

Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der BV 3:

Die Bezirksvertretung Lindenthal bittet die zuständigen Ausschüsse des Rates folgende Aufträge an die Verwaltung zu geben:

„Untersuchung, ob Neubau oder Sanierung und Aufstockung im Bestand für die Sozialhäuser Geisbergstraße 47a-53c in Köln Sülz mit folgenden Fragestellungen:

Sanierung:

Ist die Bausubstanz durch Schimmel schon so beeinträchtigt, dass eine Sanierung nicht machbar ist?

Ergibt die Statik, dass eine Aufstockung auf 4+Staffelgeschoss möglich ist?

Wie kann eine größtmögliche Barrierefreiheit und die energetische Sanierung erreicht werden?

Kann die 6-zügige Kita durch die Nutzung der versiegelten Fläche und der Freifläche zu den Garagen (Oberpleiser Straße) geplant werden, damit das Bestandsgebäude stehen bleiben kann? Wo wären dann die Flächen für das Außengelände (kreative Anordnung)?

Neubau:

Die Neubauten der Sozialhäuser werden unter dem Primat des größtmöglichen Erhalts der Bäume geplant. Dazu können auch versiegelte Flächen (wie Trockenplätze für die Wäsche) einbezogen werden.

Die Neubauten können mit 4-Geschossen und 1 Staffelgeschoss umgebungskonform geplant werden. Es ist die Frage zu prüfen, wie der Neubau des Kindergartens in ein Gebäude integriert werden kann, u.a. ergänzt mit einem Anbau. Für beide Varianten sind überschlägig die Kosten zu ermitteln.“

Ausgangslage:

Zur Vorbereitung eines Planungsbeschlusses als Grundlage für eine zügige weitere Projektentwicklung hatte die Verwaltung bereits einen externen Architekten mit einer Standortanalyse beauftragt. Ziel war es, die Varianten „Sanierung“ und „Neubau“ vergleichend aufzubereiten. Die wesentlichen Ergebnisse wurden der Politik mit Mitteilung in 08/2020 dargestellt (1978/2020).

Mit Blick auf den Beschluss der BV 3 stellt die Verwaltung die Rahmenbedingungen und wesentlichen Aspekte zur Entscheidung zum weiteren Vorgehen wie folgt dar:

Neben dem Beschlussvorschlag (0348/2022) bestehen zwei alternative Umsetzungsmöglichkeiten, die nach aktuellen Erkenntnissen planungsrechtlich zulässig wären. Im Folgenden werden eine Sanierung mit Aufstockung und eine Neuerrichtung auf dem erweiterten Fußabdruck der Bestandsbebauung dargestellt.

Sofern beide Alternativen geprüft werden sollen, ist die Beauftragung einer umfassenden Machbarkeitsstudie über ein externes Planungsbüro erforderlich, die beide Optionen ausführlich dar- und gegenüberstellt. Dadurch entstehen voraussichtlich zusätzliche Kosten in Höhe von rd. 516.000 € brutto. Die Leistungen einer Machbarkeitsstudie entsprechen in etwa den Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI. Bei der Berechnung der Summe von 516.000 € wurde die Annahme getroffen, dass die zu beauftragenden Planungsbüros die Leistungsphase 1 einmal, die Leistungsphase 2 jeweils einmal je Alternative ausführen. Das Honorar basiert auf der Grundlage des mit Hilfe des BKI ermittelten Kostenrahmens für den Neubau. In Vorbereitung auf das ursprünglich geplante Bauvorhaben wurden bereits einige

Gutachten beauftragt. Weitere Gutachterkosten betragen voraussichtlich 30.000 € und sind in der genannten Summe bereits enthalten. Es ist mit einer deutlichen zeitlichen Verzögerung zu rechnen. Für die Beauftragung des für die Erstellung der Studie erforderlichen Planungsbüros ist ein Vergabeverfahren erforderlich. Die Dauer des Verfahrens beträgt rund 180 Werktage. Der Zeitrahmen zwischen Einleitung des Vergabeverfahrens und Abschluss der Machbarkeitsstudie beträgt voraussichtlich 18 bis 24 Monate.

Sollte der Rat den Beschluss zur Planung nur einer der beiden dargestellten Alternativen fassen, ist die Erstellung einer Machbarkeitsstudie entbehrlich. In diesem Fall würden unmittelbar Planungsbüros mit den Leistungsphasen 1-3 beauftragt. Bei vorgeschalteter Machbarkeitsstudie verzögert es sich entsprechend.

Sanierung:

Aus Sicht der Verwaltung sprechen insbesondere folgende Aspekte gegen eine Weiterverfolgung der Sanierungsvariante, die nach den bisherigen Erkenntnissen zur Bausubstanz grundsätzlich möglich wäre:

Die Gebäude wurden im Jahr 1962 errichtet. Zwischen 1982 und 1990 wurden mehrfach Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt. Die bisherigen Darstellungen der Verwaltung haben sich auf die Sanierung von drei Bestandsgebäuden bezogen. Derzeit wird erwogen, den Bereich der Kindertagesstätte nicht partiell zu sondieren, so dass das vierte Wohngebäude nicht niedergelegt werden muss. Dies ermöglicht einen größeren Erhalt an Wohnfläche, einhergehend mit einer Steigerung der Gesamtbaukosten des Vorhabens.

Eine Sanierung birgt jedoch zahlreiche Risiken und wird hinsichtlich der eingeschränkten gestalterischen Anpassung, insbesondere hinsichtlich erforderlicher modernerer Wohnungszuschnitte, als nachteilig betrachtet.

Eine umfassende Sanierung der vier 3-geschossigen Bestandsgebäude mit Aufstockung ist planungsrechtlich grundsätzlich möglich bzw. zulässig. Die technische Möglichkeit einer Aufstockung kann allerdings erst nach Erstellung eines Gutachtens zur Statik der Gebäude abschließend beurteilt werden. Selbiges gilt für ein zu erstellendes Bodengutachten, in dem es festzustellen gilt, ob die Bodenbeschaffenheit geeignet ist, das Mehr an Gewicht durch eine Aufstockung zu tragen. Die vorliegenden baurechtlichen Unterlagen zu den Gebäuden sind dahingehend nicht aufschlussreich.

Die geschätzten investiven Gesamtbaukosten für die Sanierung der vier Gebäude zur Unterbringung obdachloser Personen können Stand heute mit ca. 30,2 Mio. € brutto beziffert werden. Die Architekten- und Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 HOAI (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) sind mit ca. 1,06 Mio. € brutto zu veranschlagen. Bei der Ermittlung der Summe wurde der aktuelle Baukostenindex sowie die Umsetzung der Wohngebäude im Passivhausstandard berücksichtigt. Eine weitergehende Preisindexierung im Kontext der aktuellen immensen Baukostensteigerungen ist nicht möglich.

Die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2020 hatte lediglich einen Aufzug je Wohngebäude vorgesehen. Die baurechtlichen Vorgaben sehen jedoch vor, dass vorliegend drei Aufzüge je

Gebäude erforderlich sind. Diese Mehrkosten wurden ebenfalls berücksichtigt. Die im Planungsbeschluss dargestellte Begründung zur Anzahl der Aufzüge greift auch bei einer Sanierung der Bestandsgebäude, soweit hiermit auch eine Aufstockung umgesetzt würde. Da in jedem der vier Bestandsgebäude mehr als drei Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW entstehen würden, wäre die entsprechende gesetzliche Vorgabe zum Einbau der Aufzüge umzusetzen.

Von den Gegebenheiten ist hierbei erschwerend zu berücksichtigen, dass bei dem bestehenden mittigen Treppenhaus nur das Zwischenpodest durch den Aufzug angefahren werden könnte. Der Halt der Aufzüge müsste in den Zwischengeschossen erfolgen, so dass das Erreichen der Wohneinheiten nur über die Treppen der Halbgeschosse möglich wäre. Da die angrenzenden Wohneinheiten somit nicht barrierefrei erreicht werden könnten, müssten auch an den Stirnseiten der Gebäude außenliegende Treppenhäuser und Aufzüge errichtet werden. Diese Wohnungen könnten dann aber wegen ihrer Erreichbarkeit über Aufzüge rollstuhlgerecht geplant werden.

Der Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen steigt angesichts steigender Lebenserwartungen. Bedarfe an entsprechenden Wohnungen sind auf dem freien Markt nur schwer zu decken. Erst recht für Menschen, die zuvor bereits städtisch untergebracht waren.

Die Landesbauordnung NRW (BauO NRW) sieht Regelungen für barrierefreies Bauen vor. § 49 Abs. 2 BauO NRW bezieht sich ausschließlich auf öffentlich zugängliche Gebäude bzw. explizit nicht auf reine Wohngebäude. Grundsatz ist somit Abs. 1, nach dem in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 – somit auch im Geschosswohnungsbau –, die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt rollstuhlgerecht nutzbar sein müssen. Dies wird grundsätzlich berücksichtigt und umgesetzt. Eine gesetzliche Vorgabe, eine bestimmte Anzahl uneingeschränkt nutzbarer rollstuhlgerechter Wohnungen mit zu planen, besteht nicht. Die Verwaltung hat sich insofern jedoch selbst dazu verpflichtet, mindestens eine uneingeschränkt für Rollstuhlfahrer nutzbare Wohnung mit zu planen bzw. zu errichten. Sollte vorab ein Bedarf von mehr rollstuhlgerechten Wohnungen durch das Belegungsmanagement festgestellt werden, erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung bei der Planung, soweit dies technisch und baulich möglich ist.

Die Anforderungen an die Rollstuhlgerechtigkeit aus der DIN 18040-2 werden hierbei berücksichtigt und umgesetzt. Grundsätzlich werden sämtliche Wohnungen barrierefrei geplant und umgesetzt, um so nicht nur den gesetzlichen Anforderungen aus der BauO NRW, sondern auch den Förderbestimmungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau zu entsprechen. Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden zur Unterbringung von Personenkreisen, für die eine öffentlich-rechtliche Unterbringungsverpflichtung besteht, wird ebenfalls der Standard der Barrierefreiheit berücksichtigt, obwohl dies hier gesetzlich nicht gefordert ist. Diese Gebäude gelten nutzungsrechtlich insoweit als Sonderbauten.

Als weitergehende Konsequenz ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Errichtung von außenliegenden Treppenhäusern und Aufzügen die Fällungen von den in den betroffenen Bereichen befindlichen Bäumen bedingt.

Für eine rollstuhlgerechte Gestaltung ist allerdings auch eine Flurbreite von 1,50 m erforderlich. Die Flure der Bestandsgebäude weisen eine Breite von 1,41 m auf und liegen damit unter dem erforderlichen Maß. Eine Verbreiterung der Flure hätte statische Auswirkungen zur Folge, da Wände versetzt oder geschmälert werden müssten. Ob diesbzgl. überhaupt eine Realisierungsmöglichkeit besteht, müsste in einer zu beauftragenden kostenintensiven statischen Begutachtung geprüft werden.

Ein technisches bzw. baurechtliches Risiko bei der Umsetzung einer Sanierung stellt die entsprechende Regelung der Landesbauordnung NRW dar, wonach bei Wohngebäuden eine Raumhöhe von mindestens 2,40 m eingehalten werden muss. Im Rahmen der

Sanierung ist der Fußbodenaufbau zu erneuern. Durch die vorhandene niedrige Geschosshöhe sowie möglicher Bauungenauigkeiten oder auszugleichender Unebenheiten kann das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß ggfs. nicht erreicht werden.

Die im Jahr 2020 erstellte Standortanalyse benennt weitere Risiken im Bereich des Schallschutzes von Treppen und Decken, die nicht tiefer betrachtet wurden. Der Umgebungsschallschutz wurde im Rahmen der Untersuchung nicht berücksichtigt. Nach bisherigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass bei der Errichtung Gasbetonsteine verbaut wurden, die einen im Vergleich zu anderen Wandmaterialien schlechteren Lärmschutz bieten. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu der Gleisanlage der Deutschen Bahn ist die Lärmschutzthematik hier besonders zu beachten. Inwieweit dieser Situation mit einer entsprechenden aufwendigen bauseitigen Ertüchtigung begegnet werden muss, wäre u.U. zunächst mit einer schallschutztechnischen Begutachtung zu klären.

Die energetischen Ansprüche sowie die Standards der Haustechnik entwickeln sich stetig fort. Im Rahmen einer Sanierung ist daher die gesamte Gebäudetechnik zu erneuern.

Neben den allgemeinen Risiken einer Sanierung von Bestandsbauten wurde bereits eine Schadstoffbelastung durch die eingesetzten Baustoffe festgestellt. Ein Schadstoffgutachten hat Belastungen durch Asbest, KMF, PBC, Holzschutzmittel und Ähnliche nachgewiesen. Durch die Umbauten kann nicht von homogenen Baumaterialien ausgegangen werden. Ein detaillierteres Gutachten sowie die Begleitung der Baumaßnahme durch einen Schadstoffsachverständigen wären zwingend erforderlich.

Die derzeitige Wohnfläche der vier Bestandsgebäude beträgt rund 4.260 m². Die Zuschnitte der einzelnen Wohneinheiten sind dabei jedoch nicht mehr zeitgemäß. Ob in diesem Zusammenhang Änderungen vorgenommen werden könnten, bliebe u.a. auch dem Ergebnis einer statischen Begutachtung vorbehalten. Im Rahmen einer Sanierung mit Aufstockung könnte eine Wohnfläche von insgesamt rund 5.752 m² erreicht werden.

Im Rahmen eines umfassenden Sanierungsvorhabens inklusive neuer Abdichtung des Kellers, Anbau von jeweils zwei Treppenhäusern / Aufzügen an den Kopfseiten der Bestandsbauten, würden voraussichtlich 15 Bäume auf dem Grundstück entfallen.

Neubau auf erweitertem Fußabdruck:

Die erste Betrachtung zur Neuordnung der Baukörper der Wohngebäude und einer 6-zügigen Kita unter maximaler Berücksichtigung des Baumbestandes führt zu einer deutlichen Reduzierung der Wohnfläche gegenüber der Planung gemäß der Beschlussvorlage. Erste Überlegungen ergeben hier ca. 3.100 m² Wohnraum. Hier sind bei eingehender weiterer Bearbeitung durchaus noch Flächengewinne zu erreichen, jedoch nicht in dem Maße, dass ein erheblicher Zuwachs erzielt werden könnte. Hier ist es für die Verwaltung zielführend und erfolgversprechend, eine weitere optimierte Planung von Neubauten im Wesentlichen auf den vorhandenen „Fußabdrücken“ der bisherigen Bestandsbauten zu verfolgen.

Zeitgemäße Grundrisse können aus Sicht der Verwaltung allerdings nicht bei Aufnahmen der bisherigen schmalen Breite der Gebäude erreicht werden. Hier wäre eine geringfügige Verbreiterung von derzeit knapp 11 Metern auf etwa 13 Meter sehr empfehlenswert, um auch eine adäquate Planung von Treppenhäusern und Aufzügen entwickeln zu können. Mit diesen Maßgaben geht die Verwaltung von einer zu schaffenden Wohnfläche von ca. 6.714 m² aus. Mit der Umsetzung dieser Alternative würden voraussichtlich sieben Bäume auf dem Grundstück entfallen.

Ein Abriss der Bestandsgebäude und die anschließende Neubebauung auf den erweiterten

Fußabdrücken der vier Sozialhäuser stellt derzeit die favorisierte Alternative der Verwaltung dar. Bei dieser Variante liegen die unter dem Absatz zur Sanierung aufgeführten Risiken nicht vor. Zudem lassen sich hier energetische Standards bereits im Planungsstadium berücksichtigen, zeitgemäße Raumzuschnitte erstellen und nachhaltige Baustoffe verwenden.

Die Themen Barrierefreiheit, rollstuhlgerechter Wohnraum und der zu erreichende Schallschutz können bei einer Neuplanung von vornherein angemessen geplant werden. Ein attraktiver Neubau wäre auch aus gestalterischen Gesichtspunkten ein Gewinn für den Standort. Aspekte der Nachhaltigkeit – sowohl mit Blick auf die Langlebigkeit, Wirtschaftlichkeit und ökologischer Kriterien eines Neubaus – können mit einer angepassten Planung von vornherein umfassend berücksichtigt werden. Dies umfasst sowohl die Verwendung entsprechender Baumaterialien, die Energieversorgung, eine geringstmögliche zusätzliche Flächenversiegelung, ein klimaangepasstes Versickerungskonzept als auch den größtmöglichen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Die Verwaltung ist sich dabei bewusst, dass ein Neubau im Grundsatz einen höheren „CO₂-Fußabdruck“ hinterlässt. Konkret lässt sich dies bei den bisherigen Betrachtungen zu dem vorliegenden Projekt derzeit jedoch nicht bemessen, da auch dies eine externe Bewertung erfordert.

Beabsichtigt ist, die ersten beiden Wohngebäude 4-geschossig mit Staffeldach, das dritte Gebäude 4-geschossig und das vierte Objekt 3-geschossig mit Staffeldach zu realisieren. Planungsrechtlich bestehen gegen diese Variante vorab keine Bedenken, eine abschließende Bewertung kann jedoch erst auf Grundlage eines zu erstellenden städtebaulichen Planungskonzepts, das das Amt für Wohnungswesen erstellt, erfolgen.

Eine optimierte Grundrissplanung, die im Hinblick auf erforderliche barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen grundsätzlich erforderlich ist, kann nur erreicht werden, wenn die Bodenplatten um ca. 2 m gegenüber den Ausmaßen der Bestandsbebauung verbreitert werden. Außerdem kann nur so erreicht werden, dass die Wohnungen keine einseitige Tageslichtausrichtung haben, beispielsweise nur Ost- oder nur Westausrichtung. Bei dieser Alternative können je Vollgeschoss sechs Wohneinheiten geschaffen werden. Die Staffelgeschosse sehen dabei jeweils drei weitere Wohneinheiten vor. Der Zugang erfolgt dabei über zwei Treppenhäuser mit integrierten Aufzügen. Das Vorhaben umfasst in Summe insgesamt 99 Unterkunftseinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 6.714 m². Eine barrierefreie oder auch rollstuhlgerechte Ausführung der einzelnen Einheiten ist dabei unter anderem auf Grund deren Erreichbarkeiten über die Aufzüge möglich.

Die geschätzten investiven Gesamtbaukosten für die Errichtung der Unterkünfte zur Unterbringung obdachloser Personen können mit ca. 28,43 Mio. € brutto beziffert werden. Die Architekten- und Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 HOAI (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) sind mit ca. 992.000 € brutto zu veranschlagen.

Die Aufwendungen für die Niederlegung der vier Sozialhäuser betragen voraussichtlich 1,22 Mio. € brutto. Davon entfallen rund 37.000 € brutto auf die hierfür erforderlichen Planungsleistungen der Leistungsphasen 1-3 HOAI.

Kindertageseinrichtung:

Die Ausführungen zur Kindertagesstätte im Planungsbeschlusstext beziehen sich auf einen 2-geschossigen Solitärbau. Eine flächenmäßige Vergrößerung der bestehenden Kindertageseinrichtung muss unter Einhaltung der einschlägigen baurechtlichen Vorgaben erfolgen. Dies betrifft insbesondere geforderte Abstandsflächen nach der Bauordnung NRW wobei auch die Einhaltung von Abstandsflächen zu Bäumen zu berücksichtigen ist. Daher

kann voraussichtlich nur ein geringer Teil der versiegelten Fläche für eine mögliche Erweiterung genutzt werden. Durch einen Anbau auf der versiegelten Fläche würde ein vergleichsweise großes Gebäude entstehen, in das nur wenig Tageslicht einfällt. Dies widerspricht dem Grundgedanken eines Gebäudes im Passivhausstandard. Um die notwendigen Flächen für eine sechszügige Kindertageseinrichtung zu ermöglichen, ist ein zusätzliches Geschoss zwingend notwendig. Hier müsste, wie bei den Wohngebäuden, zunächst ein statisches Gutachten sowie ein Bodengutachten erstellt werden, um diese Möglichkeit zu prüfen. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes durch einen Anbau in eingeschossiger Bauweise auf die erforderliche Größe von ca. 1300 m² würde zu Lasten der Außenspielfläche gehen. Für die Erteilung einer Betriebserlaubnis fordert der LVR bei einer 6-gruppigen Einrichtung ein Außenspielgelände in der Größe von ca. 1500 m². Auch im Gebäude der Kindertageseinrichtung wurden Schadstoffe mit einem Schadstoffgutachten nachgewiesen. Ein detailliertes Gutachten sowie die Begleitung der Baumaßnahme durch einen Schadstoffsachverständigen sind zwingend erforderlich.

Um einen störungsfreien Kitabetrieb gewährleisten zu können, ist aus fachlicher Sicht der Jugendverwaltung - unabhängig von Sanierung oder Neubau des Kitagebäudes - eine bauliche Solitärlösung zwingend erforderlich. Aus den oben genannten Gründen favorisiert die Verwaltung das Vorhaben wie in der Beschlussvorlage dargestellt zu planen. Allerdings sieht die im Beschlusstext dargestellte Variante vor, die Kita samt Außenflächen auszuparzellieren, um dieses künftig als separates Grundstück durch die Jugendverwaltung bzw. den Träger der Kita bewirtschaften zu können. Eine diesbzgl. Umsetzung bedingt die Niederlegung des vierten Wohn-Bestandsgebäudes, da bei der Entwicklung der Baukörper die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse hinsichtlich der entsprechend normierten Abstandsregelungen zu berücksichtigen sind. Es wäre somit nicht möglich, den vierten Baukörper zu erhalten.

Bei den beiden in der Anlage dargestellten Varianten ist eine Ausparzellierung nicht vorgesehen, so dass die entsprechende baurechtlich geforderte Abstandsregelung nicht greift. Somit ist eine Niederlegung des vierten Gebäudes jeweils nicht erforderlich.

Die geschätzten investiven Gesamtbaukosten für die Errichtung der Kindertageseinrichtung können mit ca. 5,67 Mio. € brutto beziffert werden. Die Architekten- und Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 HOAI (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) sind mit ca. 234.000 € brutto zu veranschlagen.

Die Abrisskosten wurden bereits in der Beschlussvorlage dargestellt. Von abweichenden Kosten wird derzeit nicht ausgegangen.

Fazit:

Die Ausrichtung, der Ertüchtigung von Bestandsgebäuden grundsätzlich zunächst den Vorzug gegenüber Neubauten einzuräumen, verfolgt auch die Verwaltung. Sie ist jedoch der Auffassung, dass es hierbei auch auf die individuelle Ausgangssituation im jeweiligen Projekt ankommen muss. Vorliegend sprechen die dargelegten Erkenntnisse und Argumente eindeutig gegen eine Weiterverfolgung der Sanierungsvariante. Eine entsprechende tabellarische Darstellung zu den vorliegenden Erkenntnissen ist im Anschluss an die textlichen Erläuterungen angefügt.

Die Verwaltung bittet, die hier dargestellten Ausführungen und Empfehlungen zu den möglichen Alternativen in der weiteren Beratung und Entscheidung zu dem Projekt zu berücksichtigen. Es besteht auch in der Verwaltung ein hohes Interesse, die Rahmenbedingungen und das weitere Vorgehen zügig zu klären, damit die dringend benötigten Unterbringungsplätze möglichst schnell geschaffen werden können sowie dem

ebenfalls dringend bestehenden Bedarf an zusätzlichen Kita-Plätzen schnellstmöglich begegnen zu können.

Tabellarische Gegenüberstellung der Alternativen, Argumente

	Abriss und Neubau wie Vorlage (0348/2022) <i>Abriss 4 Häuser und Neubau 2 Häuser plus Kita</i>	Alternative 1 Sanierung der vier Bestandsgebäude mit Aufstockung und Kita	Alternative 2 Abriss und Neubau auf erweitertem Fußabdruck sowie Abriss und Neubau Kita
Machbarkeitsstudie erforderlich?	<i>Nein</i>	Bei Prüfung Alternative 1 <u>und</u> 2: Ja . Kostenschätzung: 516.000 €. Dauer: 18-24 Monate Wenn Entscheidung <u>nur</u> für Alternative 1: Nein. Aber Gutachten Statik, Boden und Schadstoffe erforderlich.	Bei Prüfung Alternativen 1 <u>und</u> 2: Ja . Kostenschätzung: 516.000 €. Dauer: 18-24 Monate Wenn Entscheidung <u>nur</u> für Alternative 2: Nein.
m²	<i>ca. 5.090 m²</i>	ca. 5.752 m ²	ca. 6.714 m ²
Wohneinheiten	63	99	99
Geschosse	<i>3-Vollgeschosse und 1 Staffelgeschosse</i>	Angestrebt: 2 Gebäude 4-geschossig mit SG, 1 Gebäude 4-geschossig, 1 Gebäude 3-geschossig mit SG	Angestrebt: 2 Gebäude 4-geschossig mit SG, 1 Gebäude 4-geschossig, 1 Gebäude 3-geschossig mit SG
Aufzüge	<i>Ja: Je Haus 2.</i>	Ja. Bei Aufstockung drei je Gebäude, insgesamt 12	Ja: Voraussichtlich 2 je Gebäude, insgesamt 8
Wohnungszuschnitte	<i>flexibel, zeitgemäß</i>	Nicht (mehr) zeitgemäß	flexibel, zeitgemäß <u>nur</u> bei Verbreiterung
Raumhöhe	<i>Vorgaben entsprechend</i>	Sehr niedrig	<i>Vorgaben entsprechend</i>
Bausubstanz	<i>Neu</i>	geringwertig, marode, Schadstoffe	Neu
Energieeffizienz	<i>größer als Sanierung, Passivhausstandard geplant</i>	Sanierung nach GEG (Dach, Fassade, Fenster, Balkontüren und Wände)	größer als Sanierung, Passivhausstandard planbar
Städtebaulich	<i>Gewinn für das Stadtbild</i>	--	Gewinn für das Stadtbild
Lärmschutz (wegen Bahntrassen Standort mit erhöhten Schallemissionen)	<i>Optimale Anordnung der Gebäude möglich</i>	--	Immissionen können bereits bei Planung berücksichtigt werden
Baumschutz (insgesamt 54 Bäume und 2Hecken)	<i>29 Bäume roden oder verpflanzen davon 26 geschützt durch Baumschutz-</i>	Voraussichtlicher Entfall von 15 Bäumen	Voraussichtlicher Entfall von 7 Bäumen

	<i>satzung; 7 könnten verpflanzt werden</i>		
Nutzung des Grundstücks	<i>Größtmögliche Nutzung</i>	--	Angepasste verbesserte Nutzung
Kosten	<p><i>Vergleich 2020 (1978/2020): knapp 14 Mio. €, ca. 30.000 € teurer als Sanierung, aber wertbeständiger</i></p> <p><i>0348/2022: 2 Häuser 21,708 Mio. KiTA 4,64 Mio. €</i></p> <p><i>Nachhaltiger und wertbeständiger als Sanierung</i></p>	<p>Vergleich 2020 (1978/2020): Knapp 14 Mio. €</p> <p>Aktuelle Anpassung der Kosten: Ca. 30,2 Mio. € (ohne Kita)</p>	ca. 28,43 Mio € (ohne Kita)
Kita	<i>6 zügig im Neubau</i>	Bei Sanierung der Kita: zusätzliches Geschoss notwendig und angestrebt. Klärung durch statisches Gutachten und Bodengutachten erforderlich.	<i>6 zügig im Neubau</i>