

## Projekte:

- Modernisierung Brühlstraße 22
- Modernisierung Friedrichstraße 8
- Teilsanierung Max-Planck-Straße 22/24

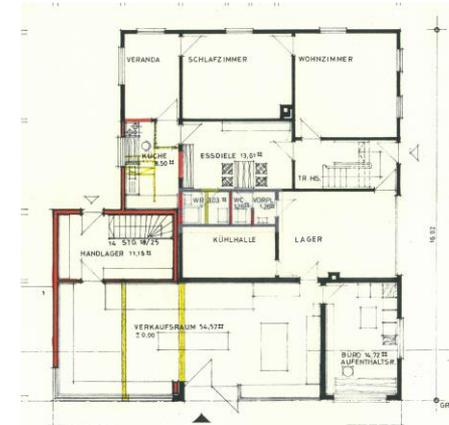
Lageplan



Straßenansicht Brühlstraße/Silcherstraße



Grundriss Erdgeschoss



Frühjahr 2022	Vergabe der Planungsleistungen bis LP 4 HOAI Architekt + Fachingenieure
	Energieeffiziente Modernisierung des Mehrfamilienhauses
	Bewohnbarmachung der 3 Wohneinheiten ( 57qm, 42 qm + 75 qm)
	Bewertung der bestehenden gewerblichen Einheit
	Untersuchung ob zusätzlicher Wohnraum generiert werden kann
	Erhöhung des Wohnwerts

# Warum Modernisierung der Brühlstraße 22?

Pro/Contra	Modernisierung	Neubau
Kosten / m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ca. 3750 Euro/m <sup>2</sup>	Ca. 4000 – 4600 Euro /m <sup>2</sup> + Abriss 50 – 150 Euro/m <sup>2</sup> + Außerordentl. Abschreibung Restwert rd. 30 T€ (75 - 100 Euro/m <sup>2</sup> ) (Summe 4125 – 4850 Euro /m <sup>2</sup> )
Bebaute/ Bebaubare Grundfläche	215 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Mögliche Wohnfläche	274 m <sup>2</sup> - 325 m <sup>2</sup> mögliche Wohnfläche	300 m <sup>2</sup> – 400 m <sup>2</sup>
Zeitraum	Zwischen 6 und 12 Monaten / Realisierung in 2022 oder 2023	Planungs- und Bauphase 12 -18 Monate / Realisierung erst in 2023
Baurechtliche Gegebenheiten	Nutzungsänderung in Wohnfläche möglich Ansonsten Bestandsschutz	Anforderungen der LBO sind einzuhalten – Anteil der Verkehrsflächen steigt dadurch – Zugewinn an Wohnfläche gering
Nachhaltigkeit / Fazit	Im Zuge von nachhaltigem Bauen ist es erforderlich vorhandene Gebäude zu belassen und diese zu optimieren. Bei den zum Teil sehr kleinen Grundstücken lässt sich das Gebäudevolumen nicht mehr wesentlich erhöhen, weil dies durch Baubestimmungen und angrenzende Gebäude eingeschränkt ist. Die Wohnungszuschnitte und die Bausubstanz sind zum Teil sehr gut.	Zusätzliche Kosten Große Mengen Abbruchmaterial Längerer Leerstand durch längere Bauphase
Förderung	- Miet- und Belegungsbindung ab Vermietung - Förderungen für Energetische Maßnahmen	- Evtl. Mietwohnungsfinanzierung

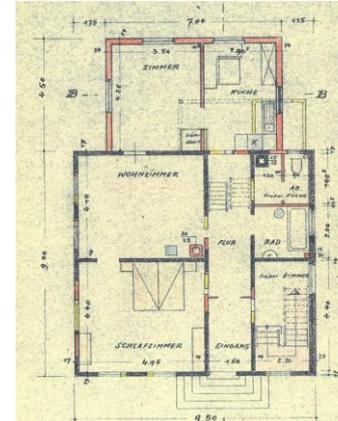
Lageplan



Straßenansicht



Grundriss EG

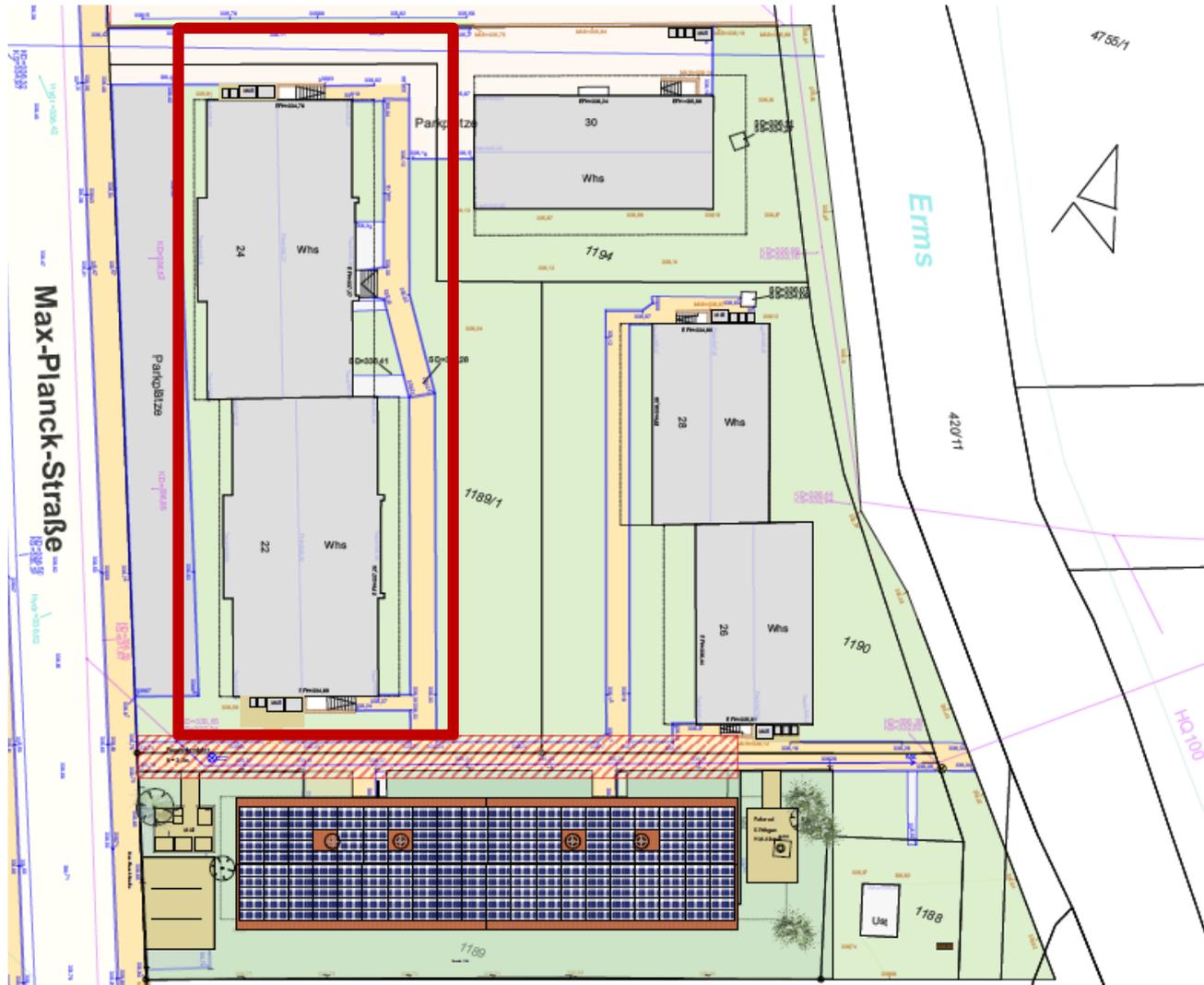


Seitenansicht



Frühjahr 2022	Beauftragung Machbarkeitsstudie	
	Künftige Nutzung des Areals	
	Vergleich Sanierung / Neubebauung	
	Innovatives Energiekonzept	

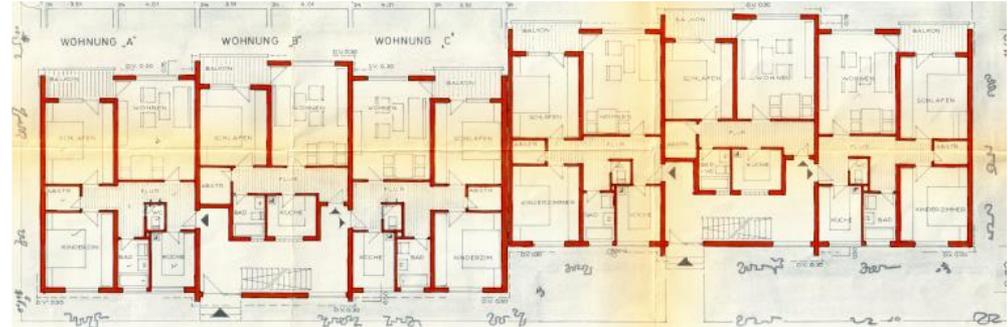
# Teilsanierung Max-Planck-Straße 22/24 Lageplan



## Straßenansicht Max-Planck-Straße 22/24



## Grundriss Max-Planck-Straße 22/24



2022	Maßnahmen
Fenster	Einbau Fenster mit 3-fach-Verglasung
Balkone	Schadhafte Beläge erneuern
Balkonbrüstungen	Betonsanierung an schadhafte Stellen Anstrich Balkonbrüstungen
Treppenhaus	Anstrich Treppenhaus, farbliche Aufwertung
Müllplatz	Für jeden Hauseingang wird ein separater Müllplatz hergerichtet

- Im Gebäude Max-Planck-Straße 22/24 gibt es 18 Wohnungen (**über 140 Fenster**/je 2 Balkontüren/Wohnung). Im Herbst wurden hierfür 3 Angebote eingeholt. Die Angebotssummen lagen zwischen 161.006,77 und 177.894,29 € für Fenster mit 3-fach-Verglasung .
- Um Schimmelbildung vorzubeugen werden zusätzlich **Fensterfalzlüfter** vorgesehen.
- Beschädigte **Rollläden** auf der Westseite werden ausgetauscht.
- Beschädigte **Balkonbeläge** werden ausgetauscht und die Abdichtung an die Fensterelemente wird hergestellt.
- Die **Betonbalkonbrüstungen** sind zum Teil schadhaft und müssen saniert werden.
- Die **Treppenhäuser** und Flure UG sind in einem katastrophalen Zustand. Das Hochwasser letztes Jahr hat hier auch seine Spuren hinterlassen. Dieser Schaden wurde leider von der Versicherung nicht übernommen. Ein Streichen der Treppenhäuser ist längst überfällig.
- Zudem soll die **Müllsituation** in der Max-Planck-Straße entzerrt werden. Hierfür sollen für die Häuser dezentral neue Müllplätze geschaffen werden. Hierzu müssen Pflasterflächen mit entsprechendem Unterbau und eine Einfriedung hergestellt werden.