wohnung		2.500,00 EUR/ WE		
Verlust an Gebäudewerten	232	21.008,00 EUR/ WE	4.873.856,00 EUR	
Altschulden (AHG: 75 EUR + KFW: 175 EUR/ m <sup>2</sup> ) WFL.	232	250,00 EUR/ m <sup>2</sup>	3.491.000,00 EUR	
<b>GESAMTKOSTEN</b>				<b>18.419.162,93 EUR</b>
<b>FÖRDERBETRAG / RÜCKBAU</b>		<b>13.964,98 m<sup>2</sup></b>	<b>60,00 EUR/m<sup>2</sup> WFL</b>	<b>837.898,80 EUR</b>
<b>FÖRDERBETRAG / ALTSCHULDENERLASS</b>		<b>13.964,98 m<sup>2</sup></b>	<b>75,00 EUR/m<sup>2</sup> WFL</b>	<b>1.047.373,50 EUR</b>

STREGDAER ALLEE



32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22 21

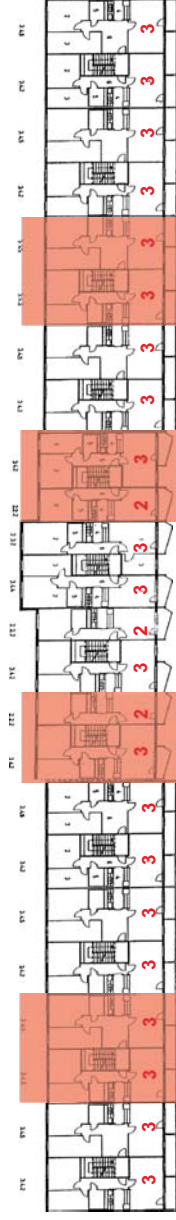


48

47

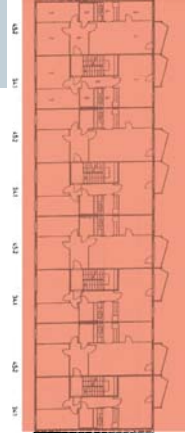
46

45



44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33

16 15 14 13



Q u a r t i e r  
Stregdaer Allee  
01-04; 13-48

O h n e M a ß s t a b  
V a r i a n t e 2

