

Planungs- und Nutzungskonzept "Alte Samtweberei ", Krefeld



Inhalt

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung - Arbeitsmethoden und Grundlagen	S. 3
2. Städtebauliche und sozialräumliche Situation	S. 5
- Innenstadt Krefeld	
- Der Standort "Samtweberei Scheibler" als Teil der Südweststadt	
3. Wirtschaftliches Kalkül von Investoren	S. 8
4. Handlungsempfehlungen I - Entwicklung der "Alten Samtweberei"	S. 10
- Achse Lewerentzstraße	
- Entwicklungsmaßnahmen im Umfeld	
- Eigentum der Stadt / Handlungsfelder	
5. Handlungsempfehlungen II - Nutzungskonzept für die "Alte Samtweberei"	S. 16
- Imagebildung "Samtweberei Scheibler"	
- Zwischennutzungen	
6. Baulich-technische Bestandsaufnahme	S. 22
- Stellungnahme des Tragwerkgutachters	
- Denkmalschutz	
7. Gebäudekonzepte	S. 27
- Tannenstraße 79	S. 29
- Lewerentzstraße 106	S. 38
- Lewerentzstraße 104a (Torhaus)	S. 47
- Lewerentzstraße 104 (Verwaltungsgebäude)	S. 54
- Sheddachhalle	S. 64
8. Handlungsempfehlungen III - Vermarktung des Standorts	S. 70
Anlage: Gesprächsprotokolle	

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Aufgabenstellung und Zielsetzung

Bereits in den Ausschreibungsunterlagen hat der Fachbereich Stadtplanung der Stadt Krefeld klare Zielvorgaben für die Bearbeitung des Projekts "Alte Samtweberei" formuliert: Angestrebt wird ein Leuchtturmprojekt mit Ausstrahlung über die Südweststadt hinaus. An bedeutsamen Nutzungen werden genannt: die Kreativwirtschaft, innovative Dienstleistungen und Wohnen. Einen "nachhaltigen Anstoß zur Entwicklung" des umliegenden Stadtteils erhofft sich die Stadt Krefeld von diesem Projekt. Für den Auftragnehmer ergibt sich daraus folgende Aufgabenstellung: Überprüfung der Machbarkeit des Projekts "Alte Samtweberei" in Hinblick auf die zentralen strukturpolitischen Ziele. Umsetzbarkeit der anspruchsvollen Nutzungsüberlegungen, Überprüfung der wirtschaftlichen Realisierbarkeit auch vor dem Hintergrund der sozialen Wirklichkeit des Quartiers.

Arbeitsmethoden und Grundlagen

Das Projektteam konnte sich auf umfangreiche Grundlagenermittlungen und Vorarbeiten vor allem im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts von 2009 stützen: Entwicklungskonzeption Innenstadt im Rahmen von Stadtumbau West. Das Projektteam konnte sich deshalb analytisch und planerisch auf den Lewerentzblock und das unmittelbare Umfeld der Südweststadt konzentrieren. Von besonderer Bedeutung für die Projektbearbeitung waren neben kontinuierlichem Austausch mit dem Auftraggeber Fachbereich Stadtplanung intensive Gespräche mit Entwicklern und Investoren, die in Krefeld in letzter Zeit erfolgreich Projekte realisiert haben. Dabei wurde der Dialog mit der Geschäftsführung der Wohnstätte Krefeld gesucht, die als städtische Gesellschaft einer der möglichen Investoren für das Objekt ist.

Das Projektteam hat darüber hinaus "best-practice" Beispiele innovativer städtebaulicher Projekte andernorts in die Untersuchung einfließen lassen - besonders im Hinblick auf erfolgreiche Vermarktungsstrategien. Die vorliegende Arbeit ist deshalb weniger als Gutachten sondern eher als Bestandteil und Instrument der Projektentwicklung zu verstehen. Dazu gehört als grundlegende Voraussetzung die umfassende baulich-technische Überprüfung der Bestandsgebäude - besonders der denkmalgeschützten - im Hinblick auf ihre Eignung im Rahmen des Nutzungskonzeptes. Ergänzt wird die bauliche Betrachtung um gebäudebezogene planerische Überlegungen, unterlegt mit Kostenbetrachtungen, um die Machbarkeit auch wirtschaftlich begründen zu können.

2. Städtebauliche und sozialräumliche Situation

Plangrundlage entnommen aus:
Stadtumbau West: Innenstadt Krefeld
Städtebauliches Entwicklungskonzept
InWIS GmbH, Bochum
pp als pesch partner, Herdecke
März 2009

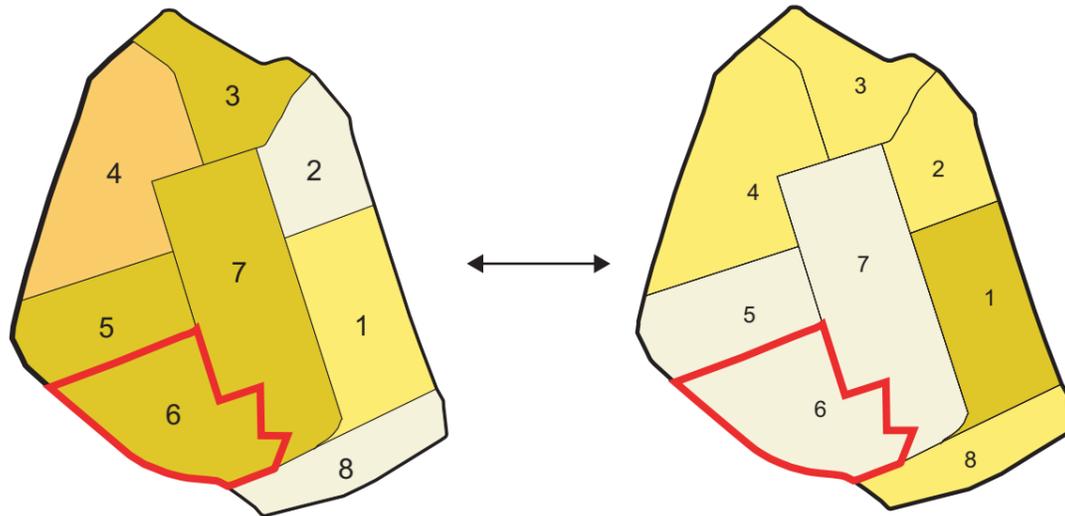


Städtebauliche und sozialräumliche Situation - Innenstadt Krefeld

Die Entwicklungschancen des Lewerentzblocks sind vor dem Hintergrund der Lage des Projekts in der Innenstadt Krefeld zu sehen. Die städtebauliche Struktur mit den Karrees der "Wälle" im Zentrum und den umgehenden ebenfalls rastermäßig angelegten Wohnquartieren ist einmalig, bietet Alleinstellung und hohes Identifikationspotential für Krefeld. Die nähere Betrachtung zeigt neben bedeutender historischer Architektur, vielfältiger Gastronomie und funktionierendem Einzelhandel auch erhebliche Brüche: beachtlicher Ladenlokal- und Wohnungsleerstand und teilweise schwierige soziale Milieus sind unübersehbare Krisensymptome. Trotz zahlreicher sichtbarer Anstrengungen der Revitalisierung der Innenstadt werden die Entwicklungschancen des Zentrums negativ beeinflusst durch die Probleme der umliegenden Wohnquartiere. Dabei spielt auch der Konkurrenzdruck des Umlands eine Rolle - etwa das fortgesetzte Wachstum, die Dominanz, von Düsseldorf.

Städtebauliche Charakterisierung:
hochwertig

Soziodemografische Entwicklung:
kritisch



Städtebauliche Charakterisierung
Bewertung

185 - 204
205 - 224
225 - 244
275 - 294

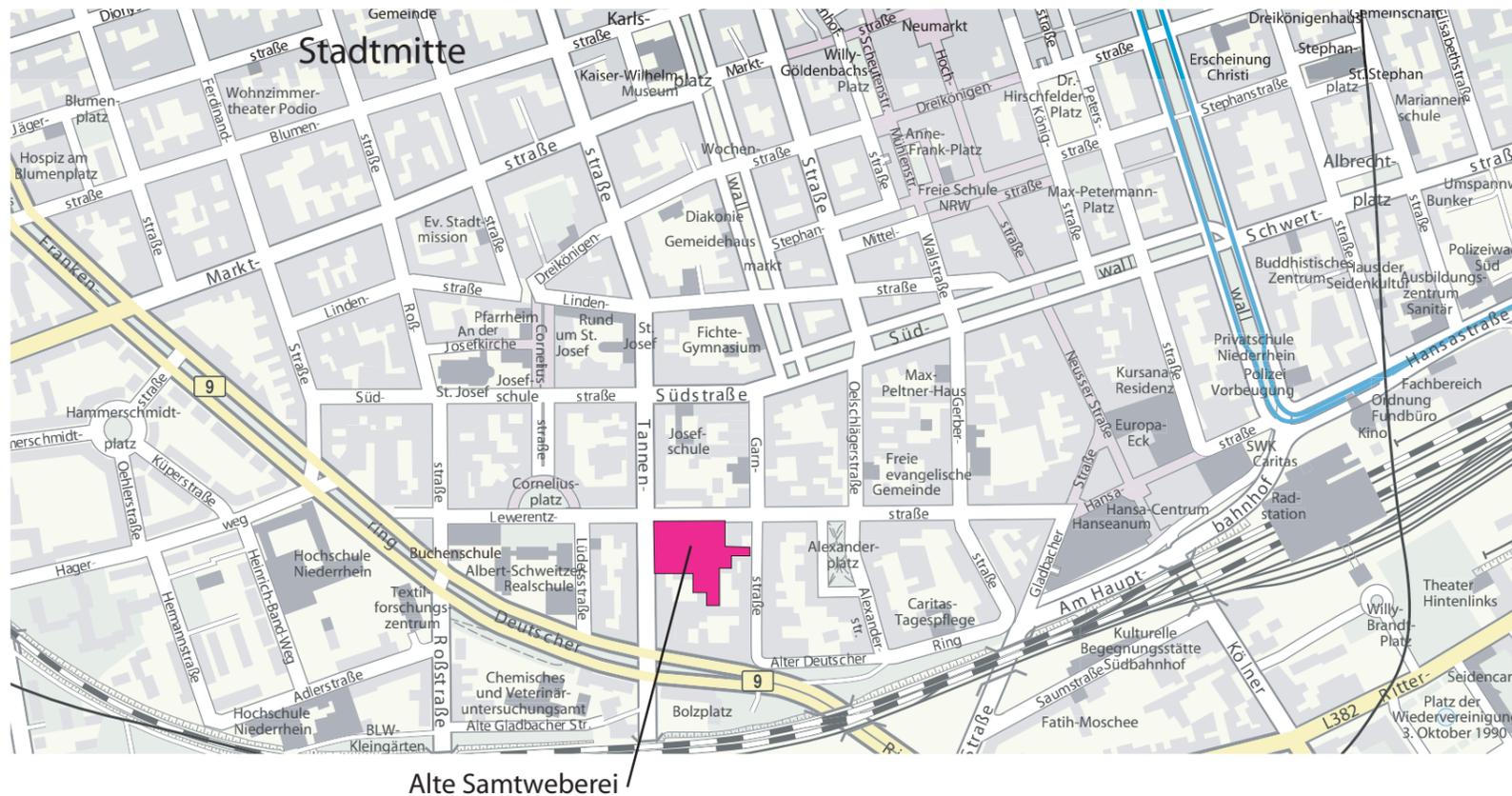
1 Nr. der Gebietseinheit

Soziodemografische Entwicklung
Bewertung

185 - 204
205 - 224
225 - 244

1 Nr. der Gebietseinheit

Plangrundlage entnommen aus:
Stadtumbau West: Innenstadt Krefeld
Städtebauliches Entwicklungskonzept
InWIS GmbH, Bochum
pp als pesch partner, Herdecke
März 2009



Städtebauliche und sozialräumliche Situation - Der Standort "Alte Samtweberei" als Teil der Südweststadt

Die vorgenannten Probleme der Innenstadt Krefeld gelten auch für das direkte Umfeld der alten Samtweberei, die Südweststadt. Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird herausgearbeitet, dass die Südweststadt im Verhältnis zur übrigen Innenstadt städtebaulich-architektonisch besondere Qualitäten bietet, gleichzeitig aber sozioökonomisch (Leerstand, soziale Milieus) besonders große Probleme aufweist. Dies gilt verstärkt für das direkte Umfeld des Lewerentzblocks: so sind in der Garnstraße erhebliche Immobilienleerstände zu verzeichnen. Als positive Voraussetzung der Entwicklung des Lewerentzblocks ist die soziale Infrastruktur der Südweststadt zu werten: Kitas und Schulen in öffentlicher und privater Trägerschaft sind leistungsfähig und in ausreichender Zahl und Vielfalt vorhanden.

2. Städtebauliche und sozialräumliche Situation - Der Standort "Alte Samtweberei" als Teil der Südweststadt

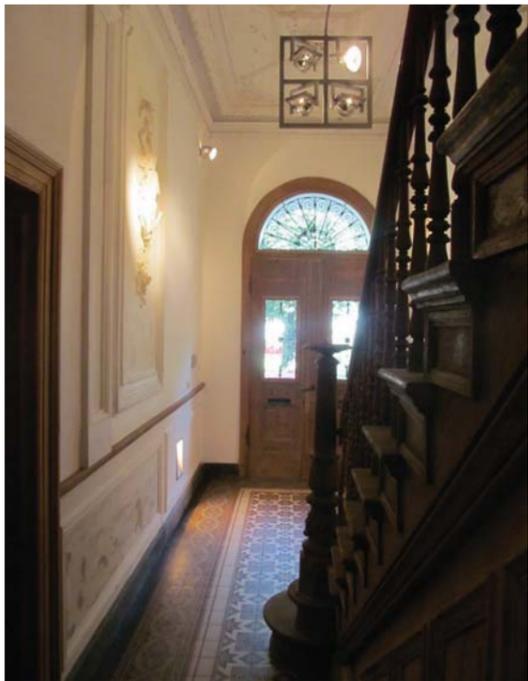
3. Wirtschaftliches Kalkül von Investoren



Brotfabrik "Im Brahm"



Dujardin, Uerdingen



Alexanderplatz 15



Schirmfabrik, Steinstraße

Wirtschaftliches Kalkül von Investoren für die Südweststadt Zwei Wege sind ablesbar

1. "Sozialer Wohnungsbau"

Die Unternehmen/Investoren treffen Entscheidungen unter den Bedingungen des Status Quo der sozialen und ökonomischen Realität im Stadtteil. Schleiff ist diesem Kalkül gefolgt und hat die alte Schirmfabrik in der Steinstraße zu Sozialwohnungen umgebaut. Die Wohnstätte beabsichtigt beim Lewerentzblock ebenfalls in diesem Sinne zu agieren. Im Ergebnis ergeben sich betriebswirtschaftlich rationale unternehmerische Entscheidungen. Mit der Realisierung von Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus ist eine risikoarme Vermietung möglich.

Bewertung:

Steht der Weg "sozialer Wohnungsbau" für sich allein, bleibt es eher bei einem Beitrag zur quantitativen Sicherung der Bevölkerungszahlen der Krefelder Innenstadt. Wird dieser Weg jedoch ergänzt um attraktive Angebote an kreative und urban orientierte Angehörige der mittleren Schichten kann ein Beitrag zur sozialen und wirtschaftlichen Erneuerung des Stadtteils, wie im städtebaulichen Entwicklungskonzept Innenstadt Krefeld aus dem Jahre 2009 gefordert, erreicht werden.

2. Privatwirtschaftliche Ansätze für innovative Projekte

Die Projekte "Alexanderplatz" und "Dujardin" stehen für eine Strategie der Erneuerung, die von privatwirtschaftlichem Engagement getragen über den Status Quo hinausweist. Dabei werden wirtschaftliche "Nischen" besetzt und Nutzungen/Nutzer in die Stadtteile (Innenstadt bzw. Uerdingen) gebracht, die die vorhandenen Strukturen ergänzen. Im Fall Alexanderplatz handelt es sich um hochwertige, architektonisch anspruchsvolle Wohnungen in einem komplett erneuerten Gründerzeithaus. Im Fall der Brennerei Dujardin wurden Schritt für Schritt alte Gebäude zu hochwertigen Büros und Lofts umgewandelt, verbunden mit einem attraktiven gastronomischen Angebot.

Bewertung:

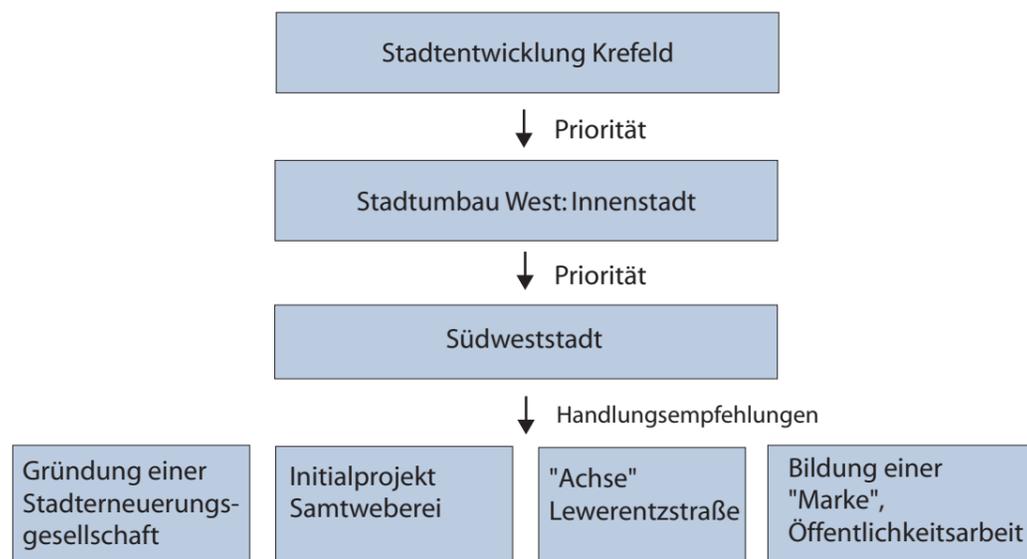
Die Projekte "Alexanderplatz" und "Dujardin" stehen für das privatwirtschaftliche Engagement einzelner Unternehmer. Sie basieren auf individuellen Voraussetzungen und sind nicht beliebig wiederholbar. Beide Projekte machen jedoch deutlich, dass Veränderung, Revitalisierung und Verbesserung der gestalterischen, sozialen und ökonomischen Situation der Krefelder Innenstadt möglich ist. Aufgabe ist es, Einzelprojekte von Pionieren mit einer tragfähigen langfristigen Strategie der Stadt zu kombinieren. Dabei ist der Beitrag der Stadt verlässlich zu definieren.

4. Handlungsempfehlungen I: Entwicklung der "Alten Samtweberei"

Handlungsempfehlungen I - Entwicklung der "Alten Samtweberei" im Rahmen einer Strategie für die Südweststadt.

Das städtebauliche Konzept von 2009 kann als Grundlage dienen. Die Analyse der Situation, der sozialen und baulichen Realität der Innenstadt liegt vor. Das Entwicklungskonzept von 2009 Innenstadt Krefeld, Stadtbau West, liefert eine teilweise drastische Problembeschreibung. Im Bewusstsein der Öffentlichkeit und im Erscheinungsbild der Innenstadt wird eine Wende zum Positiven, eine turn-around Situation, noch nicht wahrgenommen.

Eine isolierte Maßnahme "Erneuerung der Alten Samtweberei" ist deshalb nicht erfolgversprechend. Folgende Handlungsempfehlungen werden ausgesprochen:



Stellenwert in der Stadtentwicklung Krefeld

Die Erneuerung der Innenstadt muss einen hohen Rang in der Stadtentwicklung Krefeld erhalten. Der Niedergang der Wohnbereiche bedroht auch Handel, Dienstleistungen und Gastronomie der Innenstadt. Es geht um das Herz der Stadt.

Priorität Südweststadt

Die konkreten Anstrengungen öffentlicher und privater Akteure müssen sich auf einen Teilraum konzentrieren, um mittelfristig sichtbare Erfolge zu generieren. Dabei bietet sich die Südweststadt an:

Die städtebauliche Situation bietet besondere Chancen

Die sozialen Probleme sind besonders gravierend

Nutzungsziele

Innovative neue Arbeitsplätze

Architektonisch interessante Angebote für urbanes Wohnen

Förderung von Gastronomie und Kreativwirtschaft

Neupositionierung von Krefeld in der Region - von Düsseldorf lernen

Der Düsseldorfer Markt bietet interessante Projekte sowohl für innovatives Wohnen wie für Büronachfrage. Die Angebote sind jedoch übersteuert. In beiden Segmenten können in Krefeld wirtschaftlich interessante Alternativen entwickelt werden.

Privatwirtschaftliche Akteure (Projektentwickler, Investoren und Grundeigentümer) zusammenführen, vor allem

"Krefelder" aktivieren

Für den Umgang mit historischer Bausubstanz, insbesondere Fabrikarchitektur, kommt nur ein kleiner Teil der Projektentwickler in Frage. Die Akquisition innovativ orientierten Investoren und Kapitals ist ein wesentlicher Punkt der Strategie der Erneuerung.

Eine "Marke" für die Südweststadt kreieren; verbunden mit kontinuierlicher Öffentlichkeitsarbeit

Begleitende städtebauliche und gestalterische Maßnahmen

Die Maßnahmen konzentrieren sich auf die Achse der Lewerenzstraße von der Hochschule Niederrhein über Corneliusplatz, Lewerenzblock, Alexanderplatz bis HBF. Das Maßnahmenpaket der öffentlichen Hand ist zu priorisieren, parallel zu Anstrengungen privater Investoren zur Vermarktung der "Alten Samtweberei".

Identifizierung von Leerstand sowie sozialen und städtebaulichen Missständen

Zusammen mit Grundstücks- und Immobilieneigentümern sowie externen Investoren sollen Revitalisierungsinvestitionen in den Problembereichen angestoßen werden als flankierende Maßnahmen zur Entwicklung der "Alten Samtweberei".

Gründung einer Stadterneuerungsgesellschaft

Für das operative Geschäft im Immobilienbereich wird die Gründung einer Stadterneuerungsgesellschaft empfohlen (wie in den Empfehlungen von 2009 bereits formuliert). Eine privatwirtschaftlich aufgestellte SEG (evtl. mit teilweiser Geschäftsbesorgung durch die Wohnstätte) kann schnell am Markt agieren (Aufkauf von Schrottimmobilen aus Zwangsverwaltung etc.). Übertragung an Private zur Beschleunigung der Investitionstätigkeiten. Vorbild könnte die SEG Gelsenkirchen sein, die in diesem Jahr mit ihrer Arbeit begonnen hat (dort mit Geschäftsführung aus Wohnungsbaugesellschaft und Verwaltung), mit klarer strukturpolitischer Zielsetzung.



Maßnahmen zur städtebaulichen Stärkung der "Achse" Lewerentzstraße

Die Lewerentzstraße erstreckt sich zwischen den Polen Hochschule Niederrhein und HBF - entlang dieser Achse sind mit Corneliusplatz, dem Lewerentzblock und dem Alexanderplatz städtebaulich attraktive Orte aufgereiht. Durch gestalterische Maßnahmen wird die urbane Qualität verbessert, die Lewerentzstraße kann zur besonderen Adresse der Südweststadt aufgewertet werden, z.B. durch Alleegestaltung, verkehrliche Beruhigung, Platzgestaltung im Bereich des Lewerentzblocks, Einbeziehung der verkehrsreichen Tannenstraße in das Maßnahmenpaket, Verbesserung des Rad- und Fußgängerverkehrs. Programmangebote an Immobilieneigentümer zur Verbesserung der Hausfassaden (Vorbild sind Aktivitäten entlang der Blumenstraße an anderer Stelle der Innenstadt).

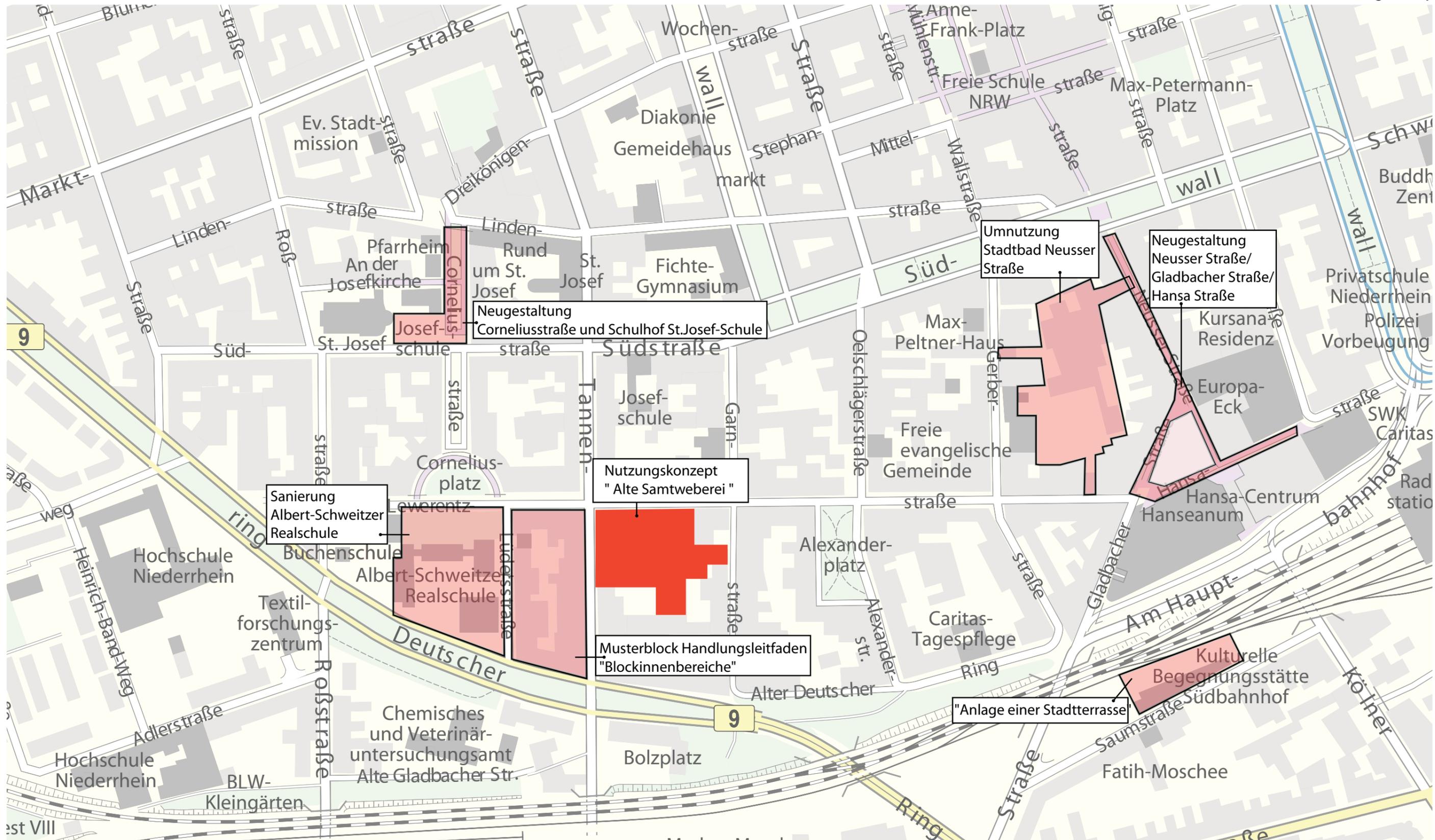
Konzeptidee "Achse" Lewerentzstraße

4. Handlungsempfehlungen I - Maßnahmen zur städtebaulichen Stärkung der "Achse" Lewerentzstraße



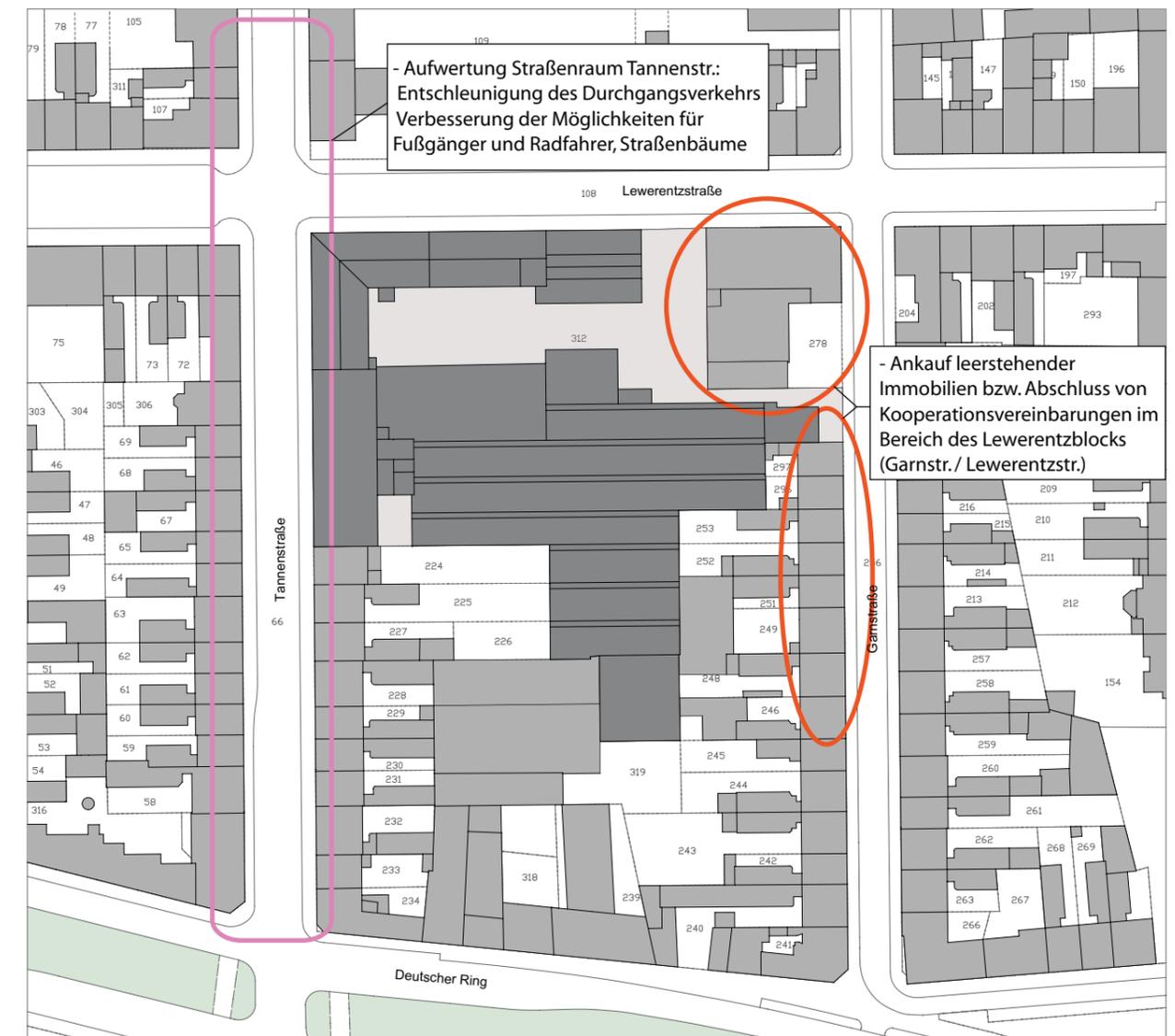
"Lewerenzplatz"

Die beiden bestehenden Platzsituationen entlang der Lewerenzstraße, der Alexanderplatz und der Corneliusplatz, sind von einer hohen städtebaulichen Qualität. Ansatzweise reagieren die Anlieger auf diese Adressqualität mit einer gestalterisch relativ hochwertigen Instandhaltung der platzbegrenzenden Gebäude. Dies und die ansprechenden Platzgestaltungen (Rasen- und Wegeflächen, Baumbestand) führen dazu, dass beide Plätze die Außenwirkung der Südweststadt positiv beeinflussen. Ungefähr auf halber Strecke entlang der Lewerenzstraße zwischen den beiden Plätzen liegt die "Alte Samtweberei". Die gegenüberliegende Wohnbebauung aus den 1950er Jahren springt an dieser Stelle deutlich aus der Straßenflucht zurück und schafft eine Art Vorgartensituation. Der Arbeitstitel "Lewerenzplatz" beschreibt die Idee, unter Einbeziehung des Straßenprofils diese räumliche Ausweitung zu einer Platzsituation aufzuwerten. Damit entstünde eine Vorplatzsituation vor der "Alten Samtweberei", die z.B. durch das Café bespielt werden könnte. Gleichzeitig dient eine Umgestaltung des Straßenprofils zur Verkehrsberuhigung. Insgesamt kann die Adresse Lewerenzstraße durch die Abfolge der drei Plätze deutlich an Qualität gewinnen.



Bereits laufende Entwicklungsmaßnahmen in der Südweststadt

4. Handlungsempfehlungen I - Entwicklungsmaßnahmen im Umfeld

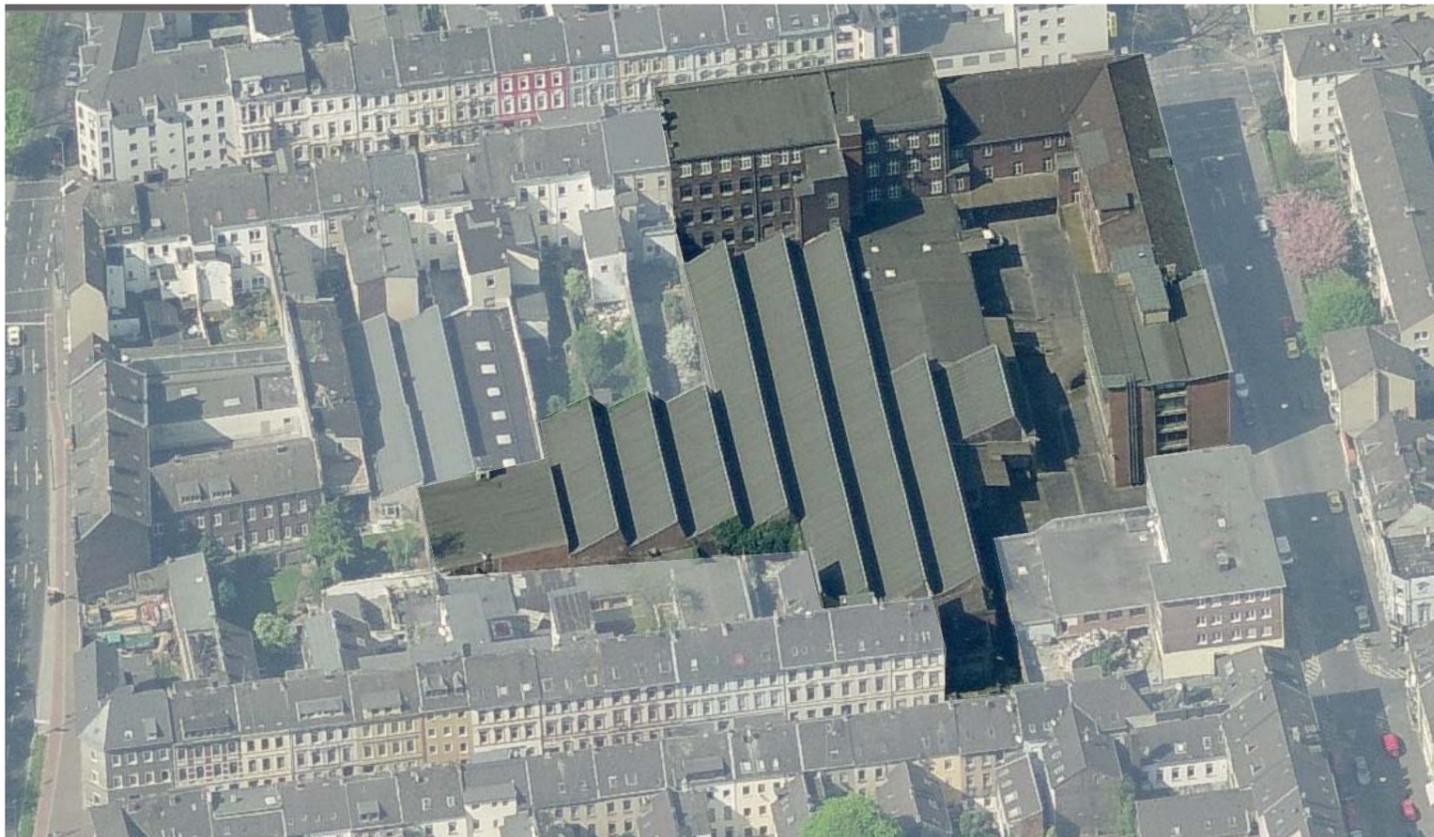


Eigentum der Stadt Krefeld

Handlungsfelder im Lewerentzblock

4. Handlungsempfehlungen I - Eigentum der Stadt / Handlungsfelder im Lewerentzblock

5. Handlungsempfehlungen II: Nutzungskonzept für die "Alte Samtweberei"



Nutzungskonzept für die "Alte Samtweberei"

Das Nutzungskonzept soll der angestrebten Qualität als Leuchtturmprojekt für die Südweststadt gerecht werden. Der Nutzungsmix spiegelt die Zielsetzung der Stadt Krefeld; Eine Aufwertungsstrategie zur Verbesserung der urbanen Vielfalt im Stadtteil verbunden mit sozialer und ökonomischer Stabilisierung bei hoher architektonischer Qualität:

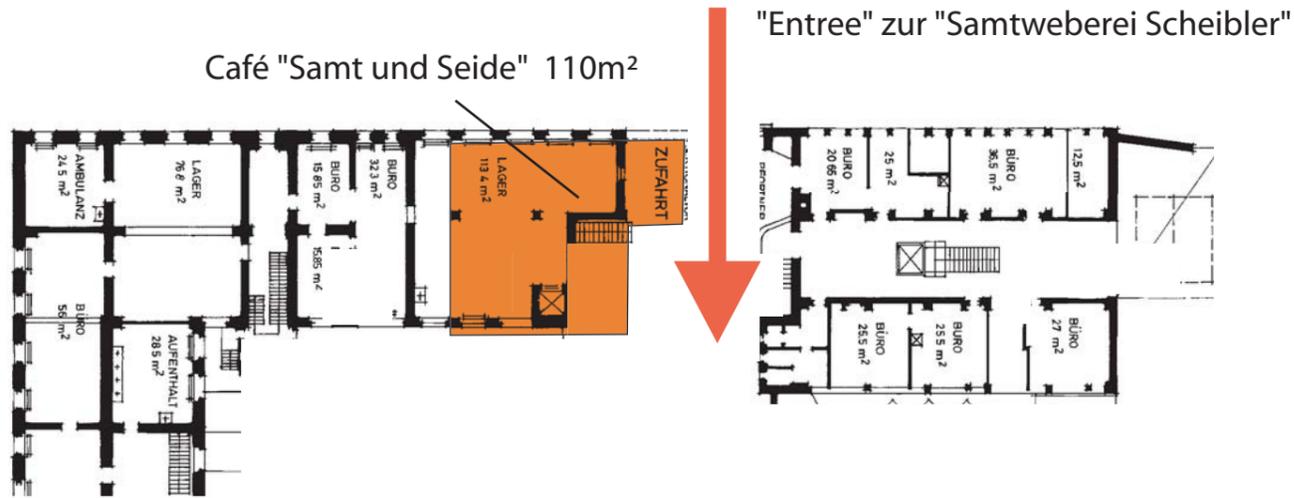
- Hochwertige und innovative Dienstleistungen und Praxen
- Aber auch: Angebote im Low-Budget Bereich für Kreative und künstlerische Nutzungen
- Hochwertiges Wohnen in Lofts als Einzeleigentum. Aber auch: Mietangebote im mittleren Segment bis hin zu Sozialwohnungen.
- Der Blockinnenhof wird nach Abriss des überwiegenden Teils der Sheds als hochwertiger Freiraum neu gestaltet
- Gastronomische Angebote sind vorgesehen mit möglicher Öffnung von Außengastronomie zur Lewerentzstraße
- Differenziertes, kleinteiliges Eigentum von Investoren und Selbstnutzern führt zu hoher Standortbindung und Identifikation. Engagement für die Stadteilerneuerung wird freigesetzt.



Übersichtplan o.M.

Nutzungskonzepte für die einzelnen Gebäude der "Alten Samtweberei"

- Nachbargebäude
 Erwerb und Einbeziehung in die Konzeption ist erforderlich.
- Lewerenzstraße 104 (Verwaltungsgebäude)
 Bauliche Alternativen: Skletterhalt oder Abriss und Neubau
 Nutzungsalternativen: Wohnen oder Dienstleistung/gewerbliche Nutzung
 Kleine Wohnungen mit flexiblen Grundrissen. Die gewerbliche Nutzung umfasst ein breites Spektrum bis hin zur Nachfrage einer Privatschule.
- Torgebäude Lewerenzstraße
 Nutzung für kreative und künstlerische Szene Krefeld. Chance für Low-Budget Projekte und Gastronomie. Interessiert ist auch die Bürgerinitiative St. Josef sowie ein privates Tanzstudio.
- Denkmalbereich Lewerenzstraße 106 und Tannenstraße 79
 Lofts als Miet- und Eigentumsangebote für Wohnen bzw. Wohnen und Arbeiten. Lofts als Büros für innovative etablierte Dienstleister (Werbeagenturen, Filmproduktion, Architekten, ...) Modell Düsseldorf.
- Anschluss Garnstraße
 Neubau zu Blockrandschließung auf ausparzelliertem Grundstück.
 Teilveräußerung zu Grundstückserweiterung der Flurstücke 296 und 297.
- Blockinnenbereich/Sheds
 Ein Teil der Sheds ist abzureißen. Teilnutzung der Shedhalle für Parken.
 Hofflächen mit hochwertiger Freiraumgestaltung. Teilnutzung der Sheds als Atelier/Galeriefäche.



Historische Referenz zum Thema:
 Café "Samt und Seide"
 Mies van der Rohe und Lilly Reich, 1927
 Im Juni 1927 erhält Mies vom Verein deutscher Seidenwebereien den Auftrag, einen Repräsentationsstand für die deutsche Seidenindustrie zu entwerfen. Im Rahmen der Messe "Die Mode der Dame" in der gerade fertig gestellten Messehalle am Berliner Funkturm präsentiert sich der in Krefeld ansässige Industrieverband erstmals der Öffentlichkeit.



Aktuelle Referenz zum Thema:
 "Adams Bistro", Rüsselsheim
 Im historischen Stammwerk der Firma Opel, im Ortskern Rüsselsheims gelegen und heute nicht mehr für die Produktion genutzt, spielt der Name "Adams Bistro" auf den Firmengründer an und nutzt die besondere Geschichte des Ortes zur Adressbildung.



Imagebildung "Samtweberei Scheibler"

Als neue Projektbezeichnung wird der historische Name "Samtweberei Scheibler" gewählt. Er nutzt die Geschichte des Ortes zur Imagebildung. Die historische Toreinfahrt der Samtweberei dient der Adressbildung des Quartiers.
 Das Café im Erdgeschoss des Torhauses wird zum Treffpunkt der Quartiersbewohner. Arbeitstitel für das Café:
 "Café Samt und Seide"

Eine kleine Dosis Monarchie

Tillmann Prüfer über die Rückkehr des Samts

VON Tillmann Prüfer

Es gab eine Zeit, da hatte sogar die Stadt Krefeld etwas Glamouröses. Denn vom 17. bis zum 20. Jahrhundert war Krefeld das internationale Samtzentrum. Die Glaubensgemeinschaft der Mennoniten hatte dort die Samtweberei etabliert. **Weshalb der Name Krefeld einst einen ganz anderen Klang hatte als heute: Samt galt – seit dem 13. Jahrhundert schon – als Stoff der Könige.**

Samt war einer der ersten dreidimensional anmutenden Stoffe, denn seine spezielle Webart verschafft ihm einen "samtigen" Flor. Während des europäischen Samtbooms, der vom 15. bis zum 17. Jahrhundert dauerte, entwickelte man gemusterte und bedruckte Samte und stellte sie in allen Florhöhen her. Es gab den glänzenden Spiegelsamt und den pompösen Brokat mit Goldfäden.

(...)

Nun ist er zurück – und zwar überall. In Form von Kleidern, Blusen, Hosen, Jacken und Accessoires beherrscht er die Kollektionen. Ihn verwenden unter anderem Chloé, Miu Miu, D&G, , Etro und . Man fragt sich: Warum war der Samt eigentlich so lange weg? Er lässt sich zu jeder Gelegenheit tragen. Tagsüber gibt er klassischen Outfits eine Dosis Glamour, abends kann man sich damit in Szene setzen, wie es bislang nur Monarchen (und eben Gothics) konnten.

Dass immer mehr Samt zu sehen ist, hat mit dem Comeback der Silhouetten der achtziger Jahre zu tun, die sich bestens für diesen harten Stoff eignen. Die Schulter wird wieder betont und modelliert – Samt ist wie geschaffen dafür, Jacken und Blazern den gewissen Halt zu geben. Und wo Samt ist, da ist immer ein großer Auftritt. Wer Samt trägt, kann sich nicht verstecken. Samt ist der Stoff der starken Frauen. Bis Männer darin wieder königlich aussehen, dauert es allerdings noch ein bisschen. **Und Krefeld, das sich heute noch "Stadt von Samt und Seide" nennt? Sorry: Um Krefeld wieder Glanz zu verleihen, müsste das Samt-Comeback noch 300 Jahre dauern.**

Quelle: ZEITmagazin, 19.11.2009 Nr.48

Samt - ein Stoff ist gerettet Samt galt lange Zeit als hoffnungslos altmodisch. Jetzt entdecken Designer den Stoff wieder - und setzen mit ihm dem nahenden Herbst etwas weiche Wärme entgegen. VON JULIA DECKER

Blumenhaarband von Babs, Wollmantel von Dries van Noten, rotes Samtkleid von Fendi, Lederhose von Boss Orange, Armreife von Pebbles Samt ist ein ziemlich widerlicher Stoff: Er fasst sich nicht gut an. Viele bekommen sogar Gänsehaut bei einer Berührung. Die zu einem kurzen Flor geschlungen Fasern, meist in dunklen Farbtönen, wirken oft steif und schwer. Der nervige Gothic-Look fällt einem ein oder die rötlich schimmernden, abgewetzten Sitzbezüge in schmutzigen Separees. Heute wird Samt hauptsächlich für Kommuniionsakkos und als Ummantelung für Lockenwickler verwendet – das hat seinem Image auch nicht geholfen.

Es konnte schon vorkommen, dass man bei Samt an Paris dachte: an die Inneneinrichtung von Versailles und die Roben von Ludwig XIV. Aber nicht an die Kleider auf den Laufstegen. **Über drei Jahrhunderte lang kam der teure, aufwendig produzierte Stoff aus Krefeld – die Glaubensgemeinschaft der Mennoniten etablierte dort die Samtweberei und baute einträgliche Wirtschaftsbeziehungen auf. Vielleicht bietet eine deutsche Industriestadt keine gute Voraussetzung, um in der modernen Welt auf Dauer glamourös und mondän zu erscheinen.**

Doch diese Saison haben die Designer den Stoff gerettet. Er wurde kunstvoll bearbeitet, Muster wurden hineingeplättet wie bei Lanvin; er wurde eingefärbt, gelb zum Beispiel bei Marc Jacobs – alles Altbackene ist verschwunden.

(...)

Quelle: Süddeutsche Zeitung Magazin, 36/2009



Johann Heinrich Scheibler-Heydweiller
(1777–1837), Stammvater der Krefelder Lini

Imagebildung über das Thema "Samt"

Das Vermarktungskonzept sollte gezielt mit der Geschichte des Ortes als Teil der Krefelder Textilindustrie arbeiten. Die Pressezitate zeigen, dass die Stadt Krefeld bis heute mit "Samt und Seide" assoziiert wird. Die Außenwahrnehmung ist zwar geprägt von "verblasster Größe", bietet aber dennoch ein klares Alleinstellungsmerkmal für Krefeld. Unter diesem Gesichtspunkt profitiert das Projekt "Samtweberei Scheibler" von diesem klaren historischen Profil.



Thomas Klegin: Distrikt I Außeninstallation, 2005



Hugentottenhaus, documenta 13, Kassel

Zwischennutzung

Für ein lang laufendes Projekt sind Zwischennutzungen, häufig in Kombination mit periodischen öffentlichen Veranstaltungen ein probates Mittel um allgemein öffentliche Aufmerksamkeit zu erzielen und zu erhalten. Konkret kann dabei eine bestimmte Gruppe von Kultur und Kunstinteressierten angesprochen werden, die auch als Zielgruppe für die Immobilienangebote in Frage kommt. Gute Beispiele für erfolgreiche künstlerische Installationen im Zusammenhang mit Immobilien im städtischen Raum waren auf der diesjährigen documenta in Kassel zu sehen.

Im Rahmen dieser Studie führten wir ein Expertengespräch mit dem Dekan des Fachbereichs Design der Hochschule Niederrhein, Prof. Nicolas Beucker. Er signalisierte Interesse seines Fachbereichs an der Möglichkeit temporärer Bespielung der "Alten Samtweberei" im Rahmen des Lehrbetriebs. Konkret sprach er beispielsweise mögliche Arbeiten im Rahmen des Grundstudiums bei Professor Thomas Klegin an.

6. Baulich-technische Bestandsaufnahme

DIPL.-ING. HEINRICH SURMANN
INGENIEURBÜRO FÜR BAUPLANUNG
-TRAGWERKSPLANUNG-

IM EICHHOLZ 22
45768 MARL
TEL: (02365) 7 11 23
FAX: (02365) 29 55 001
E-Mail:
ing.surmann@t-online.de

Stellungnahme Nr. B704-01a
vom 23.05.2012

Seite 1 / 4

Nutzungskonzept Alte Samtweberei, Krefeld

Stellungnahme zu statisch-konstruktiven Fragen

1. Geschossdecken in dem Gebäude Tannenstraße 79

Über das Gebäude Tannenstraße gibt es keinerlei statische Unterlagen. Die im Hausaktenarchiv der Stadt Krefeld dem Haus Nr. 79 zugeordneten Unterlagen gehören zum Eckhaus Lewerentzstraße 106.

Die Geschossdecken sind Stahlträgerdecken mit Betonkappen.

Nach meiner ersten Begehung vom 11.04.2012 komme ich zu folgender erster Einschätzung:

Die Decken sind in einem guten Zustand. Die Belastbarkeit wird für eine Nutzung als Wohngebäude ausreichend sein, da jede andere, frühere Nutzung eine Bemessung für höhere Nutzlasten erforderte.

Bei Bedarf (z.B. bei Erhöhung der ständigen Lasten durch einen geänderten Fußbodenaufbau) ist nach einer entsprechenden Bestandsaufnahme von Trägerprofilen und -abständen eine Nachrechnung der Stahlträger möglich.

2. Holzbalkendecken in dem Gebäude Lewerentzstraße 106 (Eckhaus)

Aus dem Hausaktenarchiv der Stadt Krefeld liegen mir zwei Unterlagen aus dem Jahre 1974 vor. Diese sind irrtümlich dem Haus Nr. 79 zugeordnet, betreffen aber tatsächlich das Eckhaus Lewerentzstraße 106. Bei diesen Unterlagen handelt es sich um statische Nachweise im Zusammenhang mit dem Umbau des Lager- und Fabrikgebäudes zu einem Bürogebäude (Aufsteller: Ing.-grad. H.J. Bsdok, Krefeld, geprüft durch das Bauordnungsamt der Stadt Krefeld).

Darin wurde seinerzeit festgestellt, dass die Deckenkonstruktionen (Holzbalken- oder Stahlträgerdecken) sich in einem guten Zustand befinden und ausreichend tragfähig sind. Für die **Holzbalkendecken** wurde eine ständige Last von 180 kg/m^2 (für Fußbodenschalung, Auffüllung, Isolierung, Putz), eine **Nutzlast von 200 kg/m^2** (für Büroräume) und ein zusätzlicher Trennwandzuschlag von 75 kg/m^2 angesetzt – für die **Stahlträger der KG-Decke** (Kappendecke) eine **Nutzlast von 500 kg/m^2** . Übersichtspläne mit den Balken- bzw. Trägerlagen der Geschossdecken sind in diesen Unterlagen nicht enthalten.

Weiterhin gibt es für dieses Gebäude die Ergebnisse von Laboruntersuchungen vom Juni 2011 (Labor: Goritas, Dänemark, Bilddokumentation durch das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Georg Brückner, Lüdinghausen) von Proben aus den Holzbalken der Dach- und Deckenkonstruktionen. Darin wird festgestellt, dass die Proben vom **Echten Hausschwamm** bzw. dem **Ausgebreiteten Hausporling** befallen sind.

- 2 -

DIPL.-ING. HEINRICH SURMANN
INGENIEURBÜRO FÜR BAUPLANUNG
-TRAGWERKSPLANUNG-

IM EICHHOLZ 22
45768 MARL
TEL: (02365) 7 11 23
FAX: (02365) 29 55 001
E-Mail:
ing.surmann@t-online.de

Stellungnahme Nr. B704-01a
vom 23.05.2012

Seite 2 / 4

Der Befall mit Echem Hausschwamm ist ein schwerer Baumangel. Nach DIN 68800-4 (Holzschutz; Bekämpfungsmaßnahmen gegen holzerstörende Pilze und Insekten) ist der Befall und der Umfang des Befalls durch einen Sachkundigen festzustellen (Anfertigung eines holzschutztechnischen Untersuchungsberichtes). Dieser sollte auch Sanierungsvorschläge erarbeiten.

Die v.g.Laboruntersuchungen und die Bilddokumentation sind nur die ersten Schritte zu einem umfassenden Untersuchungsbericht, der auch Aussagen über den Umfang des Pilzbefalls und Sanierungsvorschläge enthalten soll. Ebenso sind für diesen Bericht Erkundungen und Aussagen über den Zustand der Holzbalken im Bereich Auflager in den Mauerwerkswänden erforderlich.

Nach meiner ersten Begehung vom 11.04.2012 und der Durchsicht der v.g. Unterlagen komme ich zu folgender erster Einschätzung:

Die auf der Unterseite bereits freigelegten Holzbalkendecken sind für die Nutzung als Wohngebäude ausreichend dimensioniert, haben allerdings Probleme im Bereich von Auswechslungen. Die teilweise sichtbaren Holzbalken sind in einem optisch guten Zustand.

Für konkrete statische Nachweise der Holzbalken- und Stahlträgerdecken und die Ausarbeitung von statisch-konstruktiven Sanierungsvorschlägen für die problematischen Auswechslungen sind Bestandsaufnahmen der Trägerlagen erforderlich.

3. Gebäude Lewerentzstraße 104a (Torgebäude)

Aus dem Hausaktenarchiv der Stadt Krefeld liegen mir die unvollständige „Festigkeitsberechnung“ über den Wiederaufbau dieses Gebäudes aus dem Jahre 1951 (Aufsteller: Beratender Ingenieur Herbert Kohlen, Viersen, ungeprüft) vor. Sie enthält nur die Berechnung der EG-Decke. Weiterhin gibt es von dieser Decke und von der KG-Decke Positions- und Bewehrungspläne. Wahrscheinlich sind die darüber liegenden Geschoßdecken ähnlich der EG-Decke ausgeführt worden.

Das Gebäude besteht aus Stahlbetondecken, -unterzügen und stützen sowie aus Mauerwerkswänden. Die **EG-Decke** ist 18 cm dick. Außer ihrem Eigengewicht ist sie für eine ständige Last aus Putz und Belag von 68 kg/m^2 und eine **Nutzlast von 500 kg/m^2** bemessen worden.

Für eine Einstufung in eine Feuerwiderstandsklasse sind nach DIN 4102-4 Mindestbetonquerschnitte und Achsabstände von Bewehrungseinlagen einzuhalten. Während es keine Probleme hinsichtlich der Querschnittsabmessungen gibt, sind die Achsabstände der Bewehrung für eine Einstufung in eine Feuerwiderstandsklasse zu gering.

Nach meiner ersten Begehung vom 11.04.2012 und der Durchsicht der v.g. Unterlagen komme ich zu folgender erster Einschätzung:

- 3 -

DIPL.-ING. HEINRICH SURMANN

INGENIEURBÜRO FÜR BAUPLANUNG

-TRAGWERKSPLANUNG-IM EICHHOLZ 22
45768 MARL
TEL: (02365) 7 11 23
FAX: (02365) 29 55 001
E-Mail:
ing.surmann@t-online.de**Stellungnahme** Nr. B704-01a
vom 23.05.2012

Seite 3 / 4

Die tragenden Stahlbetonkonstruktionen dieses Gebäudes sind für die geplante Nutzung als Wohnräume mehr als ausreichend dimensioniert (erforderlich: 150 kg/m^2 + Trennwandzuschlag).

Bei der ersten Begehung wurden keine Risse, Betonabplatzungen oder Bewehrungskorrosion festgestellt. Da alle Stahlbetonkonstruktionen „innenliegend“ sind, sind Korrosionsprobleme auch nicht zu erwarten.

Allerdings sollte noch eine intensive Begehung mit einer Schadensaufnahme durchgeführt werden. Wird dabei der erste Eindruck der weitgehenden Schadensfreiheit bestätigt, sind Betonuntersuchungen (z.B. der Betongüte) nicht erforderlich.

Hinsichtlich der fehlenden Feuerwiderstandsklasse sind das weitere Vorgehen bzw. die erforderliche Maßnahmen mit einem Brandschutzsachverständigen abzustimmen.

4. Gebäude Lewerenzstraße 104 (Verwaltungsgebäude)

Aus dem Hausaktenarchiv der Stadt Krefeld liegen mir die statische Berechnung über den Neubau des Verwaltungsgebäude aus dem Jahre 1958 (Aufsteller: Dipl.-Ing. K. Kitlinger, Krefeld, geprüft durch Prüfung. Dipl.-Ing. M. Milhausen, Krefeld), sowie die Positions- und Bewehrungspläne vor.

Das Gebäude besteht aus Stahlbetondecken, -unterzügen und stützen sowie aus Mauerwerkswänden. Die **Geschoßdecken** sind 20 cm dick, die Dachdecke 14 cm. Außer ihrem Eigengewicht sind die Geschoßdecken für eine ständige Last aus Putz und Belag von 100 kg/m^2 und eine **Nutzlast von 500 kg/m^2** bemessen worden.

Wie bei dem Gebäude gem. Punkt 3 sind die Achsabstände der Bewehrung für eine Einstufung in eine Feuerwiderstandsklasse zu gering.

Nach meiner ersten Begehung vom 11.04.2012 und der Durchsicht der v.g. Unterlagen komme ich zu folgender erster Einschätzung:

Die tragenden Stahlbetonkonstruktionen dieses Gebäudes sind für die geplante Nutzung als Wohnräume mehr als ausreichend dimensioniert (erforderlich: 150 kg/m^2 + Trennwandzuschlag).

Bei der ersten Begehung wurden keine Risse, Betonabplatzungen oder Bewehrungskorrosion festgestellt.

Auch hier sollte noch eine intensive Begehung mit einer Schadensaufnahme durchgeführt werden. Wird dabei der erste Eindruck der weitgehenden Schadensfreiheit bestätigt, ist eine Untersuchung der Betongüte nicht erforderlich. Allerdings sollten alle im heutigen Zustand außenliegenden Stahlbetonbauteilen auf eine mögliche Karbonatisierung des Betons hin untersucht werden.

- 4 -

DIPL.-ING. HEINRICH SURMANN

INGENIEURBÜRO FÜR BAUPLANUNG

-TRAGWERKSPLANUNG-IM EICHHOLZ 22
45768 MARL
TEL: (02365) 7 11 23
FAX: (02365) 29 55 001
E-Mail:
ing.surmann@t-online.de**Stellungnahme** Nr. B704-01a
vom 23.05.2012

Seite 4 / 4

Wird eine Karbonatisierung festgestellt, sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mit dem Baustofflabor zu planen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die heutigen Außenbauteile evtl. durch eine Fassade geschützt werden, dann aber auch nicht mehr beobachtbar sind.

Hinsichtlich der fehlenden Feuerwiderstandsklasse sind das weitere Vorgehen bzw. die erforderliche Maßnahmen mit einem Brandschutzsachverständigen abzustimmen.

5. Parkdeck im Hof

Über die Sheddachhallenkonstruktion liegen mir keine statischen Unterlagen vor. Im Hausaktenarchiv der Stadt Krefeld gibt es nur die statische Berechnung über den befahrbaren Stahlbeton-Hallenboden, der im Jahre 1977 über dem gemauerten Kellergewölbe erstellt worden ist (Aufsteller: Dr.-Ing. K. Kuhlmann, Krefeld, geprüft durch das Bauordnungsamt der Stadt Krefeld), sowie die Positions- und Bewehrungspläne.

Der Hallenboden ist eine 12 cm dicke Stahlbetonplatte mit Unterzügen und stützt sich auf die Mauerwerkspfeiler des Kellers ab. Er ist bemessen worden für Fahrzeuge bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 2,5 t.

Bei einem Teilabriss der Sheddachhallen ist auch der Umgang mit dem Hallenboden und dem Gewölbekeller zu berücksichtigen. Bei einem Verbleib sind auf jeden Fall Abdichtungsmaßnahmen erforderlich.

Marl, 23.05.2012





Denkmäler

Denkmalschutz

Bautechnisch sind alle Bereiche des Lewerenzblocks geeignet, dieses Konzept zu realisieren. Dazu gehört auch die Denkmaleigenschaft der Gebäude der Alten Samtweberei. Die Nutzer-Zielgruppe der urban interessierten Mittelschicht bewertet die Denkmalqualität positiv ("Wohnen im Denkmal"). Im Übrigen können Sonderabschreibungen für die Investitionen geltend gemacht werden. Die städtische Denkmalpflege vertritt einen entwicklungsorientierten Denkmalbegriff, der offen ist für künftige Nutzungen und Nutzungsgestaltung bei Wahrung der grundlegenden Denkmalqualität.

Im weiteren Projektfortschritt empfehlen wir zu prüfen, ob die Ausweitung des Denkmalschutzes auf weitere Gebäudeteile der "Alten Samtweberei" positive Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung haben könnte.

Bautechnische Bestandsaufnahme

Allgemeine Betrachtung zur Kubatur

Bei den straßenbegleitenden Bauten handelt es sich durchgängig um für relativ große Lasten ausgelegte Geschossbauten. Selbst das Verwaltungsgebäude ist für eine Nutzlast von 500kg/m² ausgelegt. Hinsichtlich der Nutzlast gibt es also keine Nutzungseinschränkung. Die relativ geringen Gebäudetiefen bewegen sich im für Büro- oder Wohnungsbau gut geeigneten Bereich und lassen eine beidseitige Belichtung und Belüftung zu. Das gleiche gilt für die Geschosshöhen. Sie liegen zum Teil allerdings deutlich über den bei Neubauten üblichen Höhen. Dies ist als Vorteil zu werten, da eine großzügige Raumhöhe eher als Qualität denn als Nachteil gesehen wird.

Instandhaltungszustand

Die Gebäude wurden nach Aufgabe der Nutzung durch den Eigentümer in Stand gehalten. Daher sind über die altersbedingten Abnutzungserscheinungen hinaus zunächst keine augenfälligen Schädigungen der Bausubstanz erkennbar. Über die tatsächlichen Bauteilqualitäten, die immer auch von der Ausführungsqualität zur Zeit der Errichtung der Bauteile abhängt, lassen sich erst nach Durchführung einer Bausubstanzanalyse belastbare Aussagen machen.

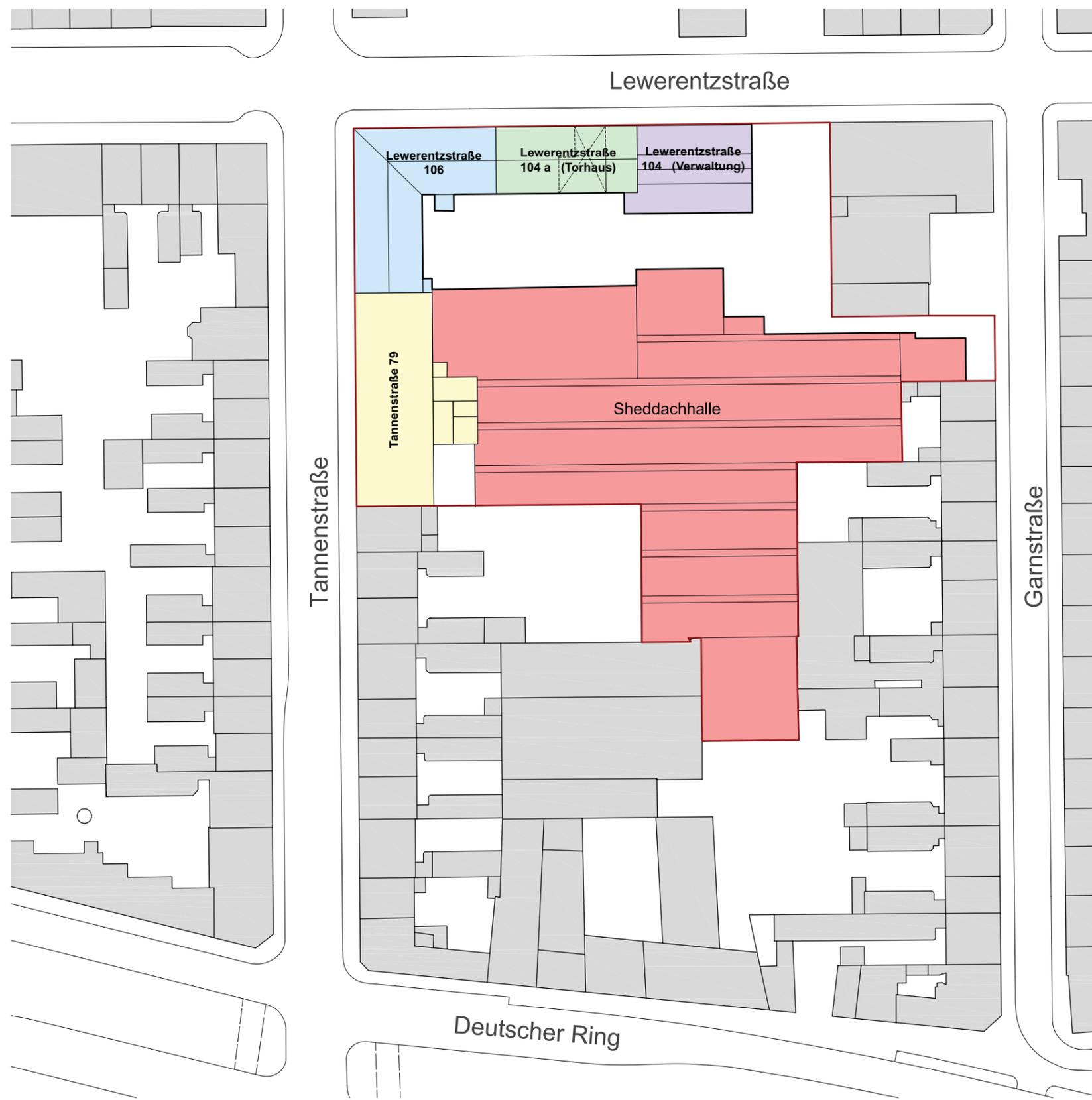
Lewerentzstraße 106 (Eckgebäude)

Eine Ausnahme bildet allerdings das Eckgebäude. Dieses relativ älteste Gebäude ist durch Wassereintritt in seiner Grundsubstanz geschädigt, da in den Holzbalkendecken Schädlingsbefall festgestellt wurde. Hier wurden bereits erste, vorbereitende Sanierungsmaßnahmen eingeleitet (Abtrag des Putzes, Rückbau von Trennwänden, Bodenbelägen und Deckenbekleidungen). Da es sich um ein Denkmal handelt, ist von einem Erhalt des Gebäudes auszugehen. Ob ein Austausch der Decken als Stahlbetondecken oder eine Sanierung der Holzbalkendecken wirtschaftlicher sein wird, ist in einer vertiefenden Sanierungsplanung zu ermitteln.

Bewertung der technischen Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist vermutlich nicht mehr sinnvoll zu nutzen. Bei allen Umnutzungsszenarien ist davon auszugehen, dass eine Neuinstallation erforderlich sein wird. Erfahrungsgemäß können sonst die erforderlichen technischen Standards nicht erreicht werden. Zudem hat sich gezeigt, dass eine Neuinstallation in aller Regel wirtschaftlicher umsetzbar ist.

7. Gebäudekonzepte



Gebäudekonzepte

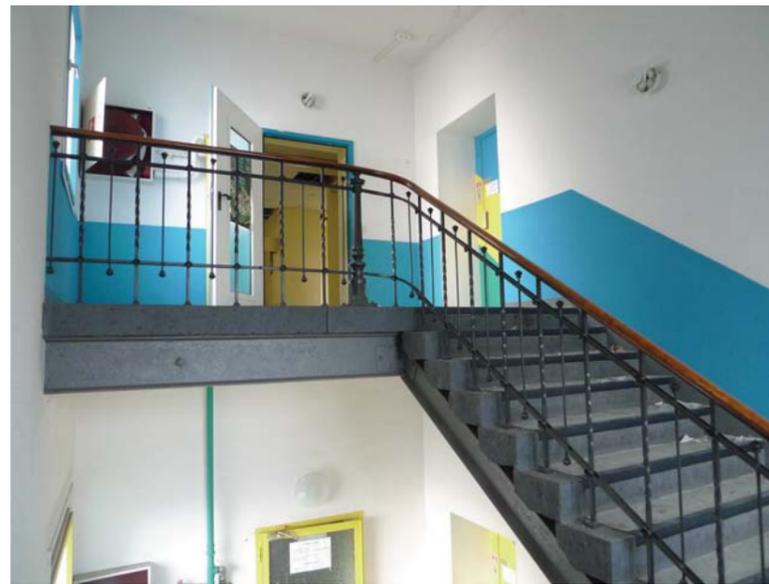
Im folgenden werden für die einzelnen Gebäudeteile der "Alten Samtweberei" Studien zur Nutzbarkeit im Sinne der ausgesprochenen Handlungsempfehlungen vorgestellt. Ergänzt werden diese Studien durch Darstellungen der bestehenden baulichen Strukturen. Diese Plangrundlagen basieren auf Archivplänen, nicht auf aktuellen Aufmaßen.

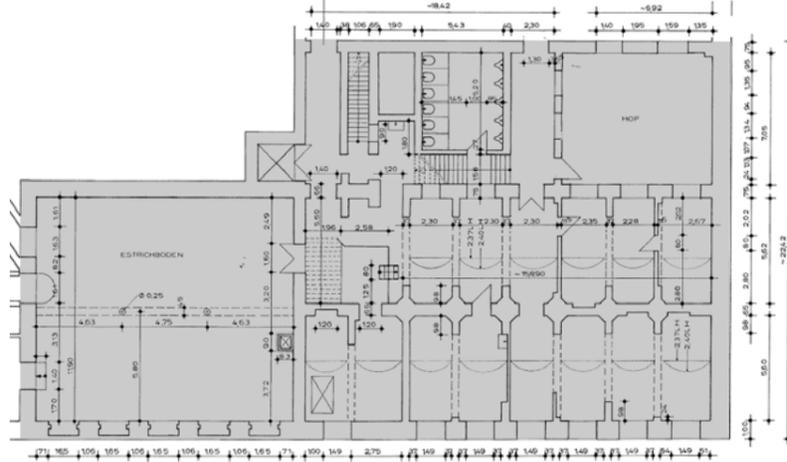
7. Gebäudekonzepte - Umgang mit den einzelnen Gebäudeteilen der "Alten Samtweberei" - Übersichtsplan Gebäude

Gebäudekonzept

Tannenstraße 79



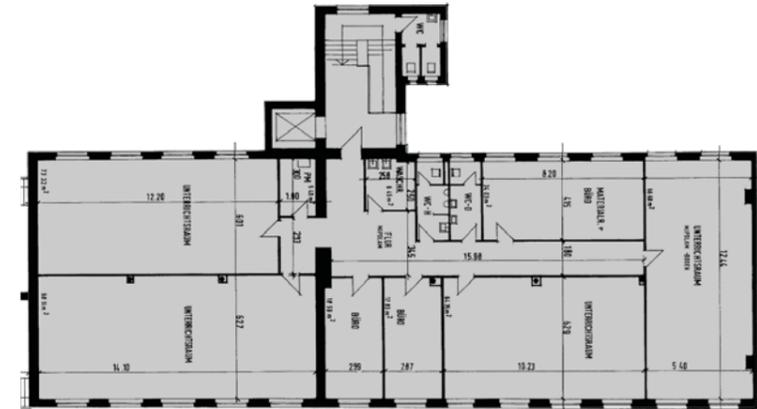




Kellergeschoss



1. Obergeschoss



3. Obergeschoss



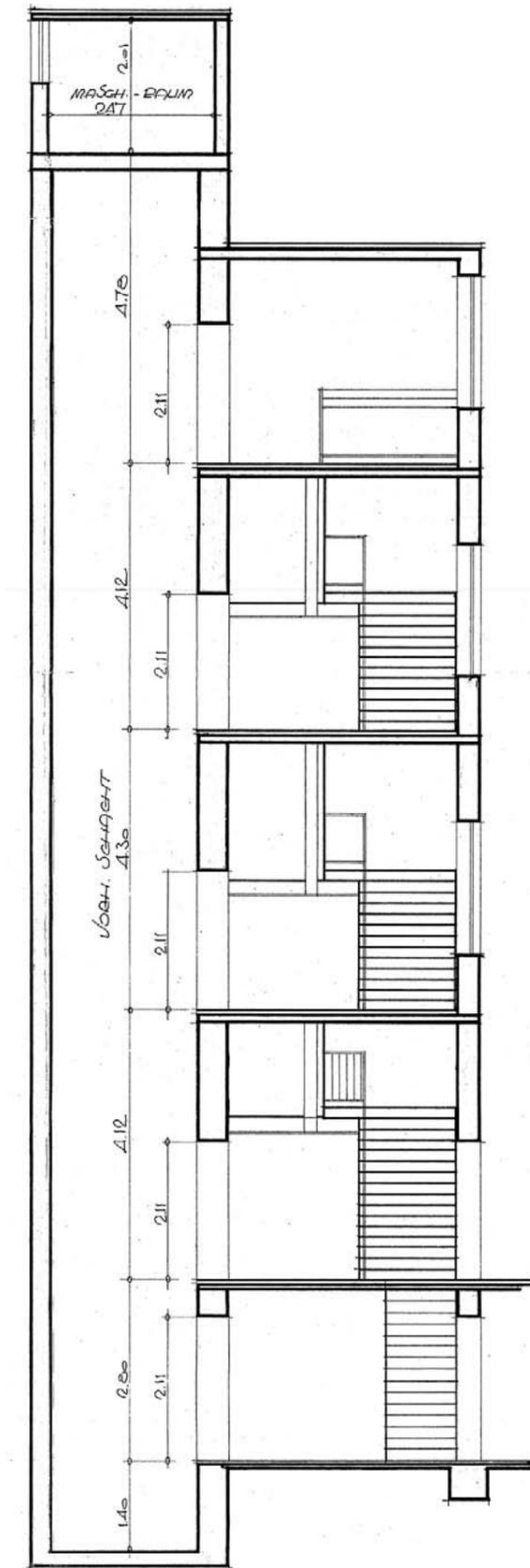
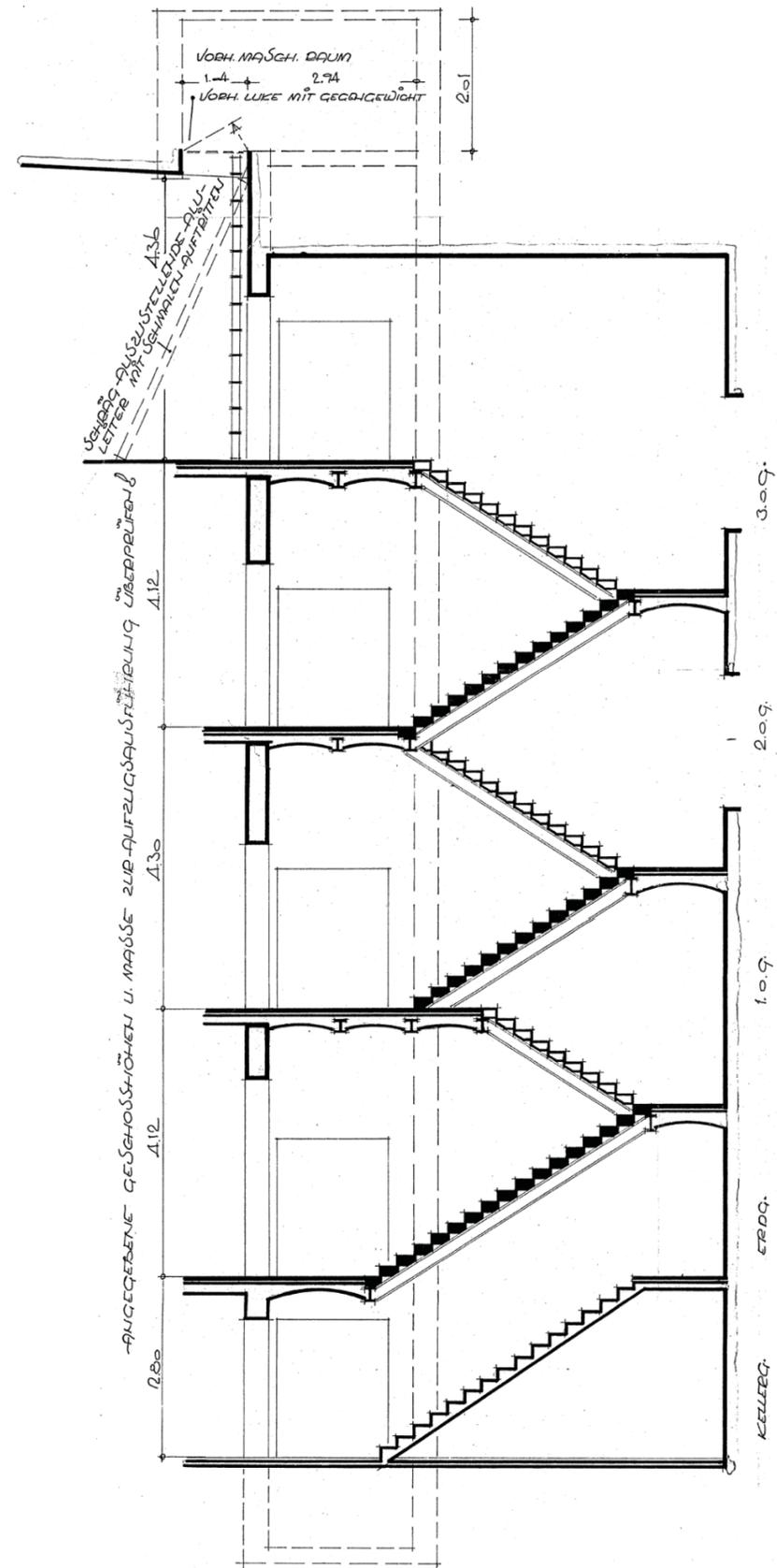
Erdgeschoss



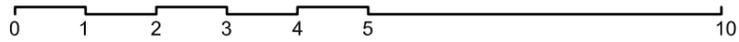
2. Obergeschoss

Gebäude	BF/m ²	Anzahl Geschosse	BGF/m ²	BGF/m ² ohne Keller
Tan 79	535	5	2675	2140

Tannenstr. 79, Grundrisse Bestand M 1:400



Schnitte Treppenhaus



Option 1:
Erhalt des vorh.
Aufzugschachtes

Option 2:
Neuer Aufzug,
Rückbau des Außenaufzuges,
Wiederherstellung des
Außenfensters

Balkon 4
N: 14.50 m²

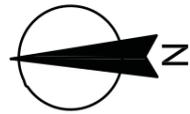
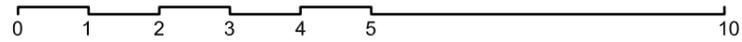
Balkon 1
N: 19.70 m²

Wohnung 4
N: 126 m²

Wohnung 1
N: 145 m²

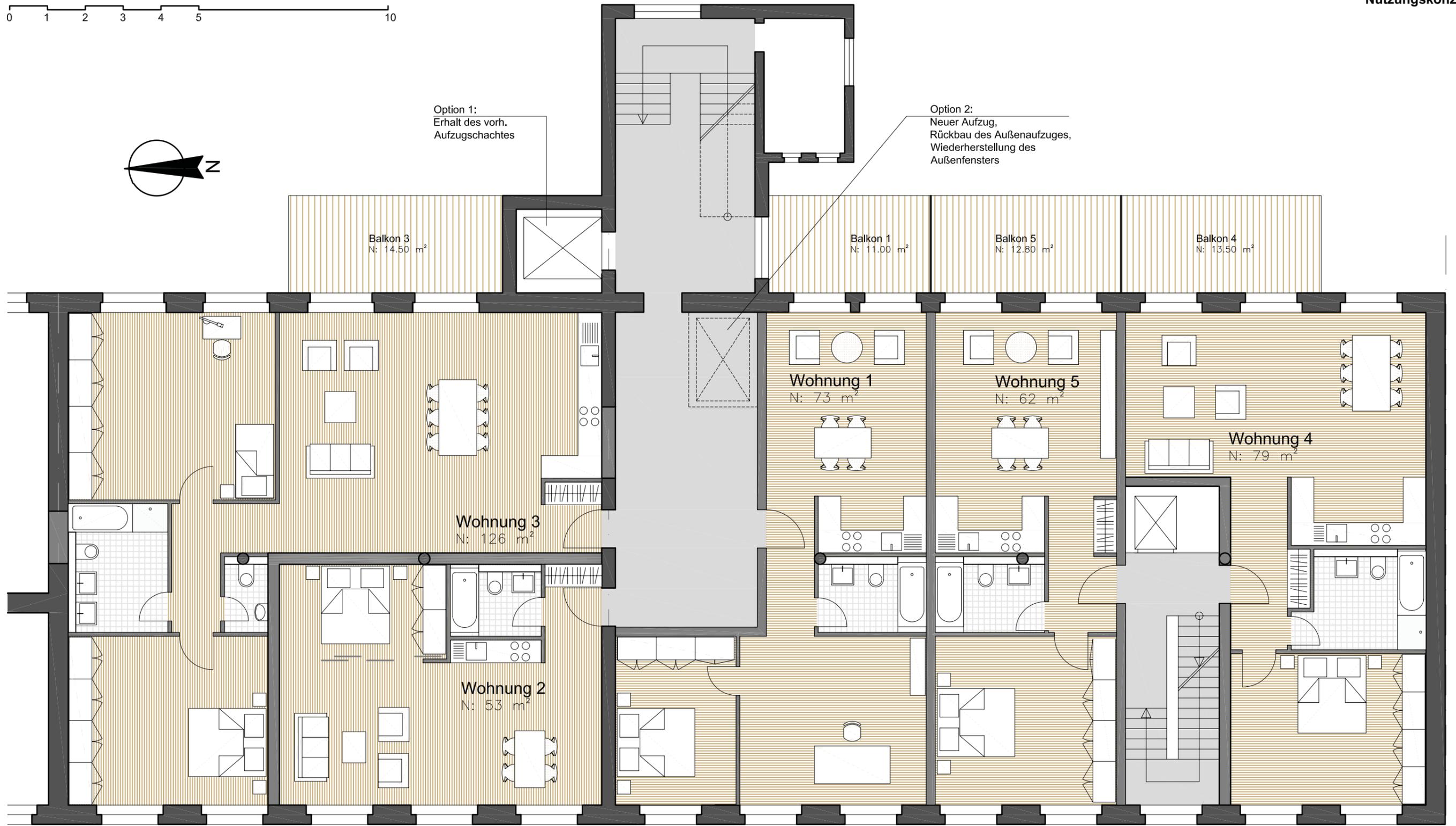
Wohnung 3
N: 53 m²

Wohnung 2
N: 93 m²

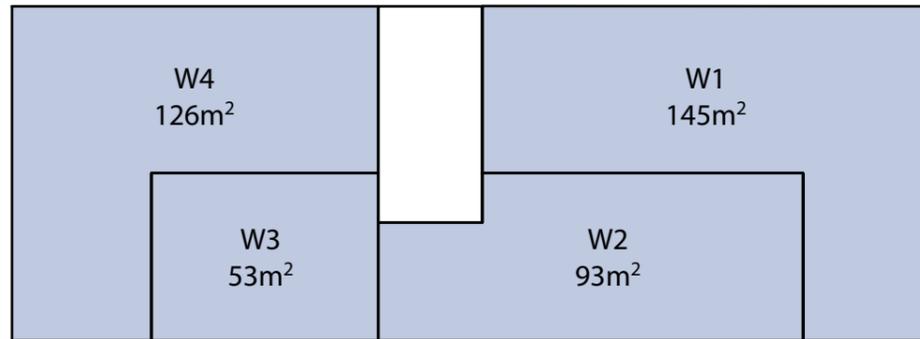


Option 1:
Erhalt des vorh.
Aufzugschachtes

Option 2:
Neuer Aufzug,
Rückbau des Außenaufzuges,
Wiederherstellung des
Außenfensters

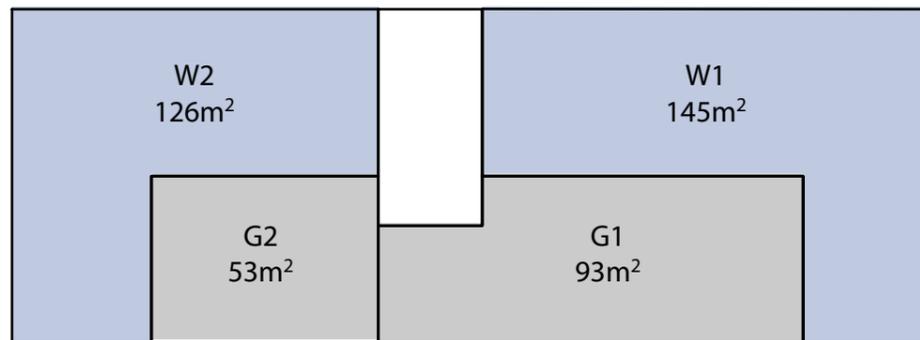
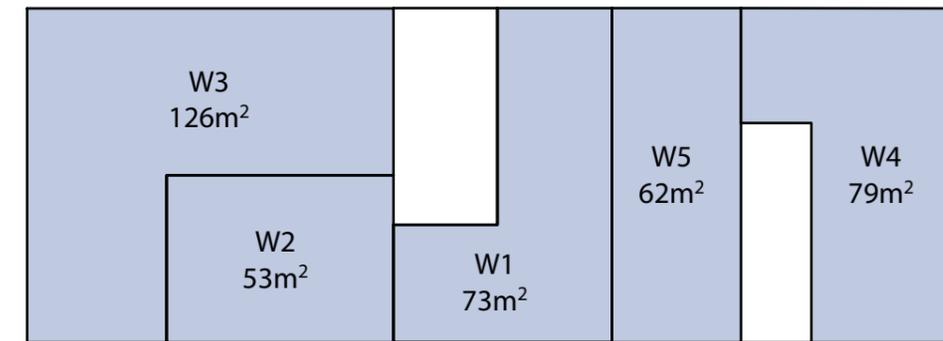


Wohnung
 Gewerbe



Variante A
 NF/Geschoss = 417 m²
 VF/Geschoss = 60 m²
 Mietfläche gesamt = NFx Geschosse = 417x4 = 1668 m²

Variante B
 NF/Geschoss = 396 m²
 VF/Geschoss = 81 m²
 Mietfläche gesamt = NFx Geschosse = 396x4 = 1584 m²



Variante A

Variante B

Kostenrahmen Tannenstr. 79

Zur Ermittlung einer ersten Kostenannahme für den Ausbau des Hauses Tannenstr. 79 wird als Referenzwert der Kostenkennwert für den Quadratmeter Baukosten Bruttogeschossfläche eines vergleichbaren, aktuellen Bauvorhabens herangezogen.

Referenzobjekt: Umbau eines mehrgeschossigen Lagergebäudes zu Lofts für Wohnen und Arbeiten

Eckpunkte der durchgeführten Maßnahmen (zur Überprüfung der Vergleichbarkeit):

- Baujahr ca. 1900
- Massivbau mit Geschossdecken
- Denkmal
- Entkernung, Abbruch des Ausbaus und der techn. Infrastruktur
- Erneuerung der Außenfenster und Türen
- Einbau eines zusätzlichen Treppenhauses
- Einbau eines Aufzuges
- voll unterkellert
- Betonsanierung, relativ geringer Schädigungsgrad der Rohbausubstanz
- hoher energetischer Ausbaustandard
- kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Innendämmung

Der für diese Baumaßnahme ermittelte Referenzwert beträgt ca. brutto 770 EUR /m² BGF.

Der für die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit relevante Kostenkennwert der Brutto-Gesamtbaukosten für den Quadratmeter vermarktbarer Wohn- bzw. Nutzfläche errechnet sich dann auf Basis dieser Kostennahme.

Die Ermittlung der zugrunde gelegten Wohn- bzw. Nutzfläche erfolgte auf der Basis der dargestellten Umnutzungsvarianten.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens steht in Abhängigkeit des gewählten Finanzierungsmodells des Bauherrn sowie der im Rahmen der Projektentwicklung angestrebten Mietpreiserwartung.

Kennwerte Tannenstr. 79:

Bruttogeschossfläche BGF: 2.675 m²

vermarktbarer Wohn- bzw. Nutzfläche,(ohne Keller, Erschließung): 1.670 m²

BGF	Referenzwert Baukosten (KG 300/400) brutto	Kostenschätzung Baukosten brutto	Kostenschätzung Baunebenkosten (20%)	Kostenschätzung Gesamtbaukosten brutto
2675 m ²	770 € /m ² BGF	2.059.750 €	411.950 €	2.471.700 €
			gerundet	2.500.000 €

Mietfläche: 1670m²
Gesamtbaukosten/ m² Mietfläche: 1.500 €

Wirtschaftlichkeitsberechnung Tannenstr. 79

Diese Berechnung stellt eine exemplarische Annahme dar. Ein dem Verfasser nicht bekannter Grundstücks- und Gebäudekaufpreis ist zu ergänzen. Ebenfalls nicht berücksichtigt ist eine finanzielle Förderung. Denkbar im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West ist zum Beispiel eine Förderung der vorbereitenden Abbruchmaßnahmen beim Teilrückbau der Sheddachhalle.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens steht in Abhängigkeit des gewählten Finanzierungsmodells des Bauherrn sowie der im Rahmen der Projektentwicklung angestrebten Mietpreiserwartung.

Eine steuerliche Betrachtung wird im Rahmen dieser Studie nicht vorgenommen.

Kennwerte Tannenstr. 79:

Bruttogeschossfläche BGF: 2.675 m²

vermarktbar Wohn- bzw. Nutzfläche, (ohne Keller, Erschließung): 1.670 m²

Baukosten: 2.060.000,- EUR brutto

Gesamtbaukosten /m² Mietfläche: 1.500,- EUR

jährliche Mieteinnahmen

	Miete/m ²	Mietfläche /m ²	
Mieteinnahmen Wohnen	9,00 €	1000	108.000,00 €
Mieteinnahmen Gewerbe (brutto)	10,00 €	670	80.400,00 €
Mieteinnahmen Stellplätze	30,00 €	16 Stellplätze	5.760,00 €
Jahresertrag			194.160,00 €

Investitionsvolumen

KG100	Grundstücks-/Gebäudekaufpreis		0,00 €
KG200	Abbruch Shedhalle (anteilig)		80.000,00 €
	techn. Erschließung		10.000,00 €
KG300 und KG400	Baukosten Gebäude		2.060.000,00 €
KG300 und KG400	Baukosten Stellplätze		185.000,00 €
KG500	Außenanlagen	80 €	800
KG600	Ausstattung		0,00 €
KG700	Baunebenkosten	20%	424.800,00 €
Projektentwicklung und Vermarktung		6%	123.600,00 €
abzgl. Fördermittel			0,00 €
Zwischensumme			2.947.400,00 €
Zwischenfinanzierungskosten		1%	29.474,00 €
			2.976.874,00 €

Finanzierung

Eigenkapital	15%	446.531,10 €
Fremdkapital (Bankdarlehen)	70%	2.083.811,80 €
Fremdkapital (zinsverbilligte Darlehen)	15%	446.531,10 €
		2.976.874,00 €

jährlicher Aufwand für Zinsen und Tilgung

Eigenkapitalzins 4%	17.861,24 €
Fremdkapitalzins 3%	62.514,35 €
Tilgung 1%	20.838,12 €
Fremdkapital (zinsverbilligte Darlehen) 1,5%	6.697,97 €
Tilgung 1%	4.465,31 €
	112.376,99 €

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Mieteinnahmen		194.160,00 €
Verwaltung 300€/WE	300 €	16
Instandhaltung 1%		20.600,00 €
Mietausfallwagnis 5% der Mieteinnahmen		9.708,00 €
Nettomieteinnahmen		159.052,00 €
Aufwand für Zinsen und Tilgung		112.376,99 €
jährlicher Überschuss nach Tilgung		46.675,01 €

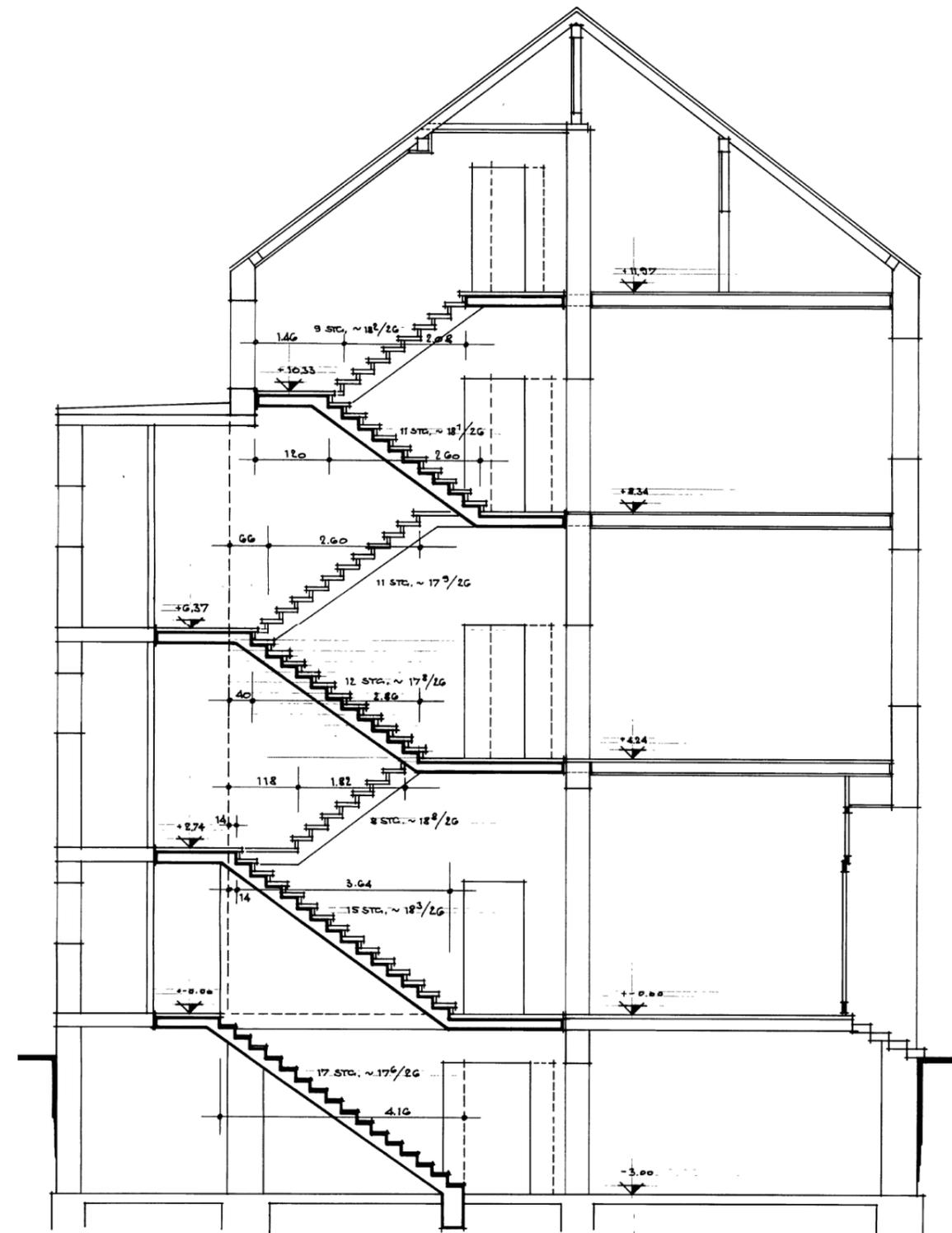
alle Angaben brutto

Gebäudekonzept

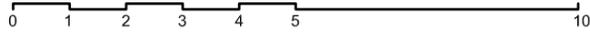
Lewerentzstraße 106

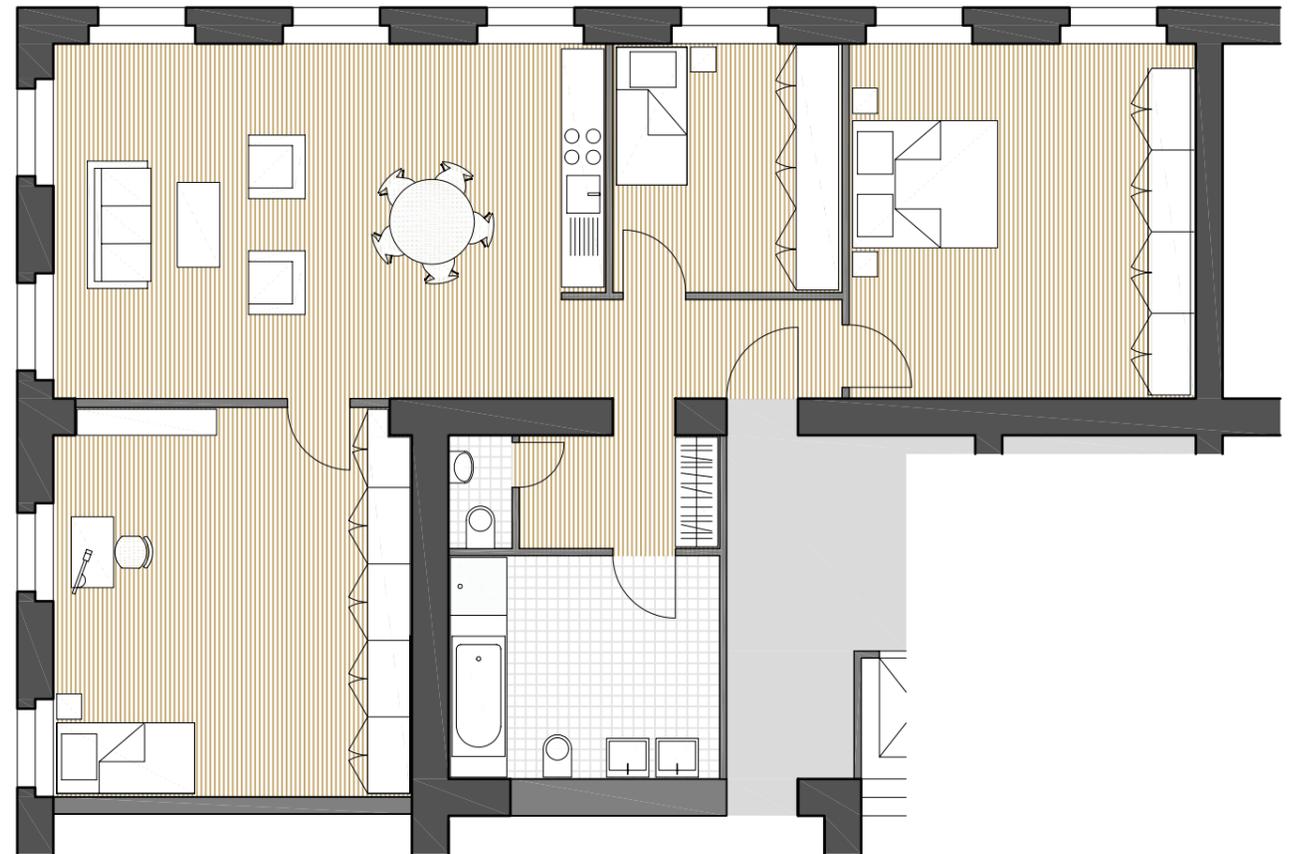
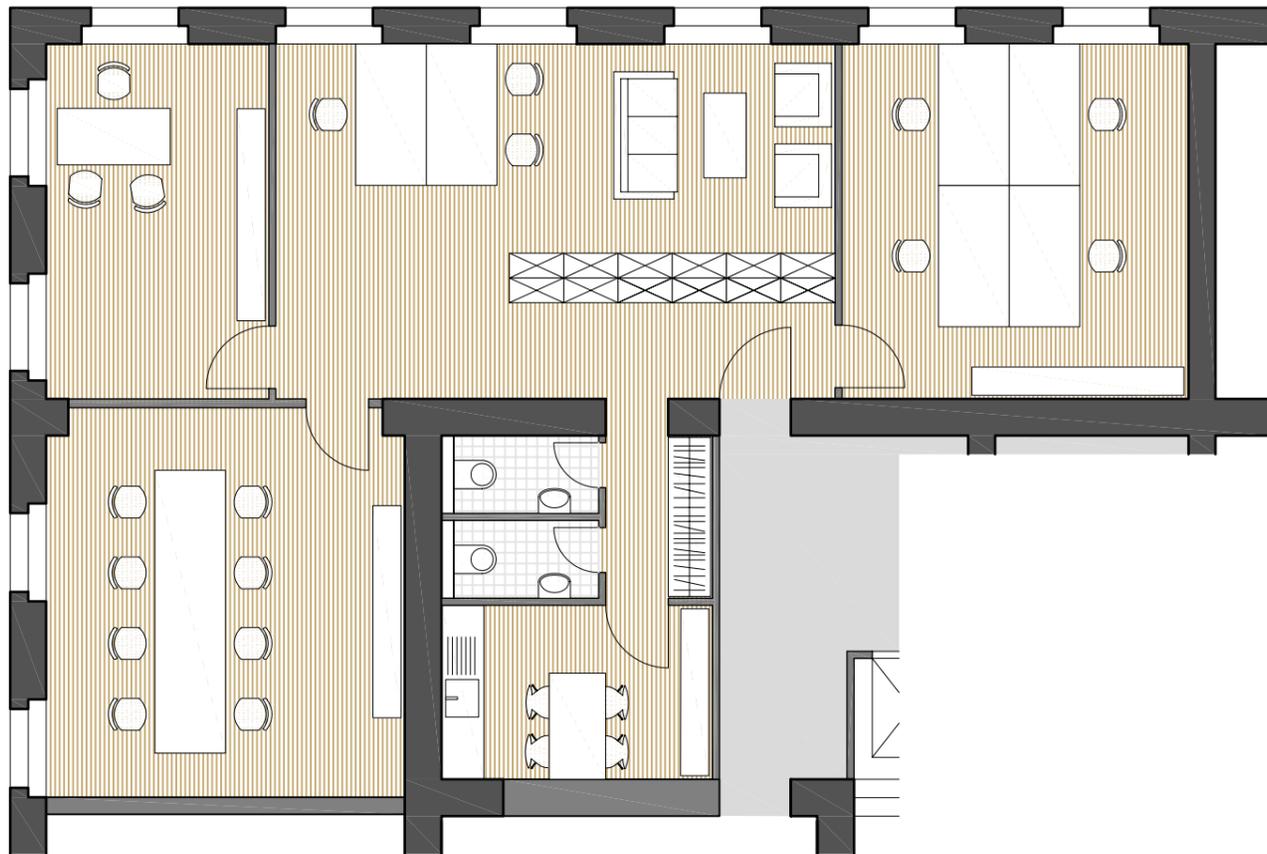
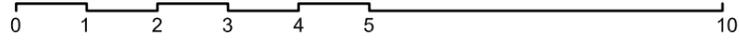


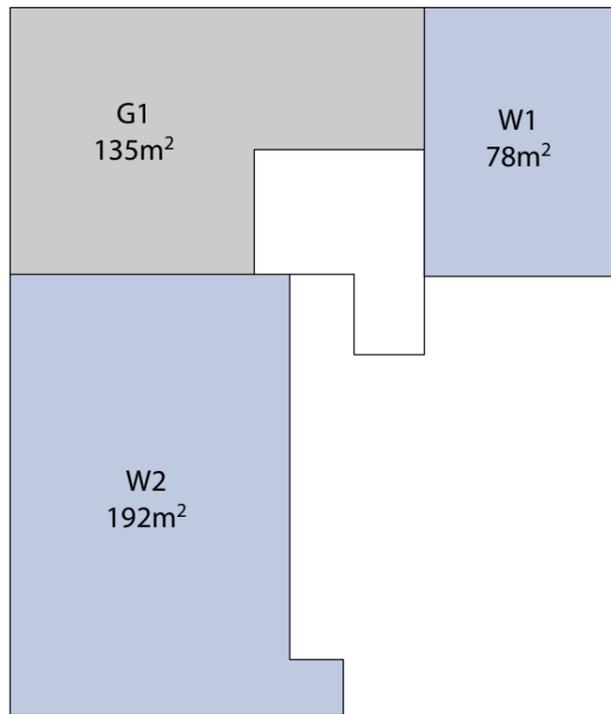




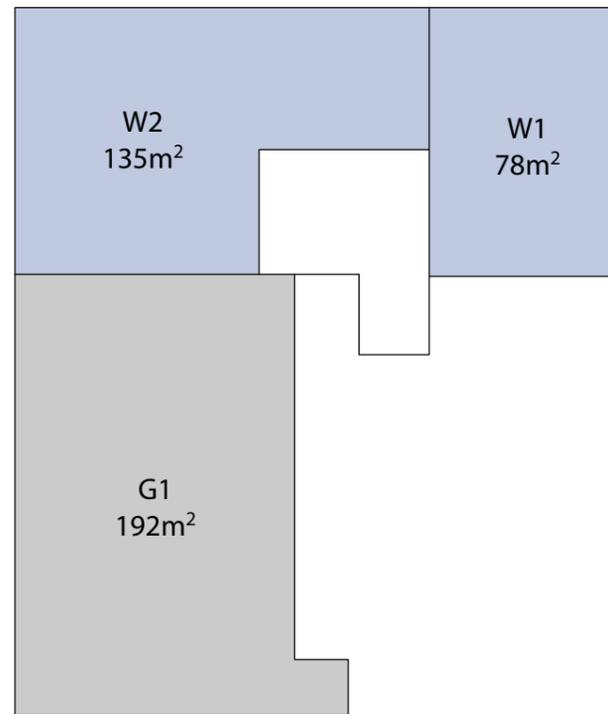
Schnitt Treppenhaus



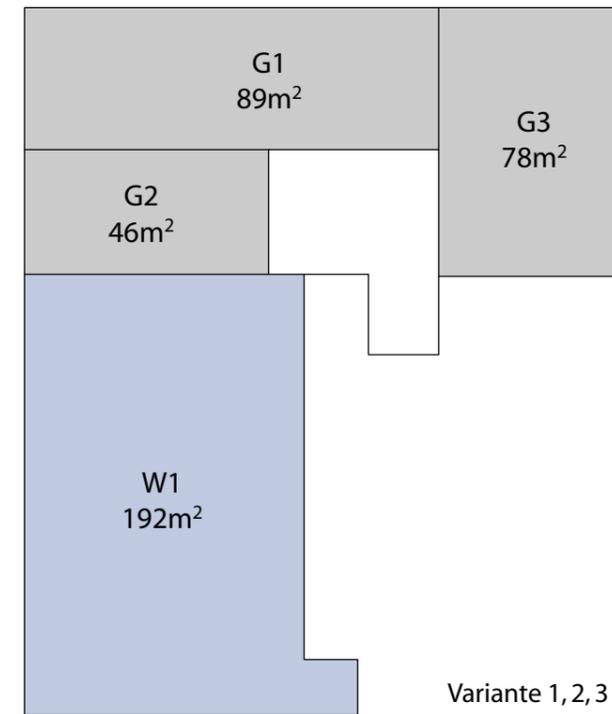




Variante 1



Variante 2



Variante 3

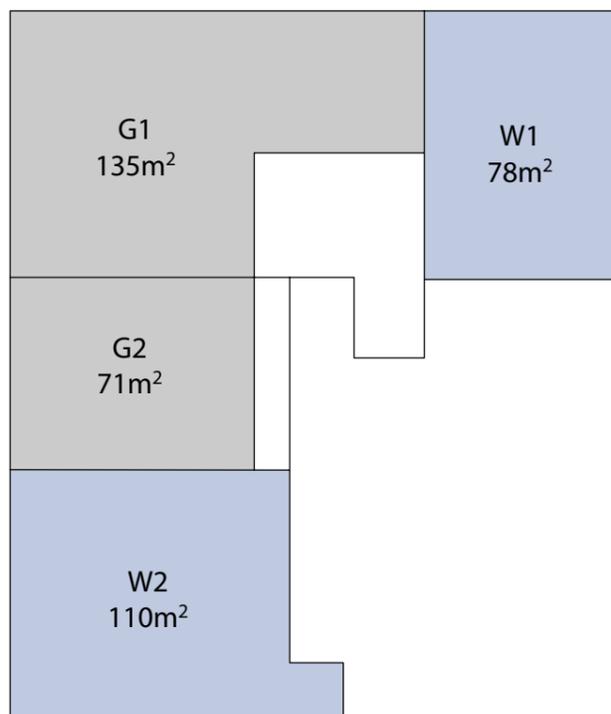


Variante 1, 2, 3

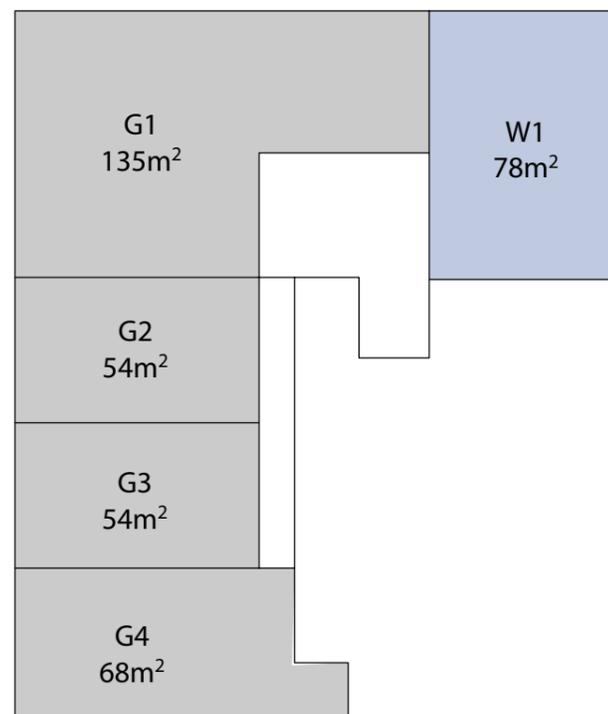
NF/Geschoss = 405 m²

VF/Geschoss = 41 m²

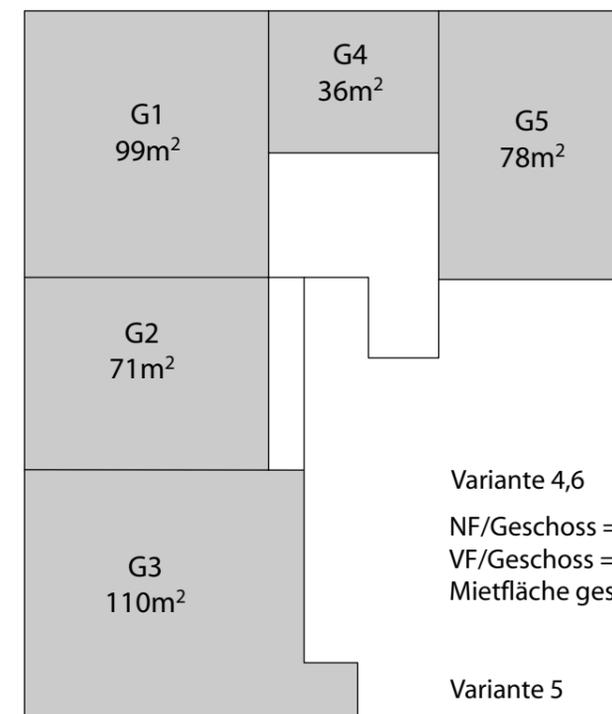
Mietfläche gesamt = NF x Geschosse = 405 x 3 = 1215 m²



Variante 4



Variante 5



Variante 6

Variante 4,6

NF/Geschoss = 394 m²

VF/Geschoss = 52 m²

Mietfläche gesamt = NF x Geschosse = 394 x 3 = 1182 m²

Variante 5

NF/Geschoss = 389 m²

VF/Geschoss = 57 m²

Mietfläche gesamt = NF x Geschosse = 389 x 3 = 1167 m²

Kostenrahmen Lewerentzstr. 106

Zur Ermittlung einer ersten Kostenannahme für den Ausbau des Hauses Lewerentzstr. 106 wird als Referenzwert der Kostenkennwert für den Quadratmeter Baukosten Bruttogeschossfläche eines vergleichbaren, aktuellen Bauvorhabens herangezogen.

Referenzobjekt: Umbau einer ehem. Kirche zu barrierefreien Wohnungen, Büroflächen und einer Kindertagesstätte
 Eckpunkte der durchgeführten Maßnahmen (zur Überprüfung der Vergleichbarkeit):

- Massivbau
- Einbau neuer Geschossdecken in die vorhandenen Aussenwände
- Entkernung, Abbruch des Ausbaus und der techn. Infrastruktur
- Erneuerung der Außenfenster und Türen
- Einbau zweier neuer Treppenhäuser
- Einbau eines Aufzuges

Dieses Referenzobjekt ist hinsichtlich der Nutzung mit dem untersuchten Gebäude vergleichbar. Wesentliches Kriterium für die Vergleichbarkeit ist zudem die Tatsache, dass hier in eine vorhanden Außenkubatur neue Geschossdecken eingebaut wurden. Damit wird dem erhöhten Aufwand Rechnung getragen, der durch Sanierung oder Austausch der Holzbalkendecken entsteht. Der für diese Baumaßnahme ermittelte Referenzwert beträgt ca. brutto 1.000 EUR /m² BGF.

Der für die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit relevante Kostenkennwert der Brutto-Gesamtbaukosten für den Quadratmeter vermarktbarer Wohn- bzw. Nutzfläche errechnet sich dann auf Basis dieser Kostennahme. Die Ermittlung der zugrunde gelegten Wohn- bzw. Nutzfläche erfolgte auf der Basis der dargestellten Umnutzungsvarianten.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens steht in Abhängigkeit des gewählten Finanzierungsmodells des Bauherrn sowie der im Rahmen der Projektentwicklung angestrebten Mietpreiserwartung.

Kennwerte Lewerentzstr. 106:
 Bruttogeschossfläche BGF: 1.960 m²
 vermarktbare Wohn- bzw. Nutzfläche,(ohne Keller, Erschließung): 1.200 m²

BGF	Referenzwert Baukosten (KG 300/400) brutto	Kostenschätzung Baukosten brutto	Kostenschätzung Baunebenkosten (20%)	Kostenschätzung Gesamtbaukosten brutto
1960 m²	1.000 € /m² BGF	1.960.000 €	392.000 €	2.352.000 €
gerundet				2.350.000 €

Mietfläche: 1200m²
 Gesamtbaukosten/ m² Mietfläche: 1.950 €

Wirtschaftlichkeitsberechnung Lewerentzstr. 106

Diese Berechnung stellt eine exemplarische Annahme dar. Ein dem Verfasser nicht bekannter Grundstücks- und Gebäudekaufpreis ist zu ergänzen. Ebenfalls nicht berücksichtigt ist eine finanzielle Förderung. Denkbar im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West ist zum Beispiel eine Förderung der vorbereitenden Abbruchmaßnahmen beim Teilrückbau der Sheddachhalle.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens steht in Abhängigkeit des gewählten Finanzierungsmodells des Bauherrn sowie der im Rahmen der Projektentwicklung angestrebten Mietpreiserwartung.

Eine steuerliche Betrachtung wird im Rahmen dieser Studie nicht vorgenommen.

Kennwerte Lewerentzstr. 106:

Bruttogeschossfläche BGF: 1.960 m²

vermarktbar Wohn- bzw. Nutzfläche,(ohne Keller, Erschließung): 1.200 m²

Baukosten: 1.960.000,- EUR brutto

Gesamtbaukosten /m² Mietfläche: 1.950,- EUR

jährliche Mieteinnahmen

	Miete/m ²	Mietfläche /m ²	
Mieteinnahmen Wohnen	9,00 €	600	64.800,00 €
Mieteinnahmen Gewerbe (brutto)	10,00 €	600	72.000,00 €
Mieteinnahmen Stellplätze	30,00 €	16 Stellplätze	5.760,00 €
Jahresertrag			142.560,00 €

Investitionsvolumen

KG100	Grundstücks-/Gebäudekaufpreis		0,00 €	
KG200	Abbruch Shedhalle (anteilig)		50.000,00 €	
	techn. Erschließung		10.000,00 €	
KG300 und KG400	Baukosten Gebäude		1.960.000,00 €	
KG300 und KG400	Baukosten Stellplätze		185.000,00 €	
KG500	Außenanlagen	80 €	600	48.000,00 €
KG600	Ausstattung		0,00 €	
KG700	Baunebenkosten	20%	401.600,00 €	
	Projektentwicklung und Vermarktung	6%	117.600,00 €	
	abzgl. Fördermittel		0,00 €	
	Zwischensumme		2.772.200,00 €	
	Zwischenfinanzierungskosten	1%	27.722,00 €	
			2.799.922,00 €	

Finanzierung

Eigenkapital	15%	419.988,30 €
Fremdkapital (Bankdarlehen)	70%	1.959.945,40 €
Fremdkapital (zinsverbilligte Darlehen)	15%	419.988,30 €
		2.799.922,00 €

jährlicher Aufwand für Zinsen und Tilgung

Eigenkapitalzins 4%	16.799,53 €
Fremdkapitalzins 3%	58.798,36 €
Tilgung 1%	19.599,45 €
Fremdkapital (zinsverbilligte Darlehen) 1,5%	6.299,82 €
Tilgung 1%	4.199,88 €
	105.697,06 €

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Mieteinnahmen			142.560,00 €
Verwaltung 300€/WE	300 €	16	4.800,00 €
Instandhaltung 1%			19.600,00 €
Mietausfallwagnis 5% der Mieteinnahmen			7.128,00 €
Nettomieteinnahmen			111.032,00 €
Aufwand für Zinsen und Tilgung			105.697,06 €
jährlicher Überschuss nach Tilgung			5.334,94 €

alle Angaben brutto

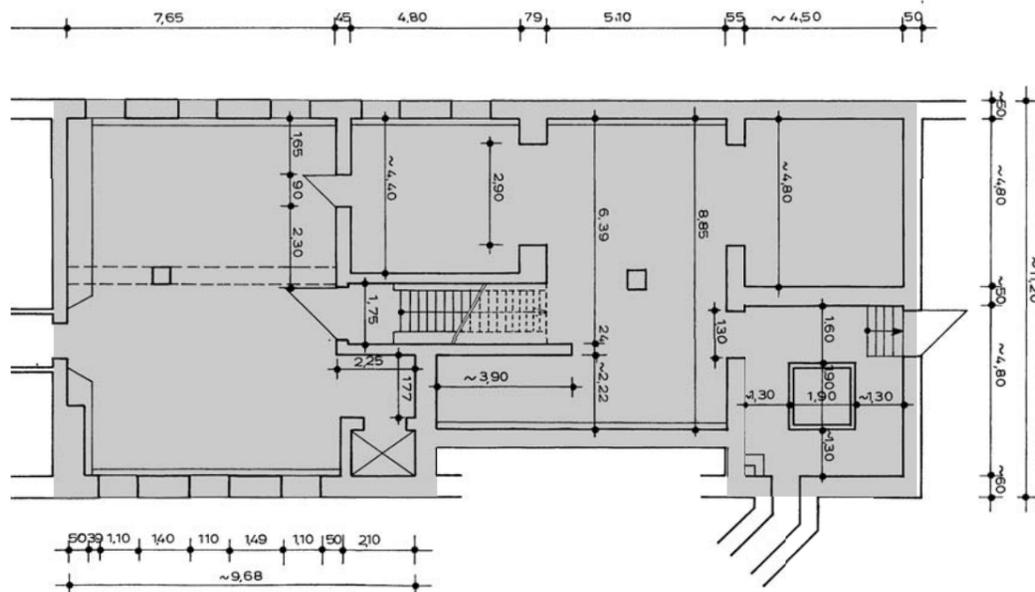
Gebäudekonzept

Lewerentzstraße 104a

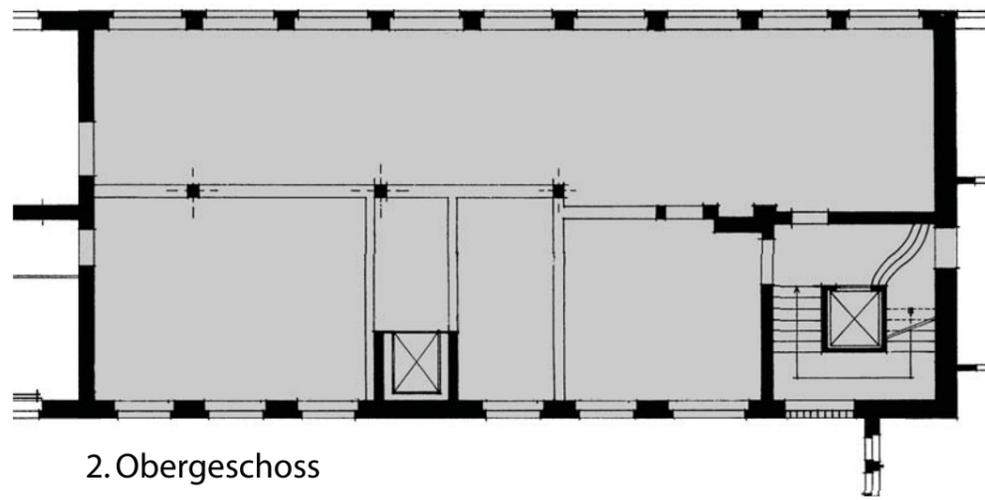
Torhaus



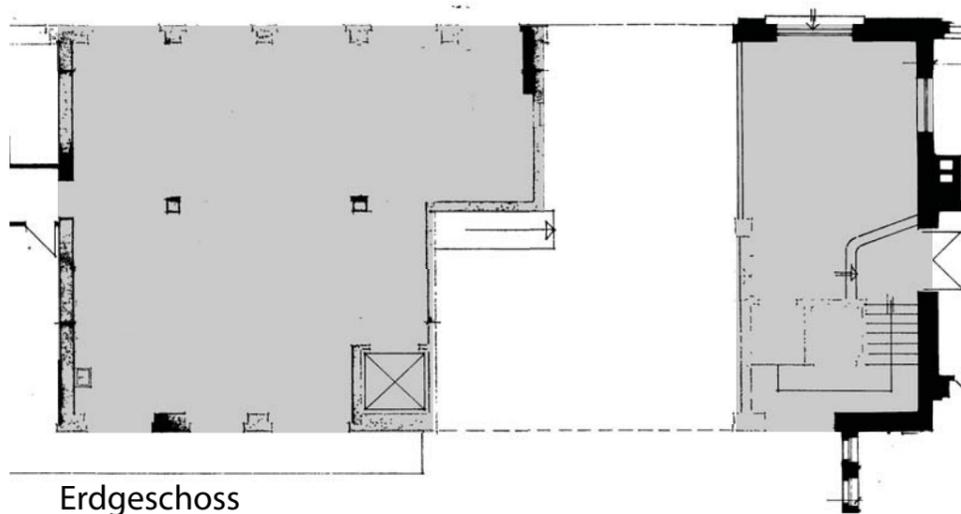




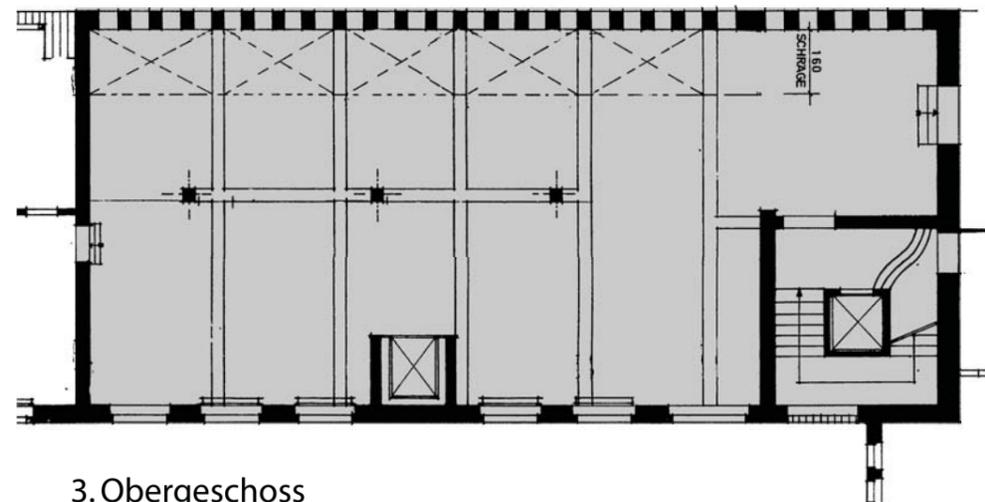
Kellergeschoss



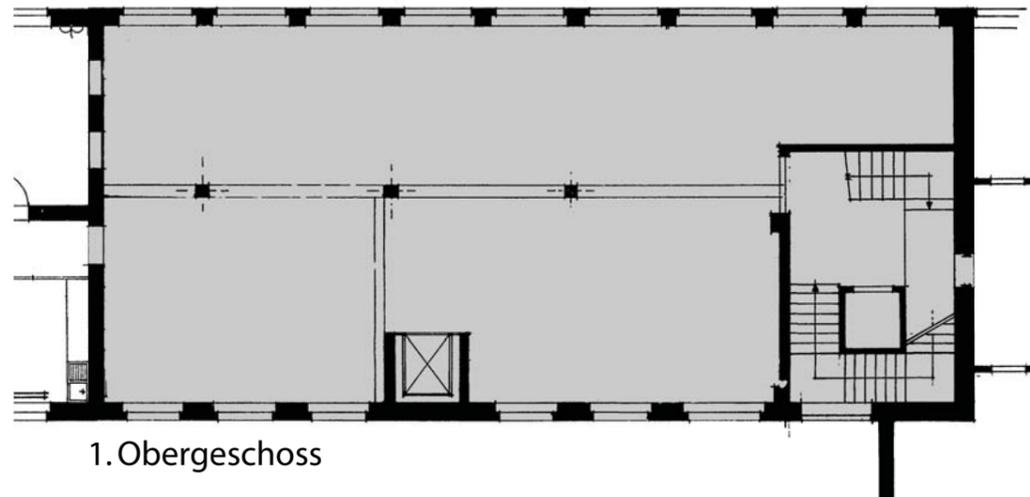
2. Obergeschoss



Erdgeschoss

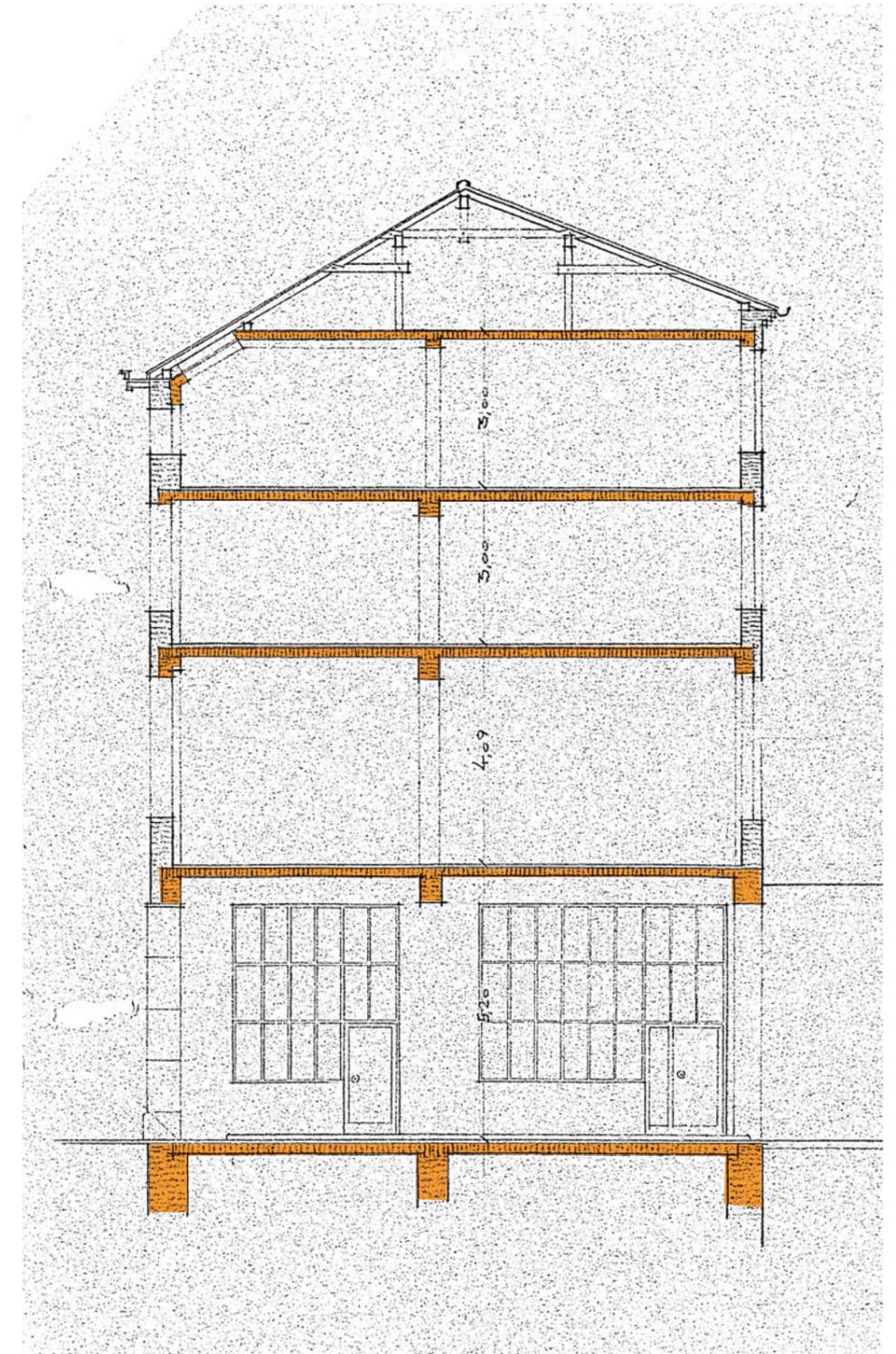
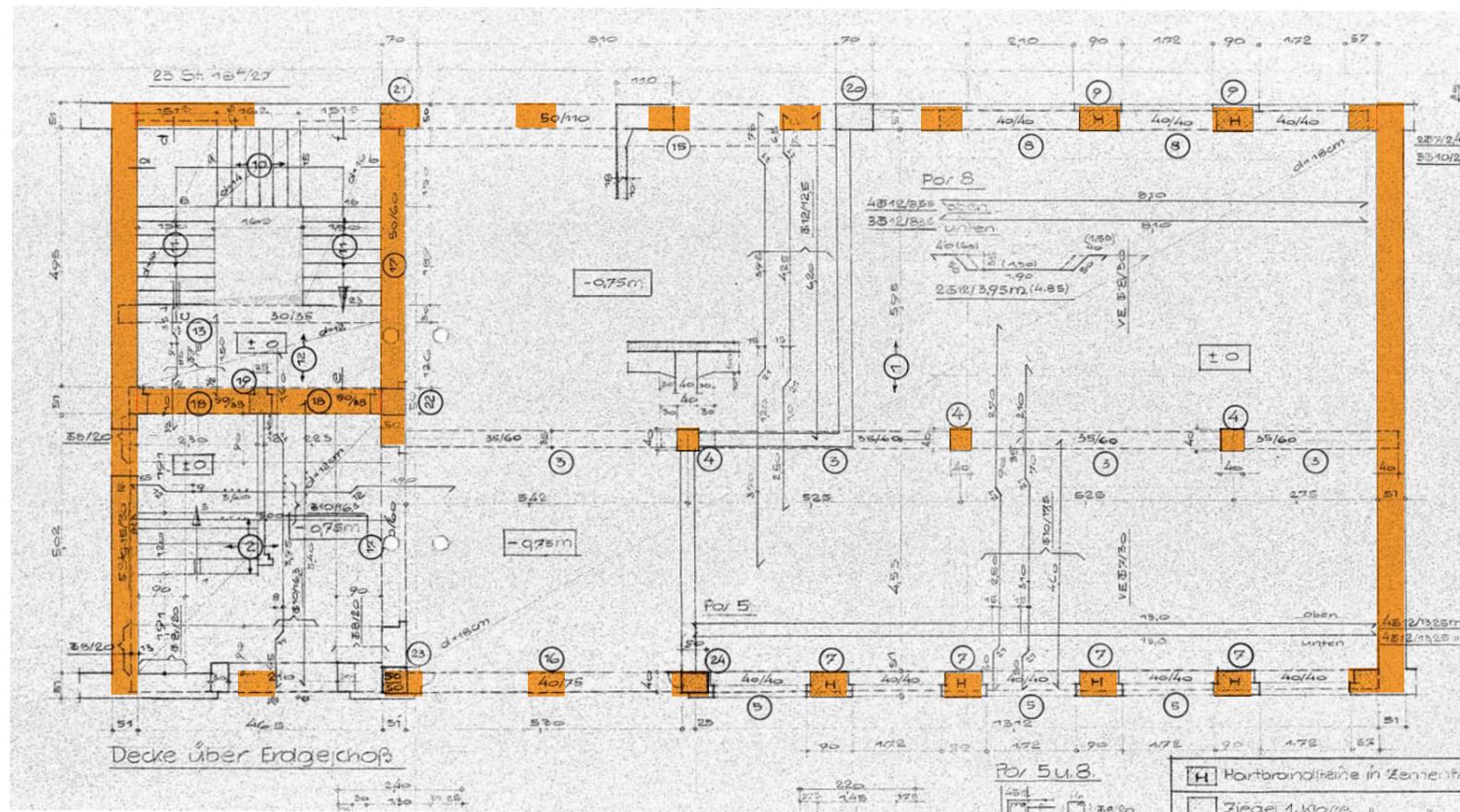


3. Obergeschoss



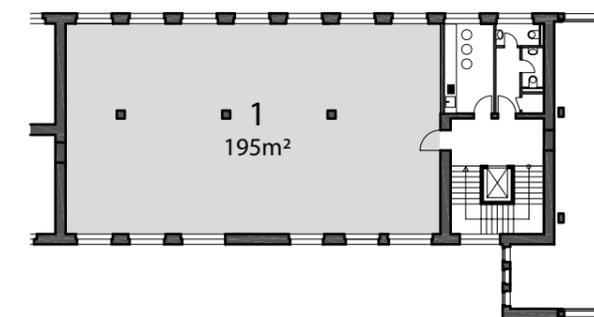
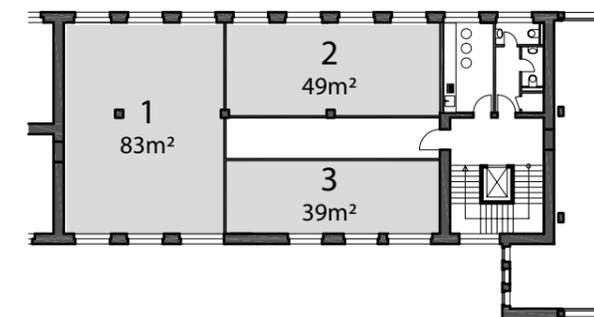
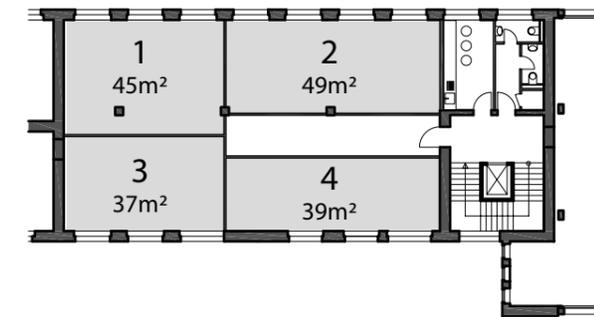
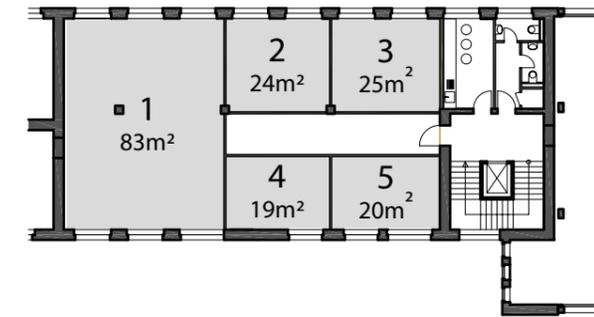
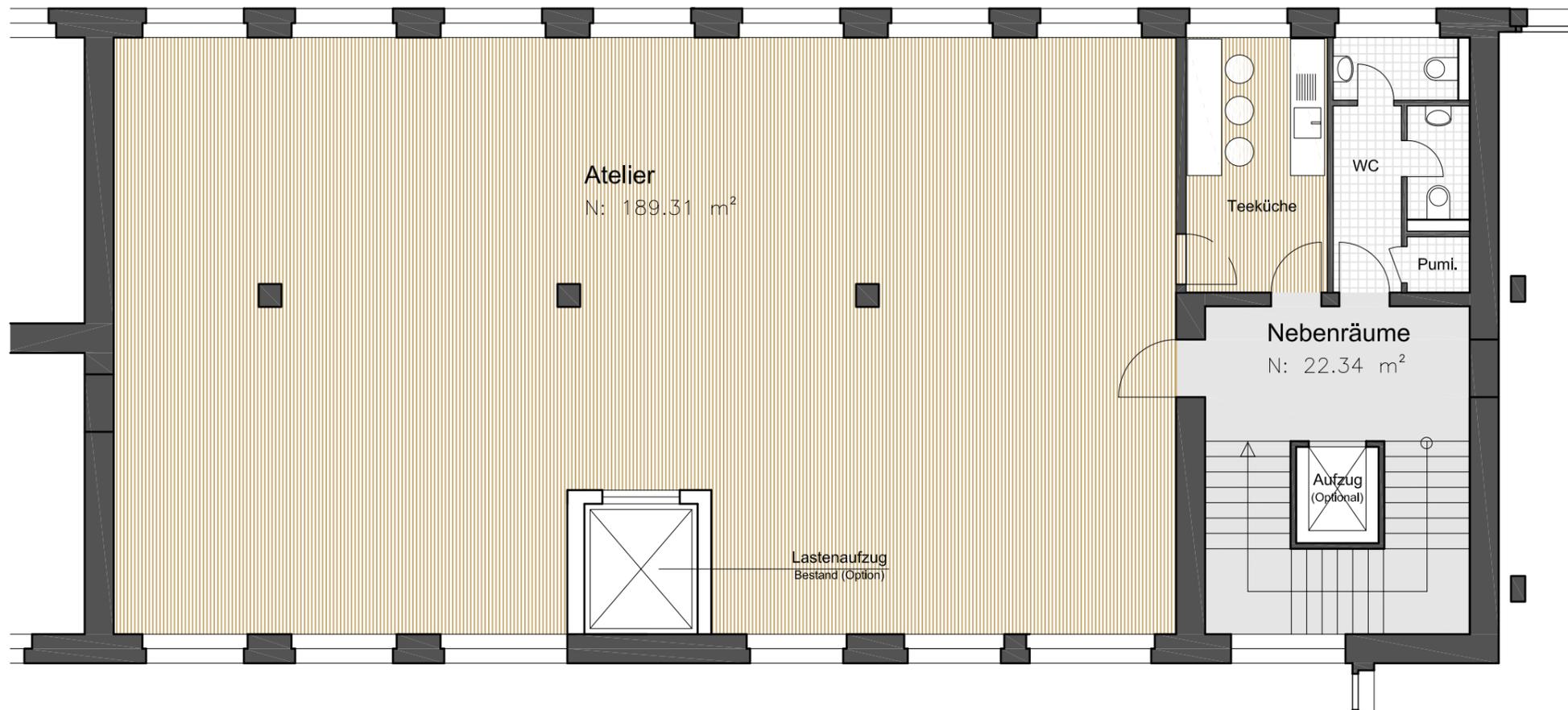
1. Obergeschoss

Gebäude	BF/m ²	Anzahl Geschosse	BGF/m ²	BGF/m ² ohne Keller
Lew 104 a	290	5	1450	1160



 konstruktiv tragende Bauteile

■ Gewerbe



NF/Regelgeschoss = 217 m²
 VF/Regelgeschoss = 27 m²
 NF/Erdgeschoss = 116 m²
 Mietfläche gesamt = NFx 3Geschosse = 217x3 = 651 m²
 NFx Erdgeschoss = 116x1 = 116 m²
 Gesamt = 767 m²

Kostenrahmen Lewerentzstr. 104 a (Torhaus)

Zur Ermittlung einer ersten Kostenannahme für den Ausbau des Hauses Lewerentzstr. 104 a wird als Referenzwert der Kostenkennwert für den Quadratmeter Baukosten Bruttogeschossfläche eines vergleichbaren, aktuellen Bauvorhabens herangezogen.

Referenzobjekt: Herrichtung von Büroflächen für ein Gründerzentrum

Eckpunkte der durchgeführten Maßnahmen (zur Überprüfung der Vergleichbarkeit):

- Massivbau mit Geschossdecken
- Entkernung, Abbruch des Ausbaus und der techn. Infrastruktur
- keine Veränderung der Rohbaustruktur
- voll unterkellert
- Erneuerung der Grundinstallation
- einfacher Ausbaustandard

Der für diese Baumaßnahme ermittelte Referenzwert beträgt ca. brutto 360 EUR /m² BGF.

Der für die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit relevante Kostenkennwert der Brutto-Gesamtbaukosten für den Quadratmeter vermarktbaren Wohn- bzw. Nutzfläche errechnet sich dann auf Basis dieser Kostennahme.

Kennwerte Lewerentzstr. 104 a:

Bruttogeschossfläche BGF: 1.450 m²

vermarktbare Wohn- bzw. Nutzfläche,(ohne Keller, Erschließung): 770 m²

BGF	Referenzwert Baukosten (KG 300/400) brutto	Kostenschätzung Baukosten brutto	Kostenschätzung Baunebenkosten (20%)	Kostenschätzung Gesamtbaukosten brutto
1450 m ²	360 € /m ² BGF	522.000 €	104.400 €	626.400 €
			gerundet	650.000 €

Mietfläche: 770m²
 Gesamtbaukosten/ m² Mietfläche: 850 €

Wirtschaftlichkeitsberechnung Lewerentzstr. 104a (Torhaus)

Diese Berechnung stellt eine exemplarische Annahme dar. Ein dem Verfasser nicht bekannter Grundstücks- und Gebäudekaufpreis ist zu ergänzen. Ebenfalls nicht berücksichtigt ist eine finanzielle Förderung. Denkbar im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West ist zum Beispiel eine Förderung der vorbereitenden Abbruchmaßnahmen beim Teilrückbau der Sheddachhalle.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens steht in Abhängigkeit des gewählten Finanzierungsmodells des Bauherrn sowie der im Rahmen der Projektentwicklung angestrebten Mietpreiserwartung.

Eine steuerliche Betrachtung wird im Rahmen dieser Studie nicht vorgenommen.

Kennwerte Lewerentzstr. 104 a

Bruttogeschossfläche BGF: 1.450 m²

vermarktbar Wohn- bzw. Nutzfläche (ohne Keller, Erschließung): 770 m²

Baukosten: 522.000,- EUR brutto

Gesamtbaukosten /m² Mietfläche: 850,- EUR

jährliche Mieteinnahmen

	Miete/m ²	Mietfläche /m ²	
Mieteinnahmen	4,00 €	770	36.960,00 €
Mieteinnahmen Stellplätze	30,00 €	10	3.600,00 €
Jahresertrag			40.560,00 €

Investitionsvolumen

KG100	Grundstücks-/Gebäudekaufpreis		0,00 €
KG200	techn. Erschließung		10.000,00 €
KG300 und KG400	Baukosten Gebäude		522.000,00 €
KG300 und KG400	Baukosten Stellplätze		30.000,00 €
KG500	Außenanlagen	80 €	300 24.000,00 €
KG600	Ausstattung		0,00 €
KG700	Baunebenkosten	20%	109.200,00 €
Projektentwicklung und Vermarktung		6%	31.320,00 €
abzgl. Fördermittel			0,00 €
Zwischensumme			726.520,00 €
Zwischenfinanzierungskosten		1%	7.265,20 €
			733.785,20 €

Finanzierung

Eigenkapital	15%	110.067,78 €
Fremdkapital (Bankdarlehen)	70%	513.649,64 €
Fremdkapital (zinsverbilligte Darlehen)	15%	110.067,78 €
		733.785,20 €

jährlicher Aufwand für Zinsen und Tilgung

Eigenkapitalzins 4%	4.402,71 €
Fremdkapitalzins 3%	15.409,49 €
Tilgung 1%	5.136,50 €
Fremdkapital (zinsverbilligte Darlehen) 1,5%	1.651,02 €
Tilgung 1%	1.100,68 €
	27.700,39 €

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Mieteinnahmen		40.560,00 €
Verwaltung 300€/WE	300 €	3 900,00 €
Instandhaltung 1%		5.220,00 €
Mietausfallwagnis 5% der Mieteinnahmen		2.028,00 €
Nettomieteinnahmen		32.412,00 €
Aufwand für Zinsen und Tilgung		27.700,39 €
jährlicher Überschuss nach Tilgung		4.711,61 €

alle Angaben brutto

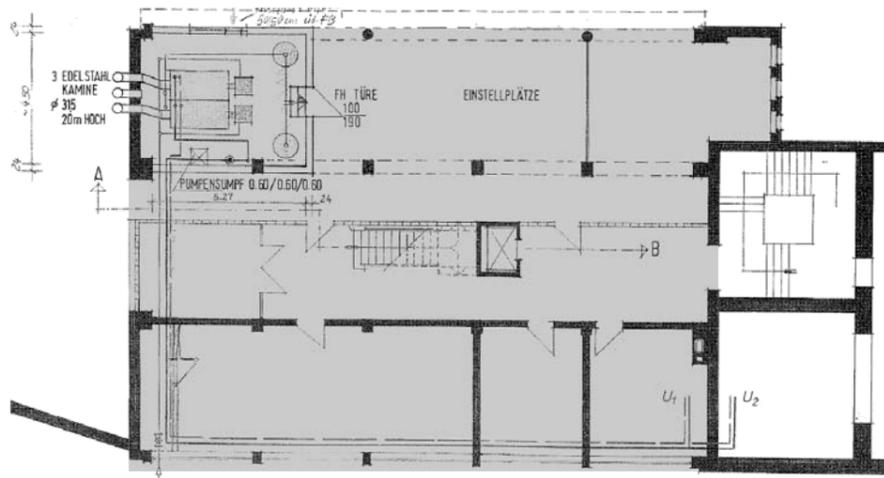
Gebäudekonzept

Lewerentzstraße 104

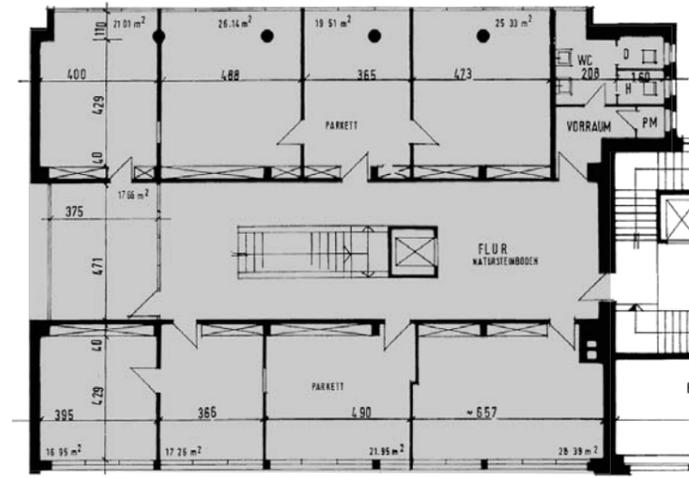
Verwaltung



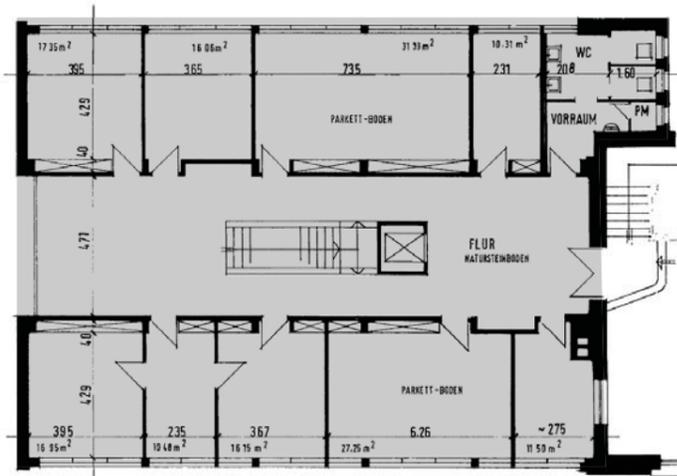




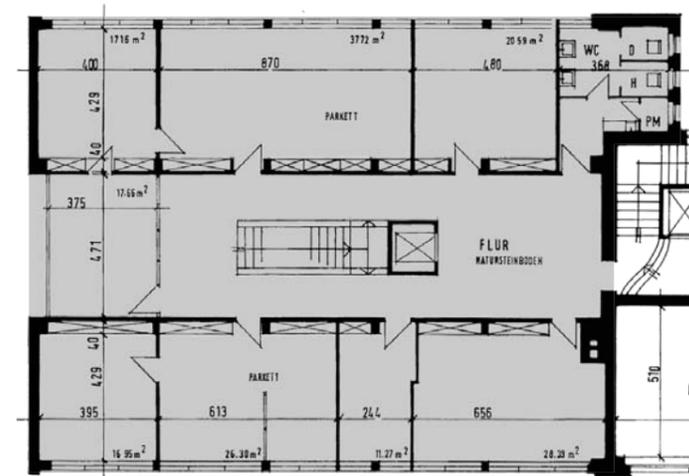
Kellergeschoss



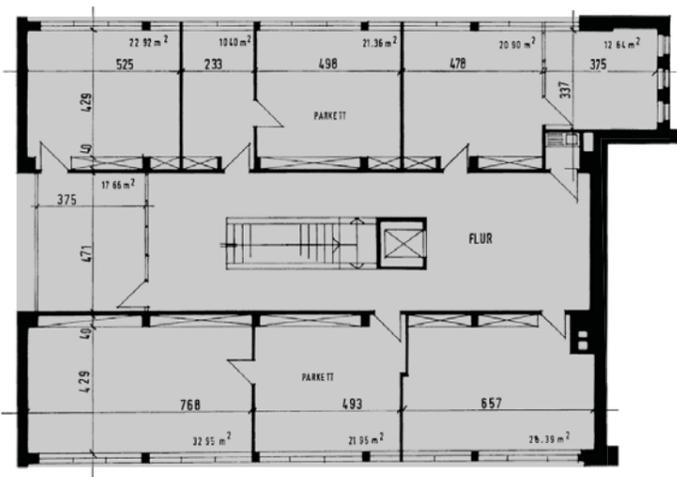
2. Obergeschoss



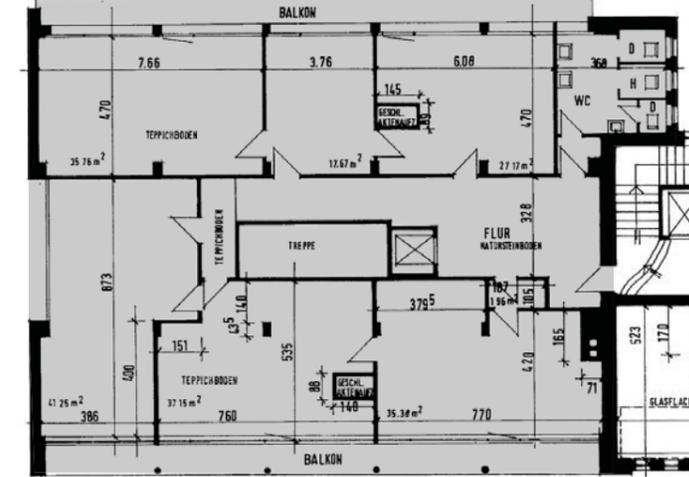
Erdgeschoss



3. Obergeschoss

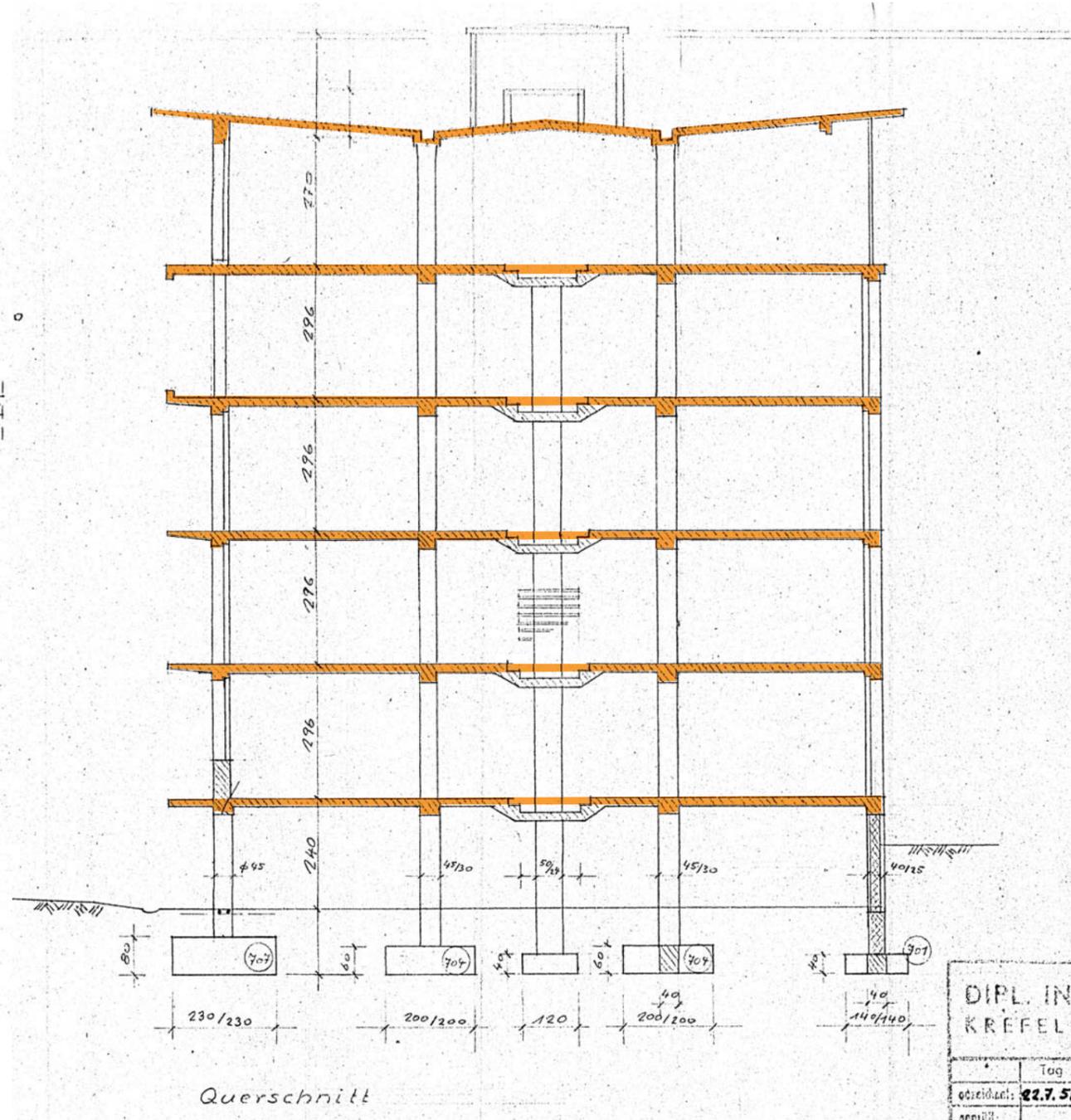
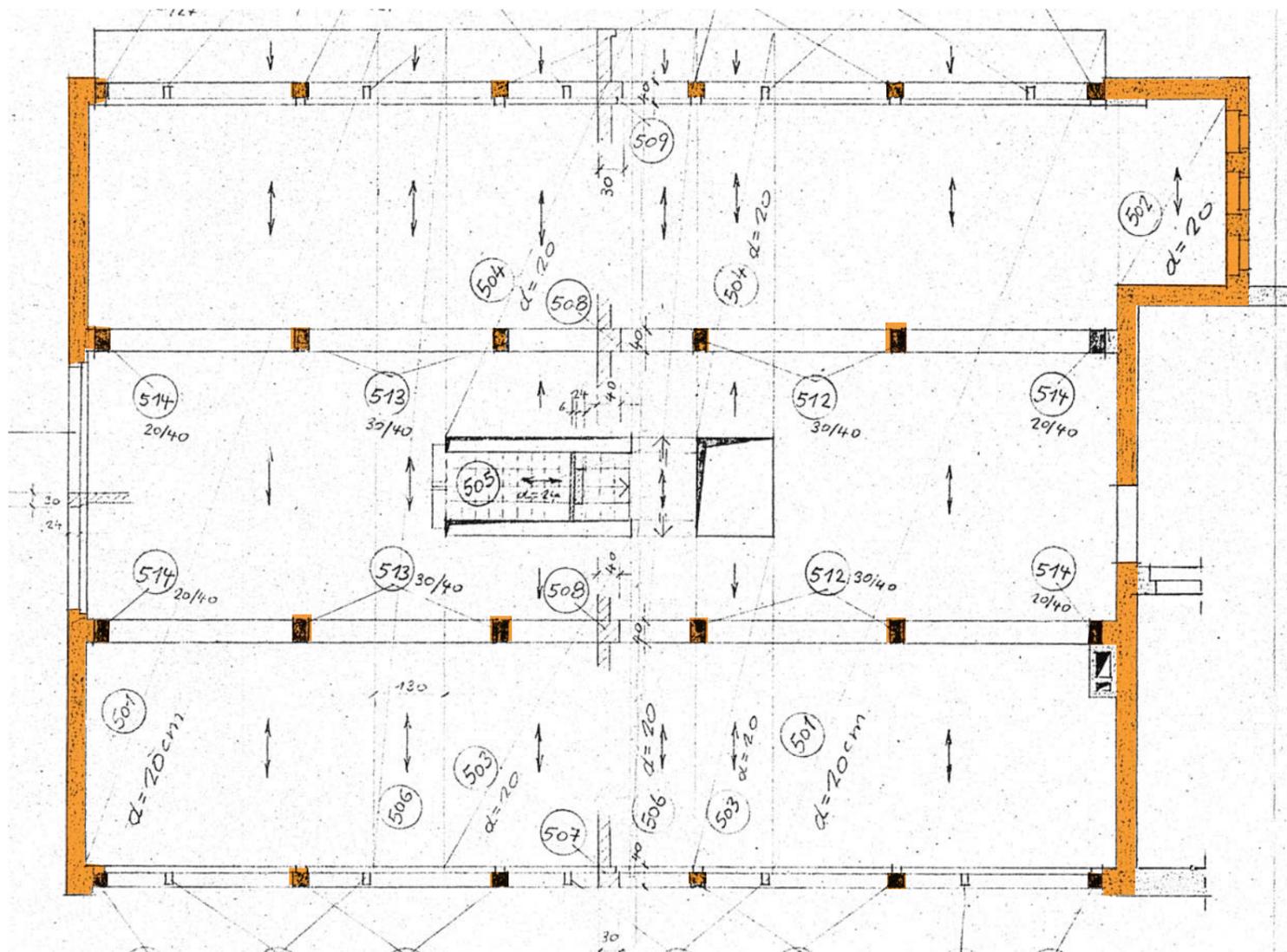


1. Obergeschoss



4. Obergeschoss

Gebäude	BF/m²	Anzahl Geschosse	BGF/m²	BGF/m² ohne Keller
Lew 104	306	6	1836	1530





Bestand
ehemaliges Gesundheitsamt, Saarbrücken



Rückbauarbeiten

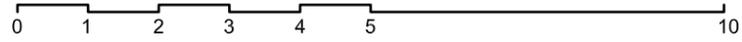


"entkleidetes" Stahlbetonskelett

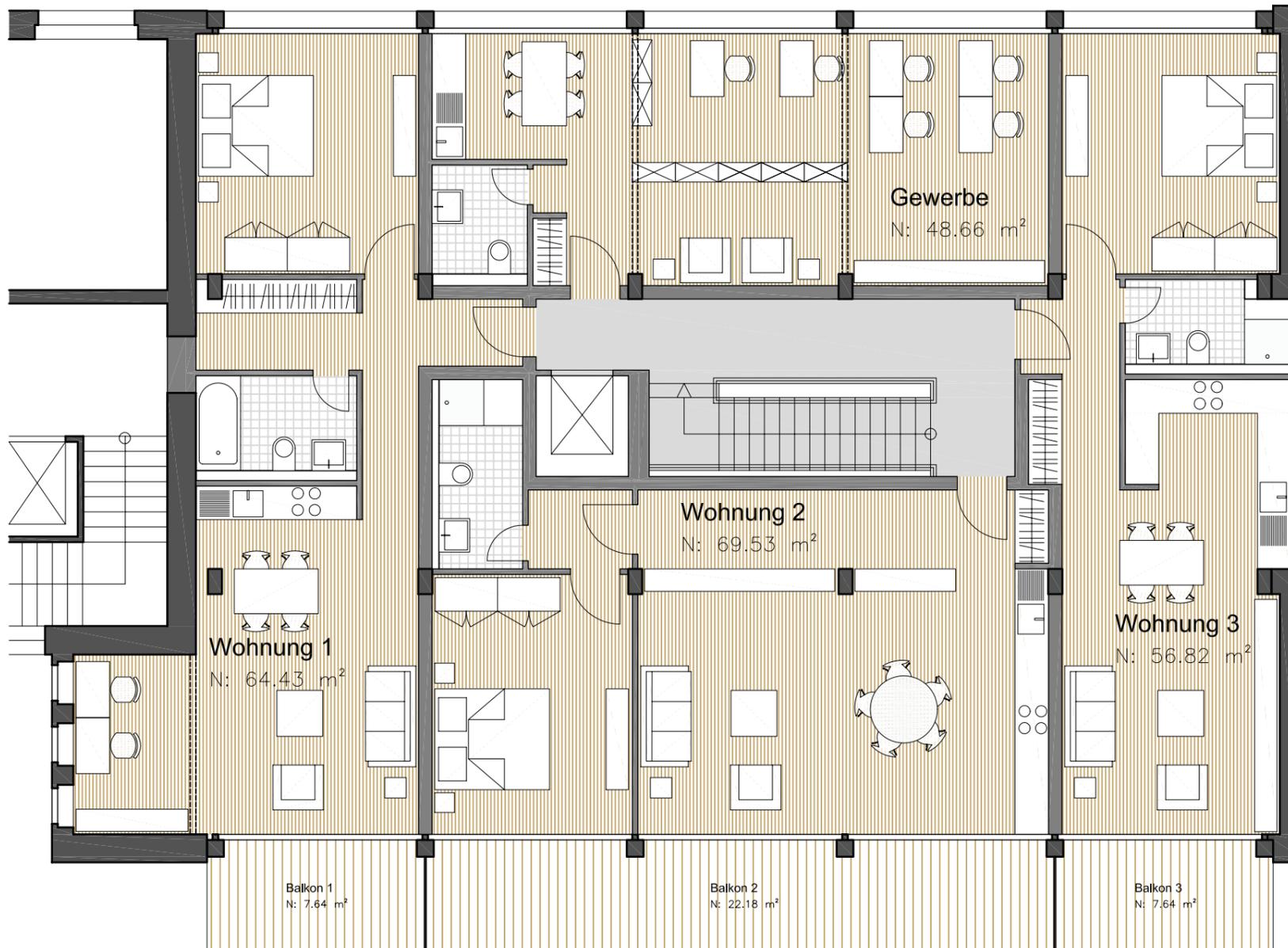
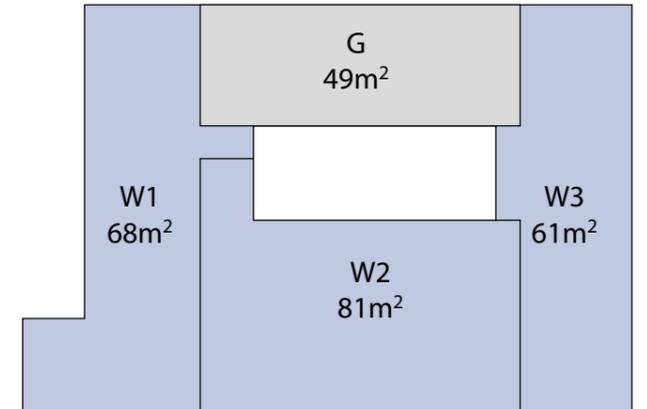


Beispiel für Wohnungsbau im Stahlbetonskelett (in Basel)

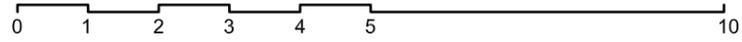
Die hier gezeigten Beispiele zeigen den Teilrückbau eines Gebäudes, dessen Tragstruktur durch ein Stahlbetonskelett gebildet wird. Das Verwaltungsgebäude besteht im Kern aus einem solchen Stahlbetonskelett. Denkbar ist daher auch hier eine radikale Rückbaustrategie. Nach dem Rückbau aller Ausbauelemente einschließlich der nichttragenden Fassade bliebe ein offener Grundriss ohne tragende Wände, lediglich durch Stützen strukturiert. Diese Tragstruktur, die bei einer Neueinrichtung teurer wäre als eine klassische Wohnbaustruktur mit tragenden Wänden, bietet das Potenzial, offene, flexible Grundrisse und eine bodentief verglaste Fassade auszubilden.



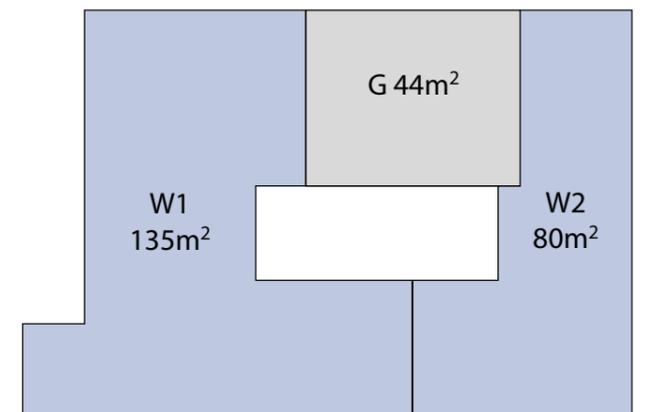
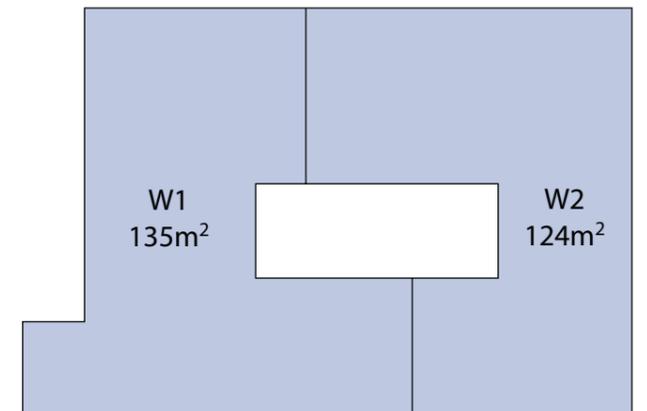
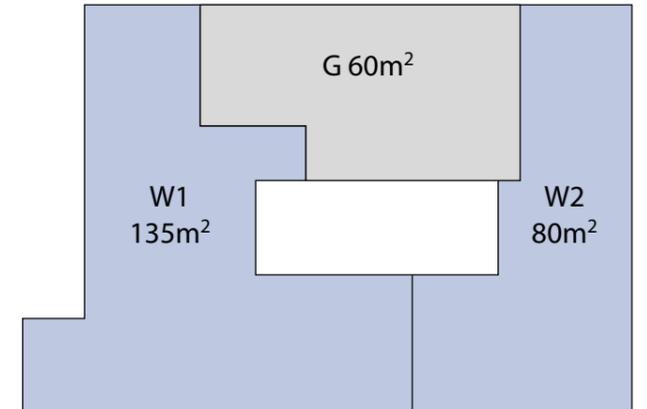
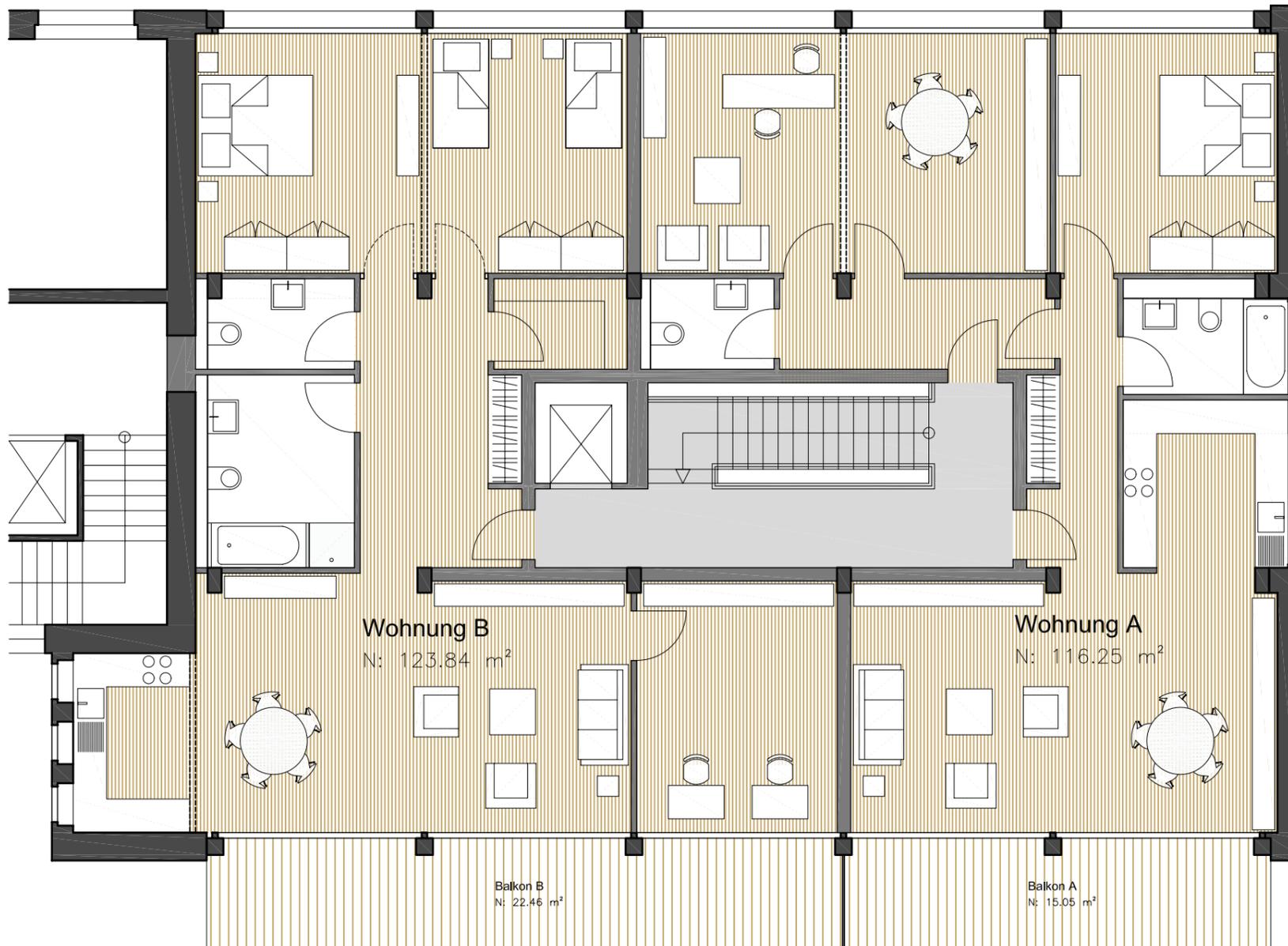
- Wohnung
- Gewerbe



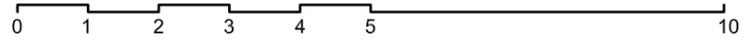
NF/Geschoss = 240 m² ohne Balkon
 VF/Geschoss = 27 m²
 Mietfläche gesamt = NF x Geschosse = 259x5 = 1295 m² (inkl. Flächenausatz Balkon 50%)



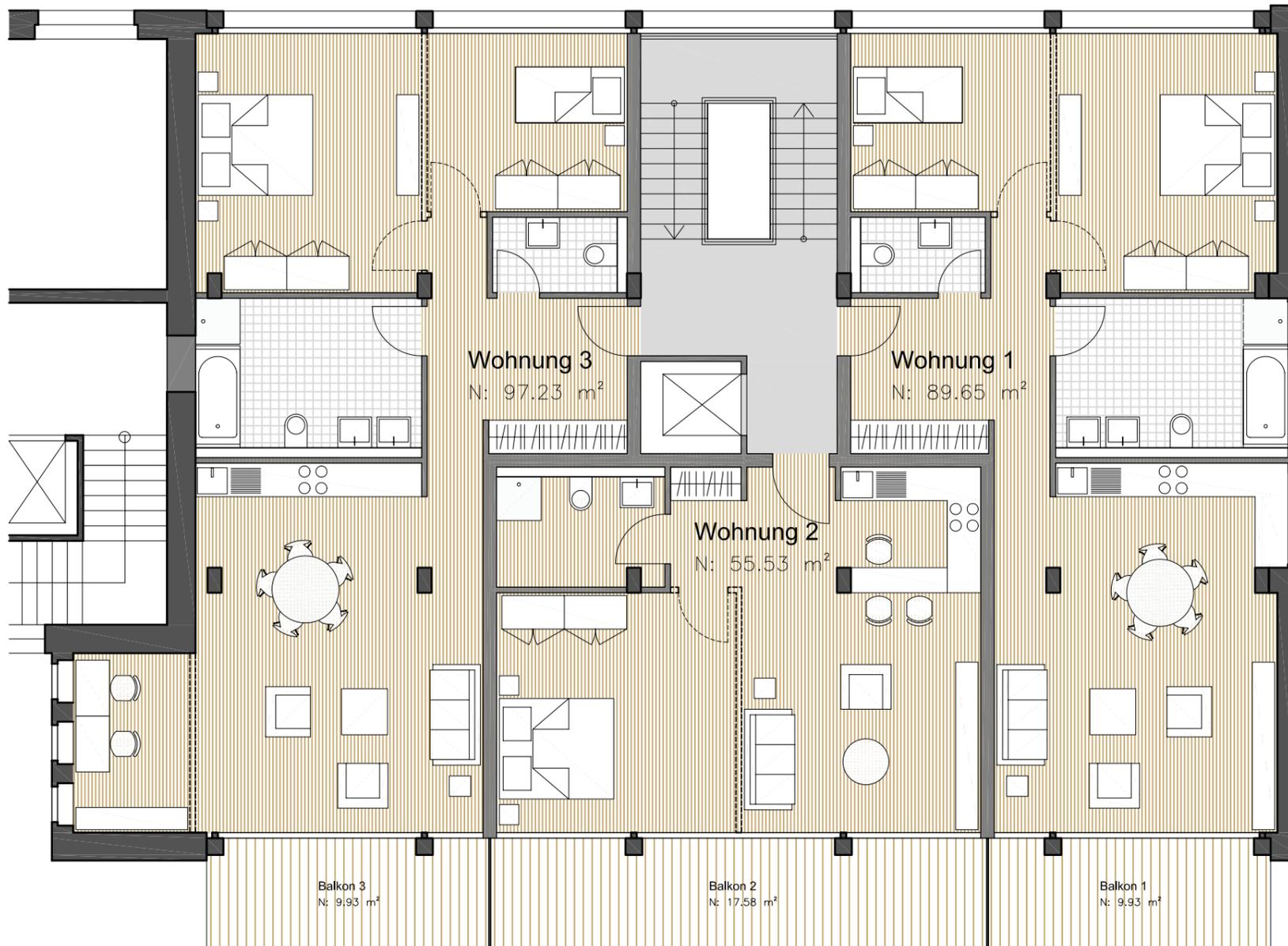
Wohnung
 Gewerbe



NF/Geschoss = 240 m² ohne Balkon
 VF/Geschoss = 28 m²
 Mietfläche gesamt = NF x Geschosse = 259 x 5 = 1295 m² (inkl. Flächenausatz Balkon 50%)



- Wohnung
- Gewerbe



NF/Geschoss = 243 m² ohne Balkon
 VF/Geschoss = 26 m²
 Mietfläche gesamt = NF x Geschosse = 262x5 = 1310 m² (inkl. Flächenausatz Balkon 50%)

Kostenrahmen Lewerentzstr. 104 (Verwaltungsgebäude)

Zur Ermittlung einer ersten Kostenannahme für den Ausbau des Hauses Lewerentzstr. 104 wird als Referenzwert der Kostenkennwert für den Quadratmeter Baukosten Bruttogeschossfläche eines vergleichbaren, aktuellen Bauvorhabens herangezogen.

Referenzobjekt: Umbau eines mehrgeschossigen Stahlbetonskelettbaus zu Lofts für Wohnen und Arbeiten

Eckpunkte der durchgeführten Maßnahmen (zur Überprüfung der Vergleichbarkeit):

- Stahlbetonskelettbau mit Geschossdecken
- Entkernung, Abbruch des Ausbaus und der techn. Infrastruktur
- Einbau eines Aufzuges
- voll unterkellert
- Betonsanierung, relativ geringer Schädigungsgrad der Rohbausubstanz
- hoher energetischer Ausbaustandard
- kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung

Der für diese Baumaßnahme ermittelte Referenzwert beträgt ca. brutto 770 EUR /m² BGF.

Im Gegensatz zum gewählten Referenzprojekt gehen wir bei dem Verwaltungsgebäude von einer grundlegenden Erneuerung der beiden Längsfassaden aus. Ziel ist, die nichttragenden Fassaden gegen eine bodentief vollverglaste Fassade auszutauschen, um eine hochwertige Raumwirkung zu erzielen und die Aussenwirkung des Hauses grundlegend zu verändern.

Gegenüber dem Referenzprojekt, bei dem eine Innendämmung eingebaut und die Fenster erneuert wurden, haben wir einen Mehraufwand von 500 EUR pro Quadratmeter Fassade kalkuliert:

640m² Fassadenfläche x 500 EUR = 320.000 EUR

Dadurch erhöht sich der Referenzwert um ca. 180 EUR pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche BGF.

Der ermittelte Referenzwert beträgt also ca. brutto 770 EUR + 180 EUR = 950 EUR /m² BGF.

Der für die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit relevante Kostenkennwert der Brutto-Gesamtbaukosten für den Quadratmeter vermarktbaren Wohn- bzw. Nutzfläche errechnet sich dann auf Basis dieser Kostenannahme.

Kennwerte Lewerentzstr. 104 (Verwaltung):

Bruttogeschossfläche BGF: 1.836 m²

vermarktbarer Wohn- bzw. Nutzfläche, (ohne Keller, Erschließung): 1.300 m²

BGF	Referenzwert Baukosten (KG 300/400) brutto	Kostenschätzung Baukosten brutto	Kostenschätzung Baunebenkosten (20%)	Kostenschätzung Gesamtbaukosten brutto
1836 m ²	950 € /m ² BGF	1.744.200 €	348.840 €	2.093.040 €
			gerundet	2.100.000 €

Mietfläche: 1300m²
Gesamtbaukosten/ m² Mietfläche: 1.600 €

Wirtschaftlichkeitsberechnung Lewerentzstr. 104 (Verwaltung)

Diese Berechnung stellt eine exemplarische Annahme dar. Ein dem Verfasser nicht bekannter Grundstücks- und Gebäudekaufpreis ist zu ergänzen. Ebenfalls nicht berücksichtigt ist eine finanzielle Förderung. Denkbar im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West ist zum Beispiel eine Förderung der vorbereitenden Abbruchmaßnahmen beim Teilrückbau der Sheddachhalle.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens steht in Abhängigkeit des gewählten Finanzierungsmodells des Bauherrn sowie der im Rahmen der Projektentwicklung angestrebten Mietpreiserwartung.

Eine steuerliche Betrachtung wird im Rahmen dieser Studie nicht vorgenommen.

Kennwerte Lewerentzstr. 104 (Verwaltung):

Bruttogeschossfläche BGF: 1.836 m²

vermarktbar Wohn- bzw. Nutzfläche, (ohne Keller, Erschließung): 1.300 m²

Baukosten: 1.745.000,- EUR brutto

Gesamtbaukosten /m² Mietfläche: 1.600,- EUR

jährliche Mieteinnahmen

	Miete/m ²	Mietfläche /m ²	
Mieteinnahmen Wohnen	9,00 €	1000	108.000,00 €
Mieteinnahmen Gewerbe (brutto)	10,00 €	300	36.000,00 €
Mieteinnahmen Stellplätze	30,00 €	15	5.400,00 €
Jahresertrag			149.400,00 €

Investitionsvolumen

KG100	Grundstücks-/Gebäudekaufpreis		0,00 €
KG200	Abbruch Shedhalle (anteilig)		80.000,00 €
	techn. Erschließung		10.000,00 €
KG300 und KG400	Baukosten Gebäude		1.745.000,00 €
KG300 und KG400	Baukosten Stellplätze		85.000,00 €
KG500	Außenanlagen	80 €	800
KG600	Ausstattung		0,00 €
KG700	Baunebenkosten	20%	361.800,00 €
Projektentwicklung und Vermarktung		6%	104.700,00 €
abzgl. Fördermittel			0,00 €
Zwischensumme			<u>2.450.500,00 €</u>
Zwischenfinanzierungskosten		1%	24.505,00 €
			2.475.005,00 €

Finanzierung

Eigenkapital	15%	371.250,75 €
Fremdkapital (Bankdarlehen)	70%	1.732.503,50 €
Fremdkapital (zinsverbilligte Darlehen)	15%	371.250,75 €
		<u>2.475.005,00 €</u>

jährlicher Aufwand für Zinsen und Tilgung

Eigenkapitalzins 4%	14.850,03 €
Fremdkapitalzins 3%	51.975,11 €
Tilgung 1%	17.325,04 €
Fremdkapital (zinsverbilligte Darlehen) 1,5%	5.568,76 €
Tilgung 1%	3.712,51 €
	<u>93.431,44 €</u>

Wirtschaftlichkeitsberechnung

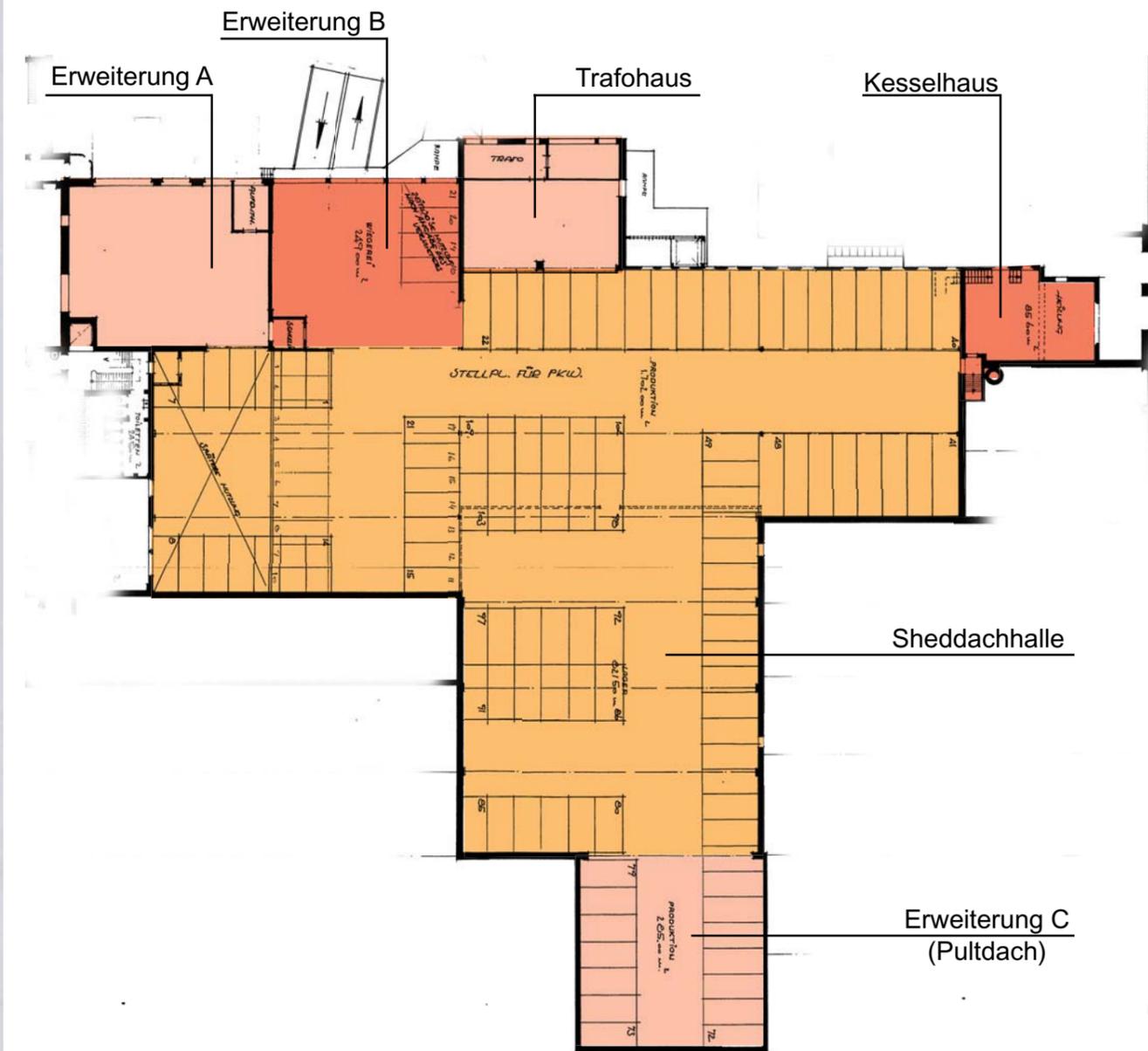
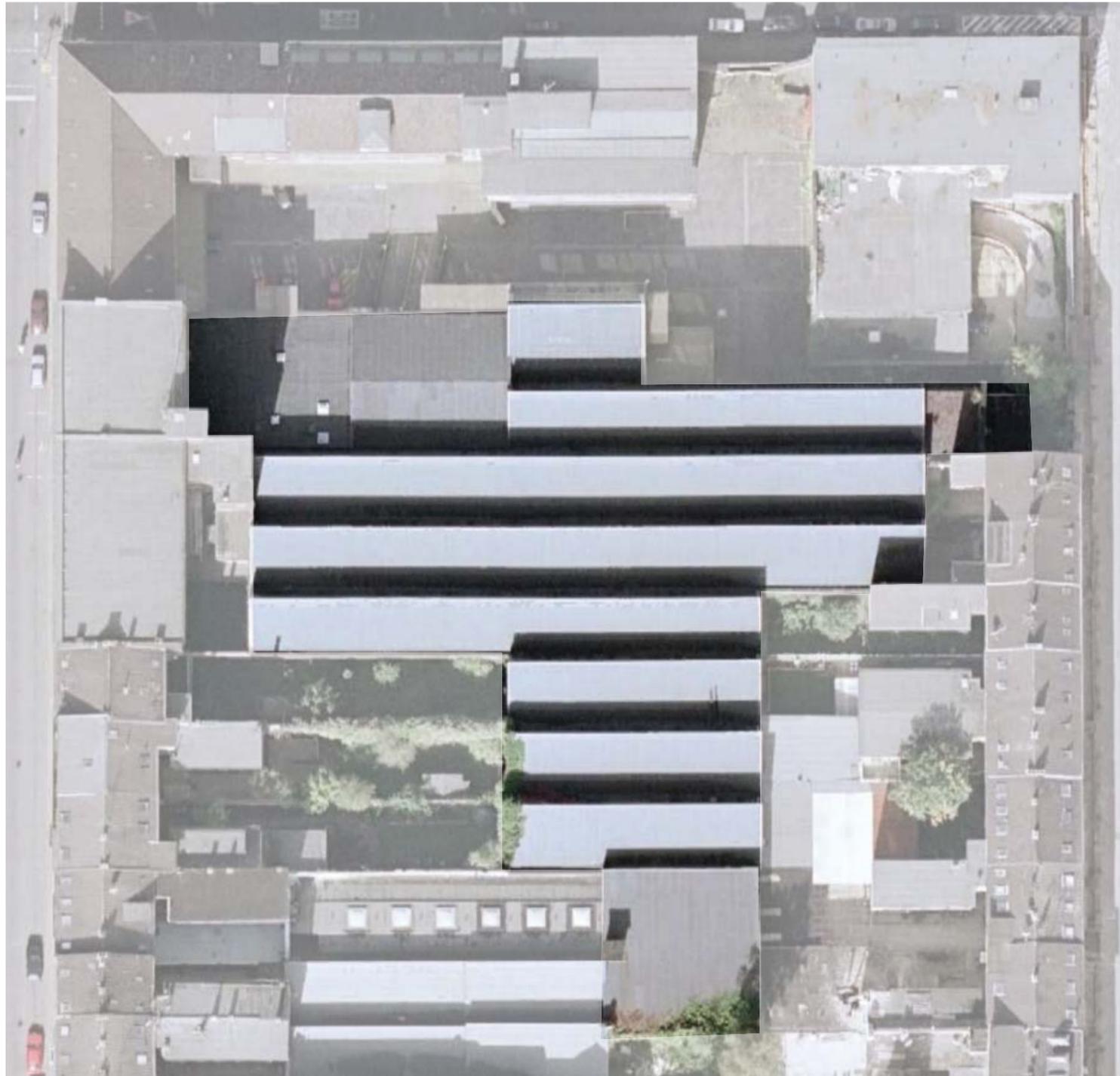
Mieteinnahmen			149.400,00 €
Verwaltung 300€/WE	300 €	15	4.500,00 €
Instandhaltung 1%			17.450,00 €
Mietausfallwagnis 5% der Mieteinnahmen			7.470,00 €
Nettomieteinnahmen			<u>119.980,00 €</u>
Aufwand für Zinsen und Tilgung			93.431,44 €
jährlicher Überschuss nach Tilgung			26.548,56 €

alle Angaben brutto

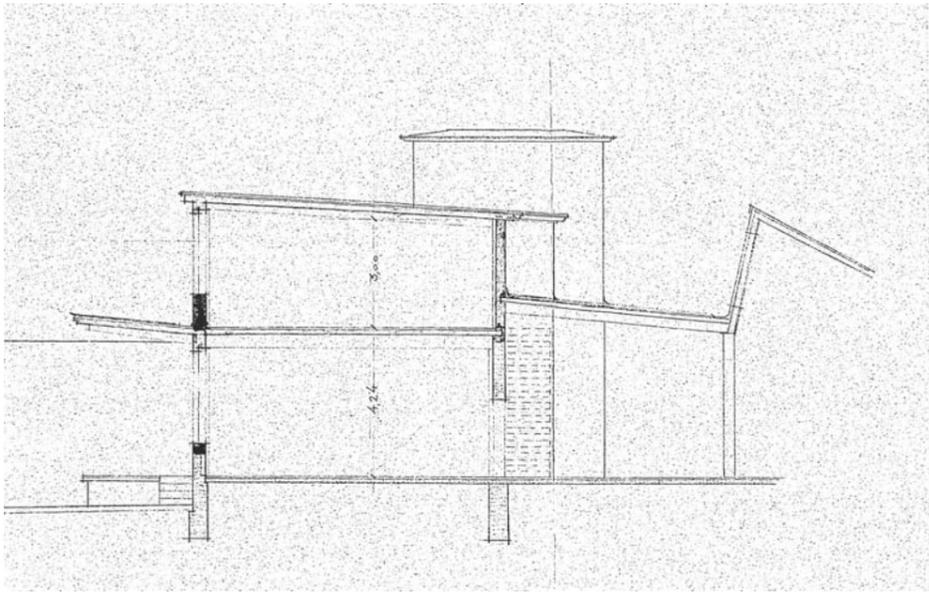
Gebäudekonzept Sheddachhalle



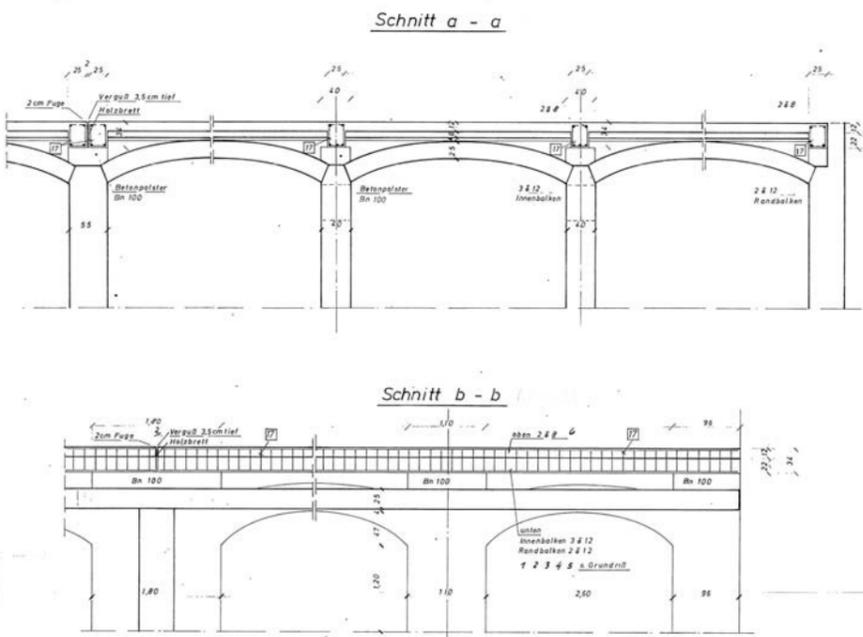




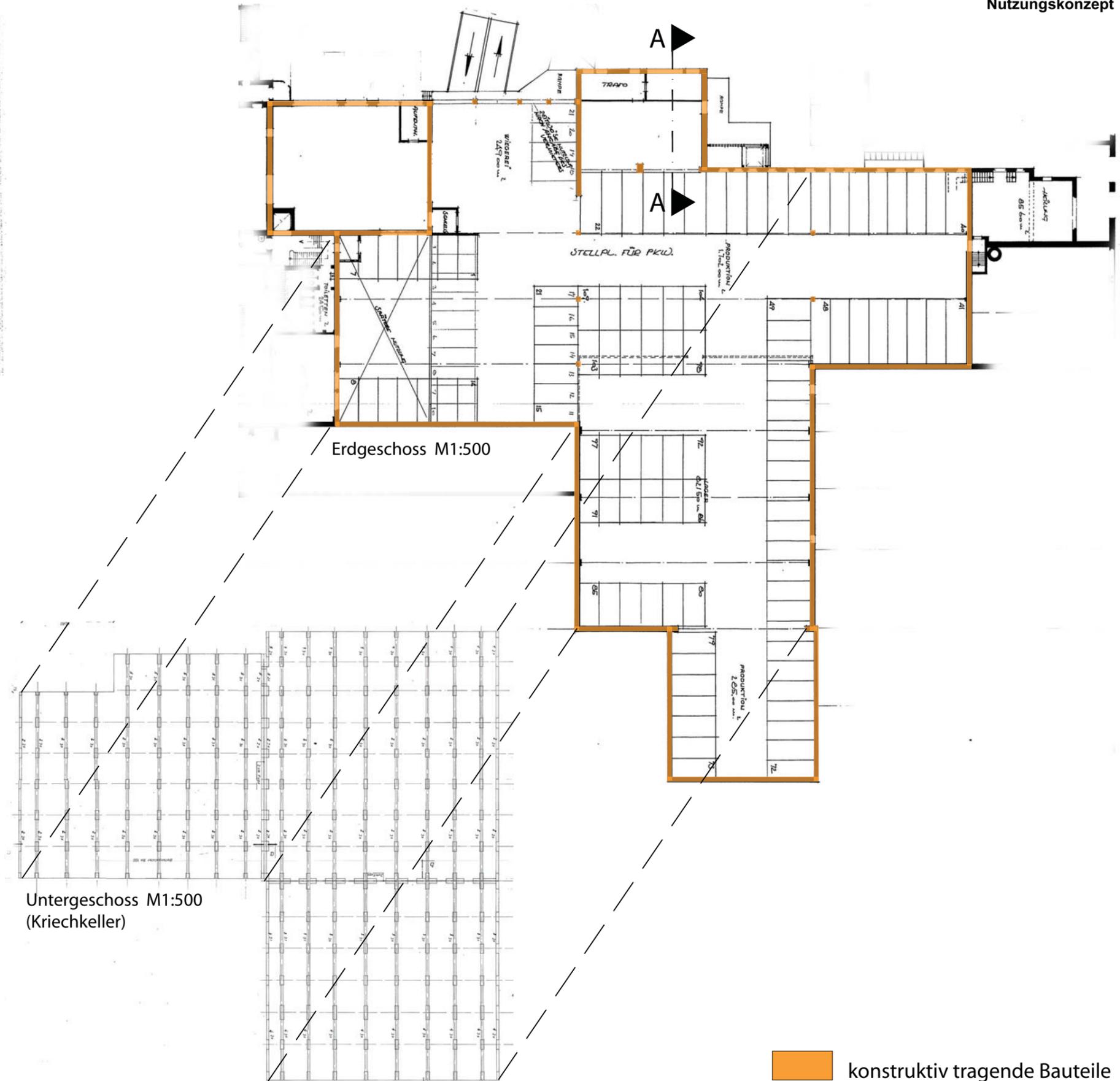
Übersicht der Bauteile des Hallenkomplexes



Schnitt A "Trafohaus" M1:200



Schnitte Untergeschoss M1:100



Erdgeschoss M1:500

Untergeschoss M1:500
 (Kriechkeller)

 konstruktiv tragende Bauteile



Shedhalle - Grundriss M1:500

Kostenrahmen Sheddachhalle

Zur Ermittlung einer ersten Kostenannahme für den Ausbau der Sheddachhalle wird als Referenzwert ein Kostenkennwert für den Quadratmeter Baukosten Bruttogeschossfläche eines vergleichbaren Bauvorhabens herangezogen. Ermittelt wurde die Bruttogeschossfläche des umzubauenden Teilbereichs der Halle. Der Rückbau des nicht zu erhaltenden Hallenteils ist in der Kostenermittlung nicht berücksichtigt.

Referenzobjekt: Umbau einer ehem. Werkshalle für gewerbliche Mieter
 Eckpunkte der durchgeführten Maßnahmen zur Überprüfung der Vergleichbarkeit:

- Baujahr ca. 1900
- flacher Hallenbau als Stahlskelett
- Korrosionsschutz der Stahlkonstruktion
- Grundinstallation
- Neueindeckung der Dachflächen
- Ausbau ohne Herstellung einer generellen Beheizbarkeit
- Einbau neuer Wände zur Parzellierung der Hallenfläche

Der für diese Baumaßnahme ermittelte Referenzwert beträgt ca. brutto 320 EUR /m² BGF.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens steht in Abhängigkeit des gewählten Finanzierungsmodells des Bauherrn sowie der im Rahmen der Projektentwicklung angestrebten Mietpreiserwartung.

Kennwerte Sheddachhalle:

Bruttogeschossfläche BGF: 1.700 m²

vermarktbar Nutzfäche ("Atelier"): 300 m²

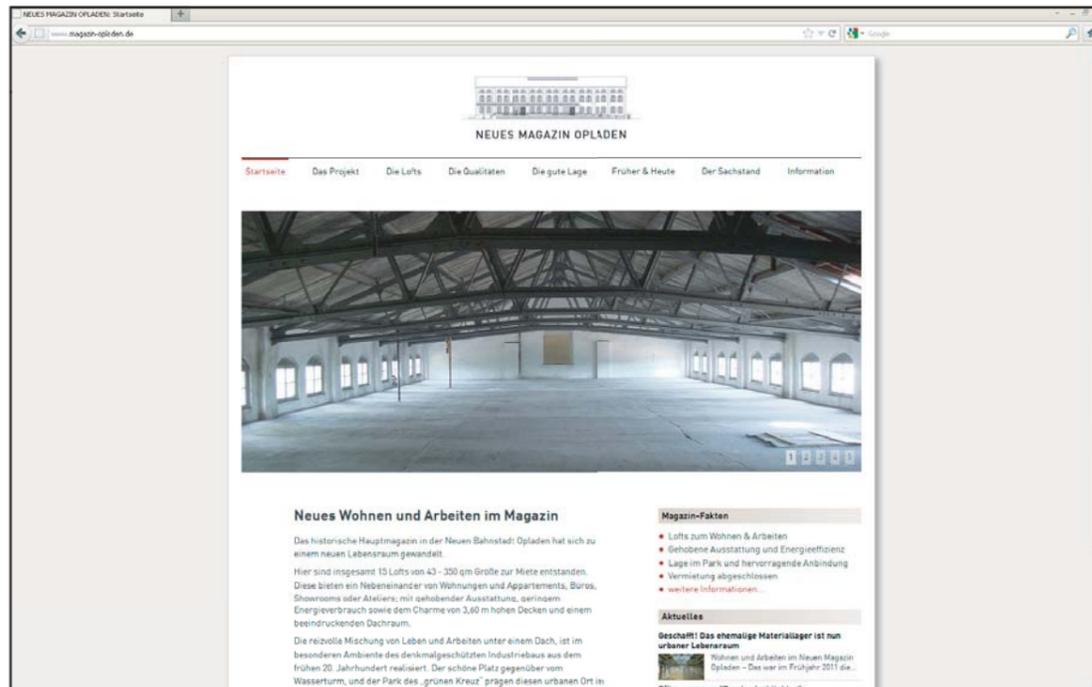
47 Stellplätze unter Dach

BGF	Referenzwert Baukosten (KG 300/400) brutto	Kostenschätzung Baukosten brutto	Kostenschätzung Baunebenkosten (20%)	Kostenschätzung Gesamtbaukosten brutto
1700 m ²	320 € /m ² BGF	544.000 €	108.800 €	652.800 €
			gerundet	650.000 €

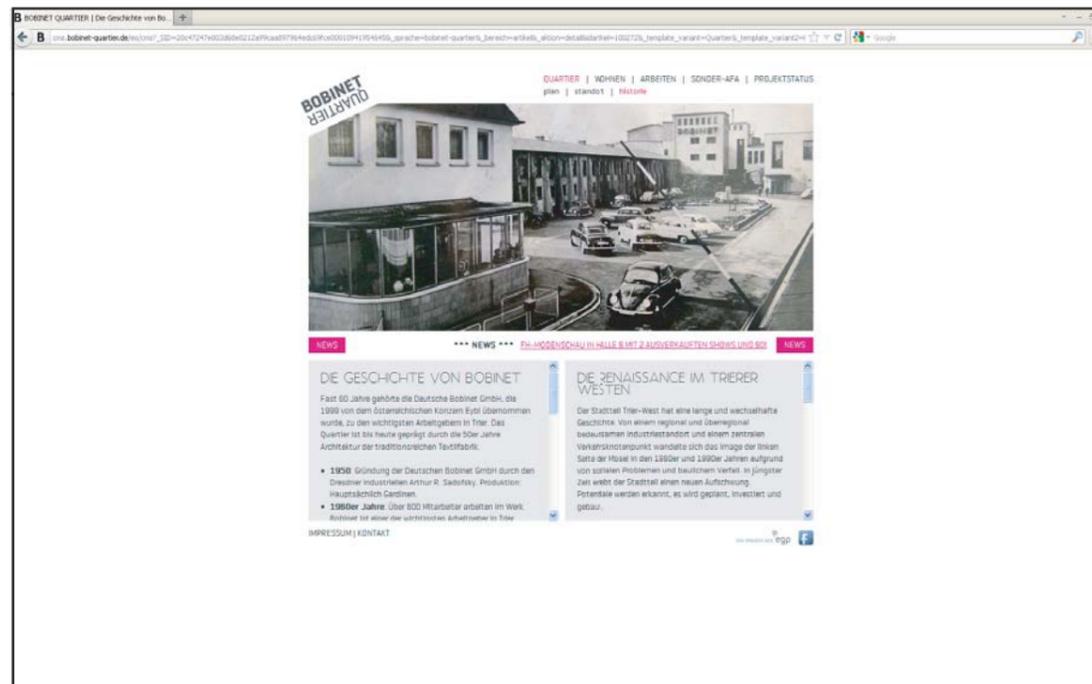
8. Handlungsempfehlungen III: Vermarktung des Standorts "Alte Samtweberei"

Handlungsempfehlungen III - Vermarktung des Standorts "Alte Samtweberei"

- 1** Investoren und Nutzer können die Handlungsempfehlungen I und II als Plattform für ihre konkreten Projekte nutzen.
- 2** Zusammengefasst heißt das: Die Stadt realisiert ein mittelfristiges Handlungsprogramm zur Erneuerung der Südweststadt.
- 3** Gemeinsam wird die Marke, die Adresse Südweststadt entwickelt mit Öffentlichkeitsarbeit, Internetauftritt mit Blog, ...
- 4** Die "Alte Samtweberei" ist ein langlaufendes Projekt. Mit künstlerischen Events, Tagen der offenen Tür und Zwischennutzungen bleibt das Projekt im Gespräch und steigert seinen Bekanntheitsgrad.
- 5** Vielfalt, Verbesserung der urbanen Qualität, ist ein wichtiges Ziel der Strategie. Für die einzelnen Teilprojekte des Blockes sind deshalb unterschiedliche Investoren denkbar.
- 6** Für die Endnutzer gilt dies ebenfalls: Miete und Einzeleigentum sollten ihren Platz haben, auch besondere Formen wie Baugemeinschaften können integriert werden.
- 7** Die Steuerung der Vermarktung könnte durch die neuzugründende SEG erfolgen (mit den Partnern Stadt und Wohnstätte)
- 8** Die Projektsteuerung folgt den strategischen Zielen: Der erste Bauabschnitt muss ein deutliches Zeichen setzen im Hinblick auf die Realisierung der angestrebten Ziele (Ankernutzung, kritische Masse). Damit wird wichtiges Vertrauen in die Zukunft von Stadtteil und Projekt aufgebaut.
- 9** Die Projektleitung muss der Vielfalt der Ansprüche gerecht werden - der wirtschaftlichen, gestalterischen, innovativen und sozialen Dimensionen des Projekts.
- 10** Die Realisierung innovativer Projekte bedarf einer Angebotsstrategie. Bilder müssen transportiert werden, "best-practice" andernorts muss übertragen werden. Neue Produkte sind vorzuführen: Es können Musterlofts gebaut werden.
- 11** Architekturwettbewerbe und Qualitätsvereinbarungen mit Investoren helfen die Gestaltqualität zu sichern. Die Projektqualität ist Aspekt der Preisbildung für den Grundstücks/Immobilienverkauf an Investoren.
- 12** Das Projekt ist insgesamt ein herausragendes Beispiel der Zusammenarbeit öffentlicher und privater Akteure.



Referenz: Neues Magazin Opladen, www.magazin-opladen.de



Referenz: Textilfabrik Bobinet, Trier, www.bobinet-quartier.de

Marketing

Die Vermarktung erfolgt unter dem Titel "Alte Samtweberei" und nimmt Bezug auf die besondere Geschichte des Ortes und der Gebäude als Teil der Samt- und Seidenstadt Krefeld.

Vergleichbare Projekte zeigen, dass die besondere Charakteristik eines solchen Standortes ein wesentliches Vermarktungskriterium ist und zum Projekterfolg beiträgt.

Es gilt, eine "Geschichte" zu erzählen.

Essen, den 12.12.2012

Dipl. Ing. Achim Pfeiffer
(Architekt)
Dipl.Ök. Dieter Blase
(Projektentwicklung)

AUFTRAGGEBER

Stadt Krefeld
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Konrad-Adenauer-Platz 17
47792 Krefeld

ARCHITEKT

Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB
Max-Fiedler-Str. 6
45128 Essen
Tel. +49 (0)201 83638-0
Fax +49 (0)201 83638-70
info@architekt-boell.de
www.architekt-boell.de

PROJEKTENTWICKLUNG

Dieter Blase
Projekte Konzepte GmbH
Max-Fiedler-Str. 6
45128 Essen
Tel. 0201 83638-17
Fax 0201 83638-70
dieter.blase@web.de

Nur für den internen Gebrauch.

Gefördert mit Mitteln
der Städtebauförderung durch:

**Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen**



aufgrund eines Beschlusses
des Landtages Nordrhein-Westfalen