

# Machbarkeitsstudie Klubhaus Kremmen

°pha Architekten BDA Banniza, Hermann, Öchsner

Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung

# Gliederung

1. Status Quo – Übersicht bereits vorliegende Varianten Nutzung 1.OG
2. Planungsalternativen gemäß neuen Nutzungswünschen
3. Untersuchung Rückwärtiger Bebauung
4. Gegenüberstellung Kennwerte
5. Empfehlungen und Bebauungsszenario

## Vorhandene Struktur:

EG: Nutzung als Bäckerei und Café

KG: Keller und Lager

OG/ DG: ungenutzt

## Außenbereiche:

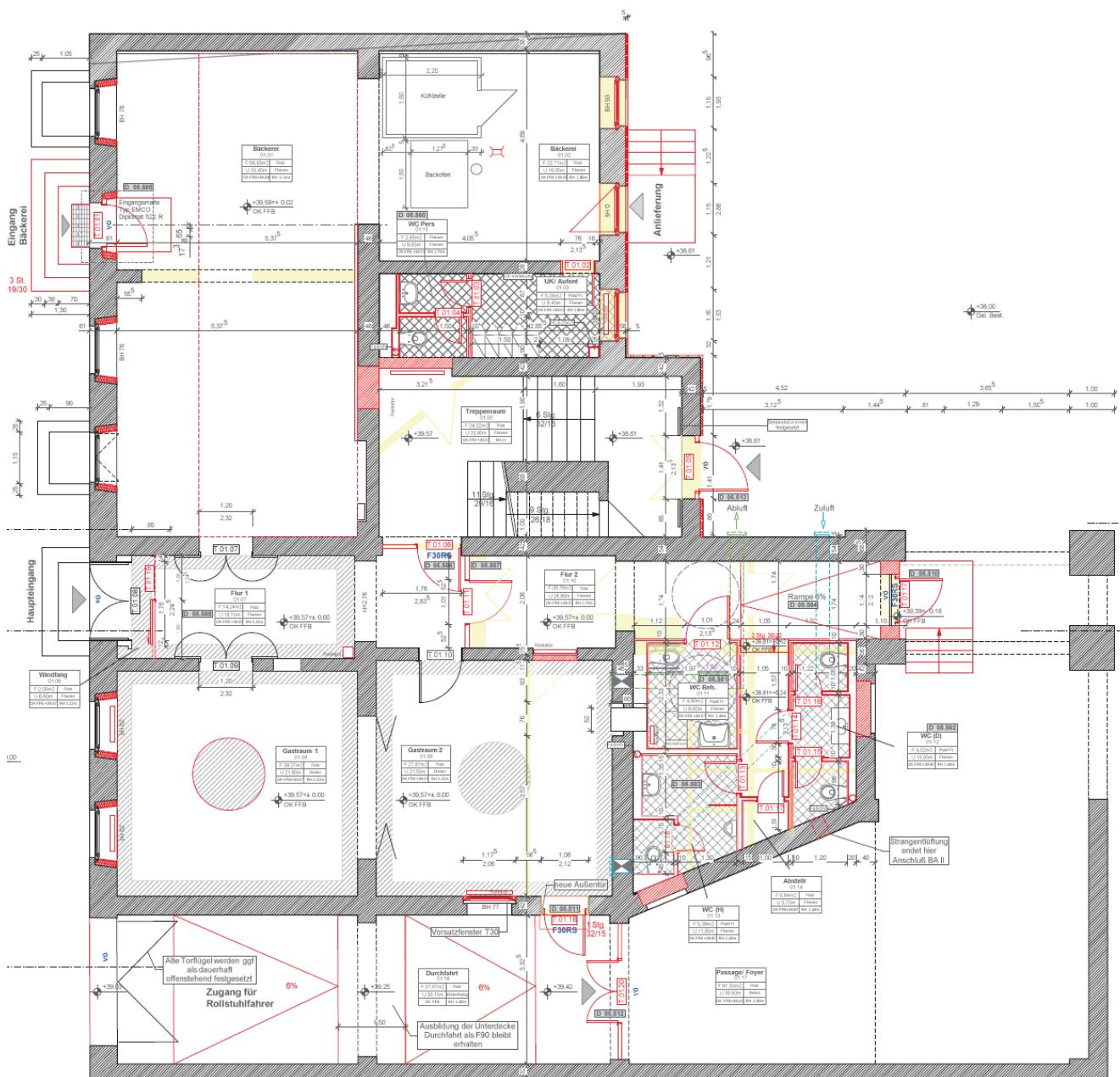
Durchfahrt genutzt vom Cafe

Hof als Lieferzufahrt und Stellplätze

Angabe Plentz zur Liefersituation:  
Lieferung ab 03:30 Uhr morgens  
mehrmals täglich mit Caddy



Rückwärtiger Bereich mit Liefersituation, Bild: Salz/ Plentz



## Bestand zu Zeiten der Nutzung als Klubhaus/ für Veranstaltungen:

1. OG: Veranstaltungssaal mit Bühne,
2. Rettungsweg und Nebenbereichen

Abriss des Anbaus ca 2010 erfolgt

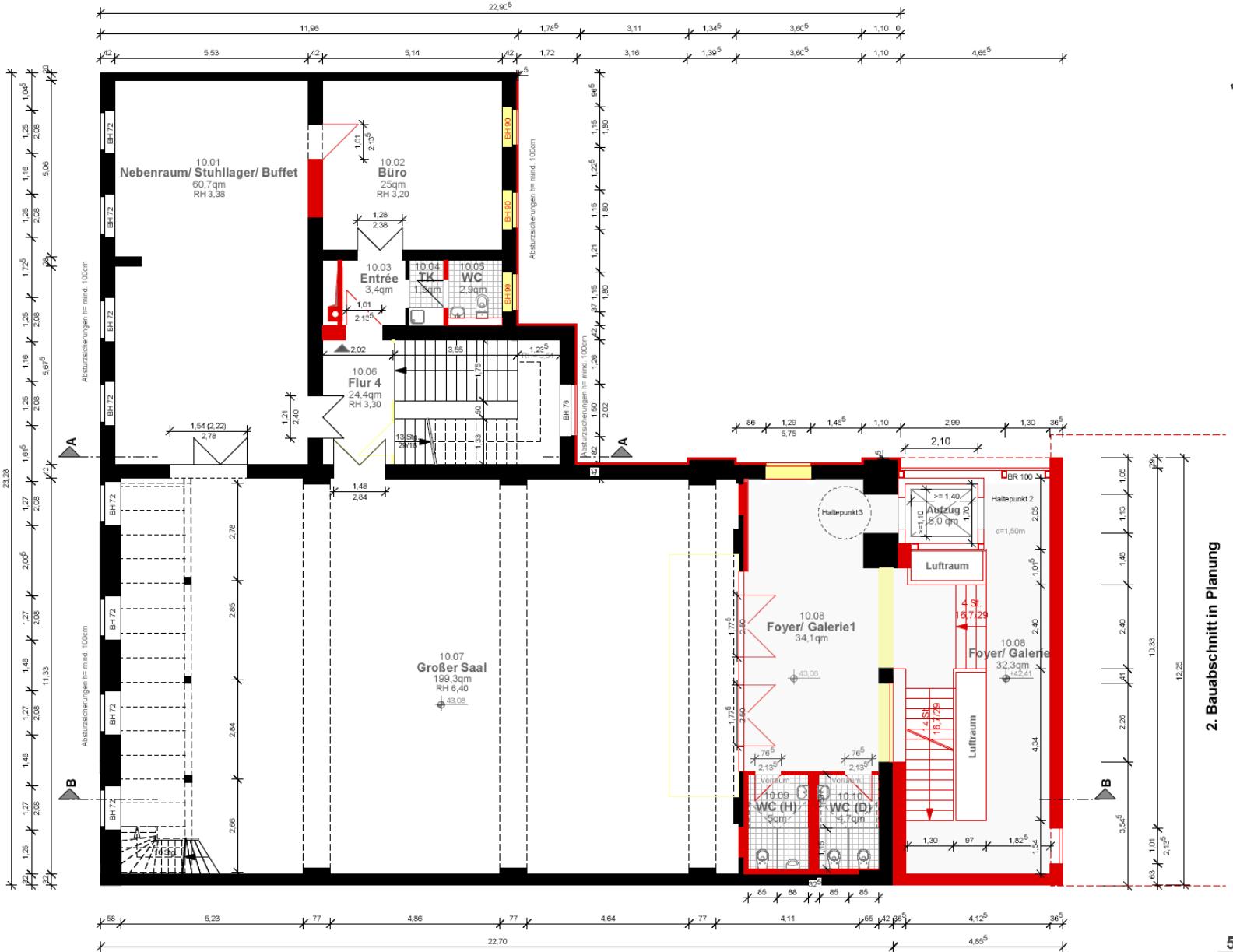


Aufmaß Planungsbüro Kirsch 2007

## Genehmigte Planung °PHA 2015:

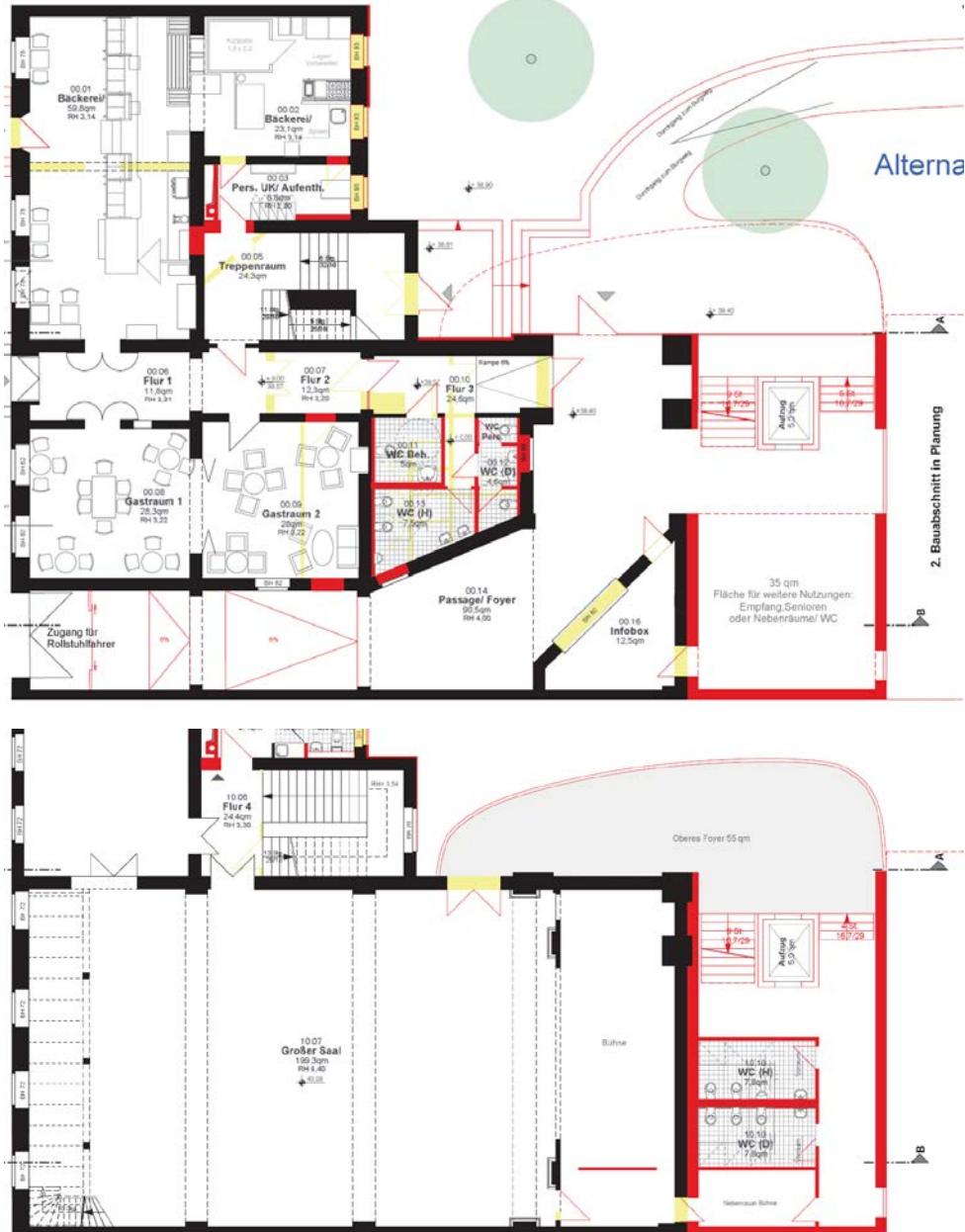
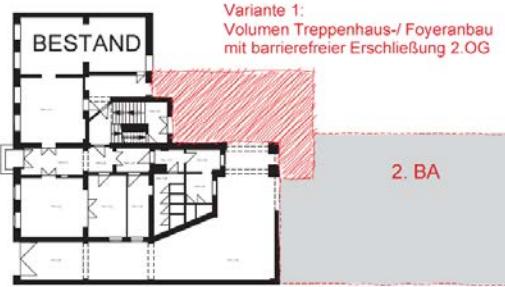
1. OG: Veranstaltungssaal mit Foyer statt Bühne und neue barrierefreie Erschließung im Anschluss als Neubau

Genehmigung ist ausgelaufen



Auszug Genehmigungsplanung 15.12.2025

# Entwurfsuntersuchungen °PHA, die nach Abwägungen durch Denkmalpflege, Verwaltung oder SVV verworfen wurden:



Entwurfsstudien °PHA 2015/ 16

°PHA 2015:

Visualisierung  
mögliche  
Rückwärtige  
Bebauung für  
Seniorenwohnen



## **Vorgaben der Denkmalpflege:**

- Großer Saal: Erhalt der Galerie zur Marktseite hin
- Erhalt des historischen Treppenhauses (Kein Anbau/ Verbindung zum Saal)
- Erfahrbarkeit der Rückfassade erhalten
- Erfahrbarkeit der historischen Raumstrukturen/ -Fluchten
- Bühnenpodest ist disponibel

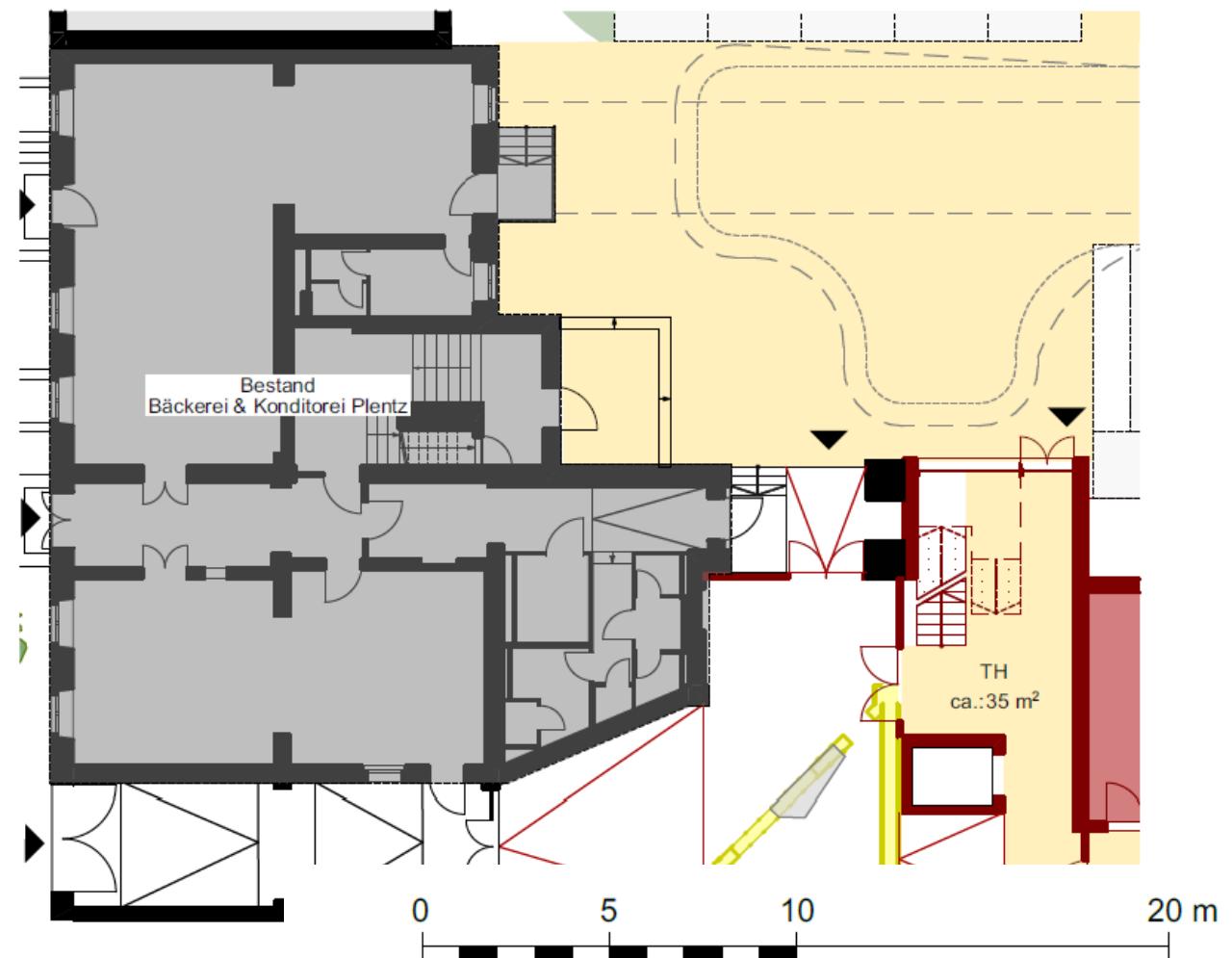
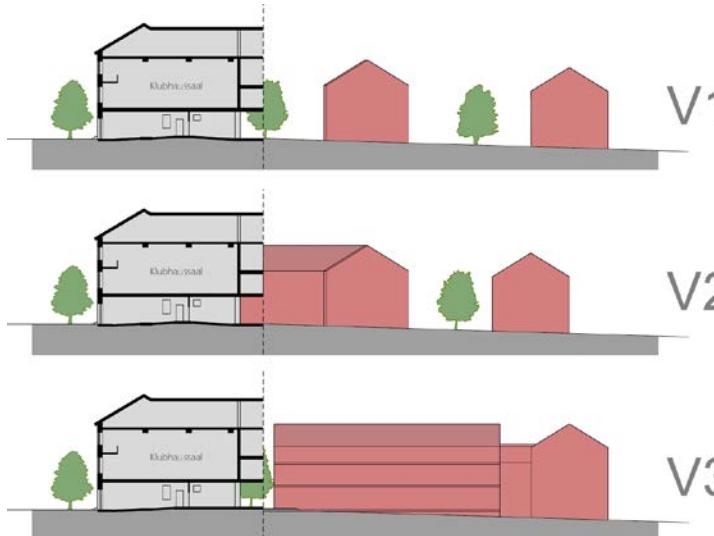
## **Schnittstellen Bäcker/ Cafe:**

- Mögliche Synergie (Catering)
- Zugänglichkeit und Öffnungszeiten
- Nutzung der Hofdurchfahrt
- Liefersituation im Hof

## Variantenuntersuchung Klubhausnutzung 2025:

Bei allen Varianten  
Treppenhaus mit Aufzug  
in der Verlängerung des  
Saals.

Höhenentwicklung zum  
Burgweg berücksichtigt



## Variantenuntersuchung Klubhausnutzung 2025:

## OG: Variante 1 Veranstaltungen

## Vorraum:

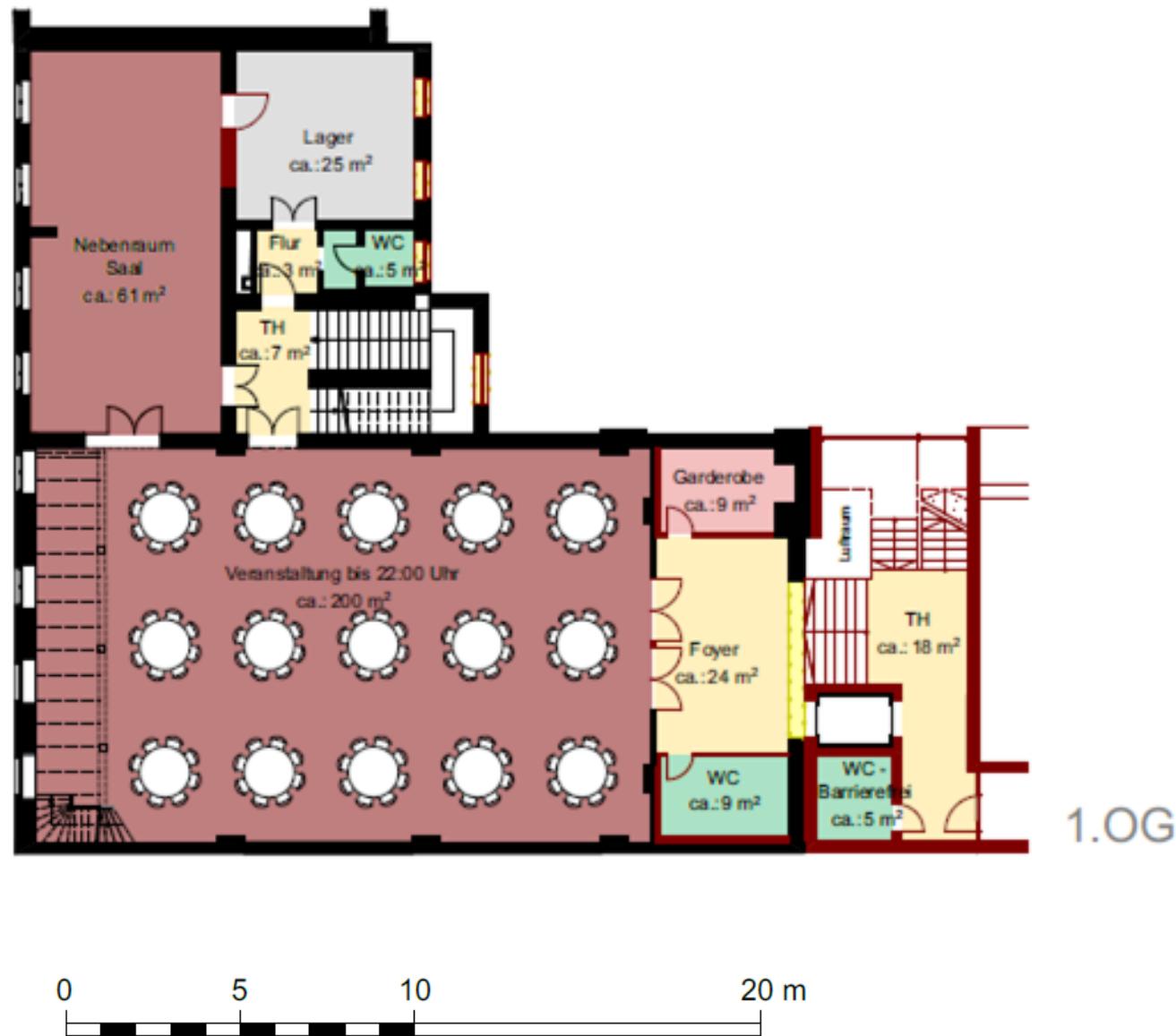
## Foyer mit Garderobe und WC's

Maximal 180 Personen,  
(hier: Bankettbestuhlung 120 Personen)

Vorderhaus:  
kleiner Saal und Nebenräume

Schalluntersuchung Ingenieurbüro  
Dahms 2017:  
Innenpegel bis 22:00Uhr max 85 dB  
,Seltene Ereignisse' max 95 dB(A)

=> Spürbare Einschränkung der Nutzbarkeit



## Variantenuntersuchung Klubhausnutzung 2025:

### OG: Variante 2 Ratssaal

Besucherbeschränkung 180 Pers.

Vorraum: Foyer und WC's

Vorderhaus:

Büros, Eigennutzung

Rentabilitätsrechnung nicht möglich

Möglicher Erlös bei Einzelvermietung  
Abhängig vom Veranstalter



## Variantenuntersuchung Klubhausnutzung 2025:

### OG: Variante 3 Büronutzung

Vorraum: WC's und Teeküche

Großraumbüro/ CoWorkingSpaces

20 -30 Plätze

Vorderhaus:

Besprechungsräume/ Büros

Erweiterbar ins 2. OG

Verschiedene Vermietungsoptionen:

Arbeitsplätze oder qm/ Nutzfläche

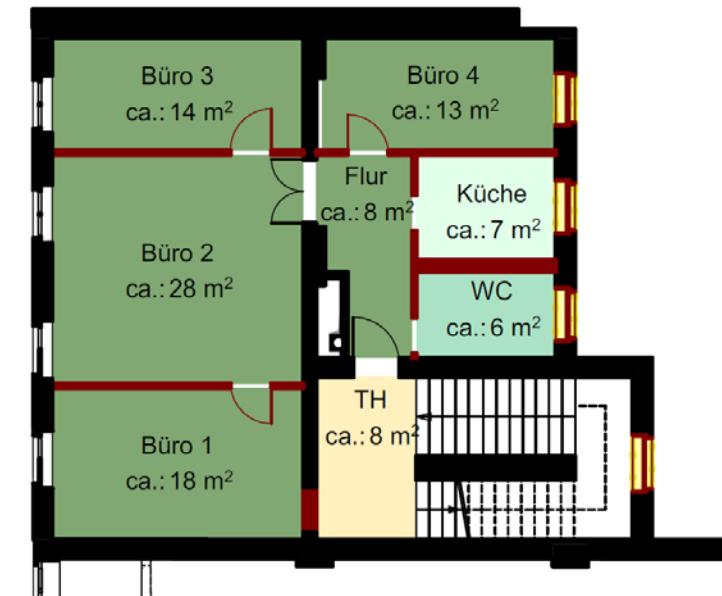
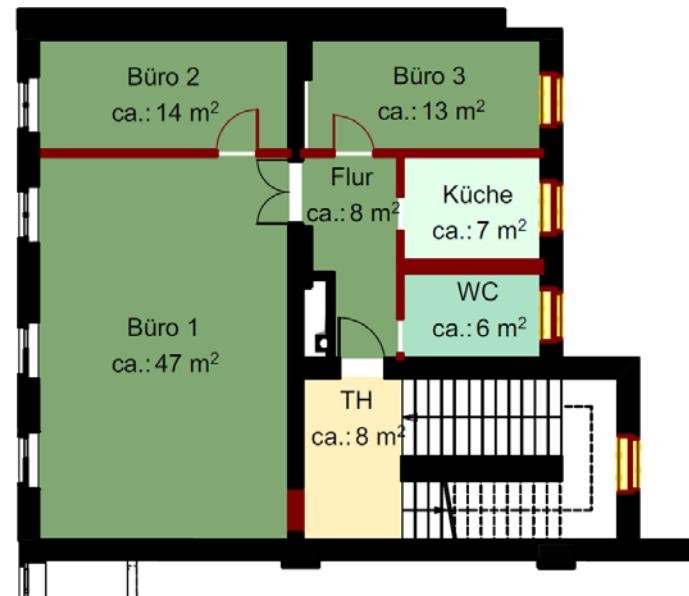
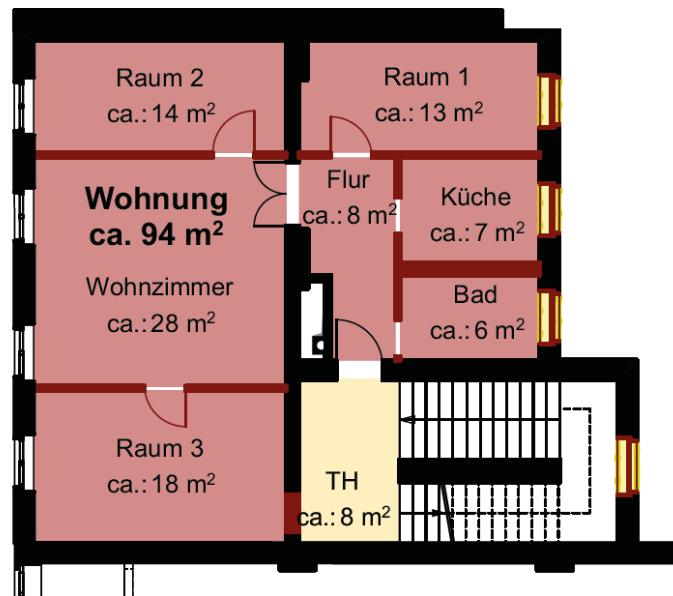
Repräsentativer Charakter



# Variantenuntersuchung

## Klubhausnutzung 2025:

2. OG Varianten: Büronutzung (Verschiedene Optionen) oder Wohnnutzung Nutzfläche: je ca. 94 qm  
Keine Barrierefreiheit, 2. Rettungsweg über Fensterrettung (keine öffentliche Nutzung möglich)  
Unabhängig von der Saalnutzung, verschiedene Kombinationen vorstellbar



## Kostenermittlung Sanierung Klubhaus

Die Kostenschätzung ergibt nach DIN 276 Gesamtkosten für die Sanierung des Bestandes und dem Neubau des nötigen Treppenhauses in Höhe von 1,73 Mio € brutto.

Die verschiedenen untersuchten Nutzungen des Bestandes haben kaum Einfluss auf die Sanierungs- und Modernisierungskosten. Bei allen drei Varianten wird ein neues Treppenhaus mit Aufzug zur barrierefreien Erschließung und als Fluchtweg benötigt.

## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Sanierung Klubhaus

Mieteinnahmen aus dem Bewerberkonzept der Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH aus dem Jahr 2022

|                     |                       |                       |                       |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Festsaal OG1:       | 5,00 €/m <sup>2</sup> | 15% Zuschlag bis 2027 | 5,75 €/m <sup>2</sup> |
| Büro / Wohnen OG2:  | 7,85 €/m <sup>2</sup> |                       | 9,03 €/m <sup>2</sup> |
| Wohnen Neubebauung: | 8,00 €/m <sup>2</sup> |                       | 9,20 €/m <sup>2</sup> |

Mögliche Fördermittel und Eigenmittel werden von uns bei den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen nicht berücksichtigt.

Liquidität und Zeit & Risikofaktoren werden von uns hier nicht betrachtet.

## **Variante 1 (Veranstaltung)**

Saal im 1. Obergeschoss und die angrenzenden Flächen für Veranstaltungen

Büroräume im 2. Obergeschoss

Problem Schallschutz gemäß Gutachten von 2017

Sehr eingeschränkte Nutzung, dadurch nur geringe Mieteinnahmen erwartbar

### Geschätzte Mieteinnahmen:

OG1)  $336 \text{ m}^2 \times 5,75 \text{ €} = 1.932,00 \text{ € / Monat}$

OG2)  $95 \text{ m}^2 \times 9,03 \text{ €} = 857,85,- \text{ € / Monat}$

Gesamt mieteinnahme:  $= 2.789,85 \text{ € / Monat} \times 12 = 33.478,20 \text{ € / Jahr}$

### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Variante 1

Investitionskosten: 1.728.677,00 € brutto

Entspricht 51 Jahresmieten

Renditekennwert Nettorendite: 1,6 (Sollwert 2,6 – 3,5)

Es ist nicht möglich den hohen denkmalgerechten Sanierungsaufwand des Festsaales durch Mieteinnahmen zu decken.

## Variante 2 (Ratssaal)

Saal im 1. Obergeschoss wird der neue Ratssaal der Stadt Kremmen  
Büroräume im 2. Obergeschoss für Stadtverwaltung ohne Publikumsverkehr

Nutzung des Saales für Ratssitzungen gemäß Schallschutzanforderungen ohne weiteres möglich

Es besteht die Möglichkeit, außerhalb der Sitzungswochen den Saal an externe Nutzer zu vermieten  
Lagermöglichkeit für Mobiliar im angrenzenden Lagerraum.

Wegen Eigennutzung durch die Stadt Kremmen, werden bei dieser Variante keine Mieteinnahmen berücksichtigt.

### **Variante 3 (Großraumbüro)**

Saal im 1. Obergeschoß als Großraumbüro /Co- Working Space

Büroräume im 1. Obergeschoß

Wohnen im 2. Obergeschoß

#### Geschätzte Mieteinnahmen:

Von der Wohnungsbaugenossenschaft angenommen und auf 2027 hochgerechnete Mietpreise:

OG1)  $336 \text{ m}^2 \times 9,03 \text{ €} = 3.034,08 \text{ €/ Monat}$

OG2)  $95 \text{ m}^2 \times 9,03 \text{ €} = 857,85 \text{ €/ Monat}$

Gesamt mieteinnahme:  $= 3.891,93 \text{ €/Monat} \times 12 = 46.703,16 \text{ € / Jahr}$

#### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Variante 3

Investitionskosten: 1.728.677,00 € brutto

Entspricht 37 Jahresmieten

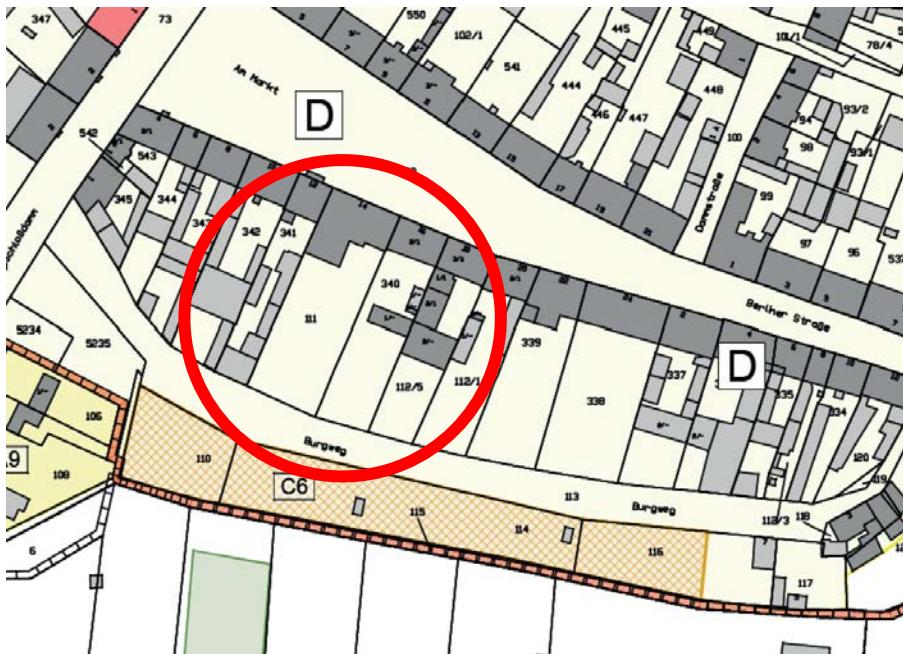
Renditekennwert Nettorendite: 2,3 (Sollwert 2,6 – 3,5)

Fazit: Der hohe denkmalgerechte Sanierungsaufwand für den Saal kann durch Mieteinnahmen nicht gedeckt werden.

# Stadtergänzung und Blockverdichtung Richtung ,Am Burgweg'

Typologie analog historischer Stadtstruktur:

- Geschlossene traufständige Bebauung
- Innenbereiche im Block einhüftig mit Brandwand

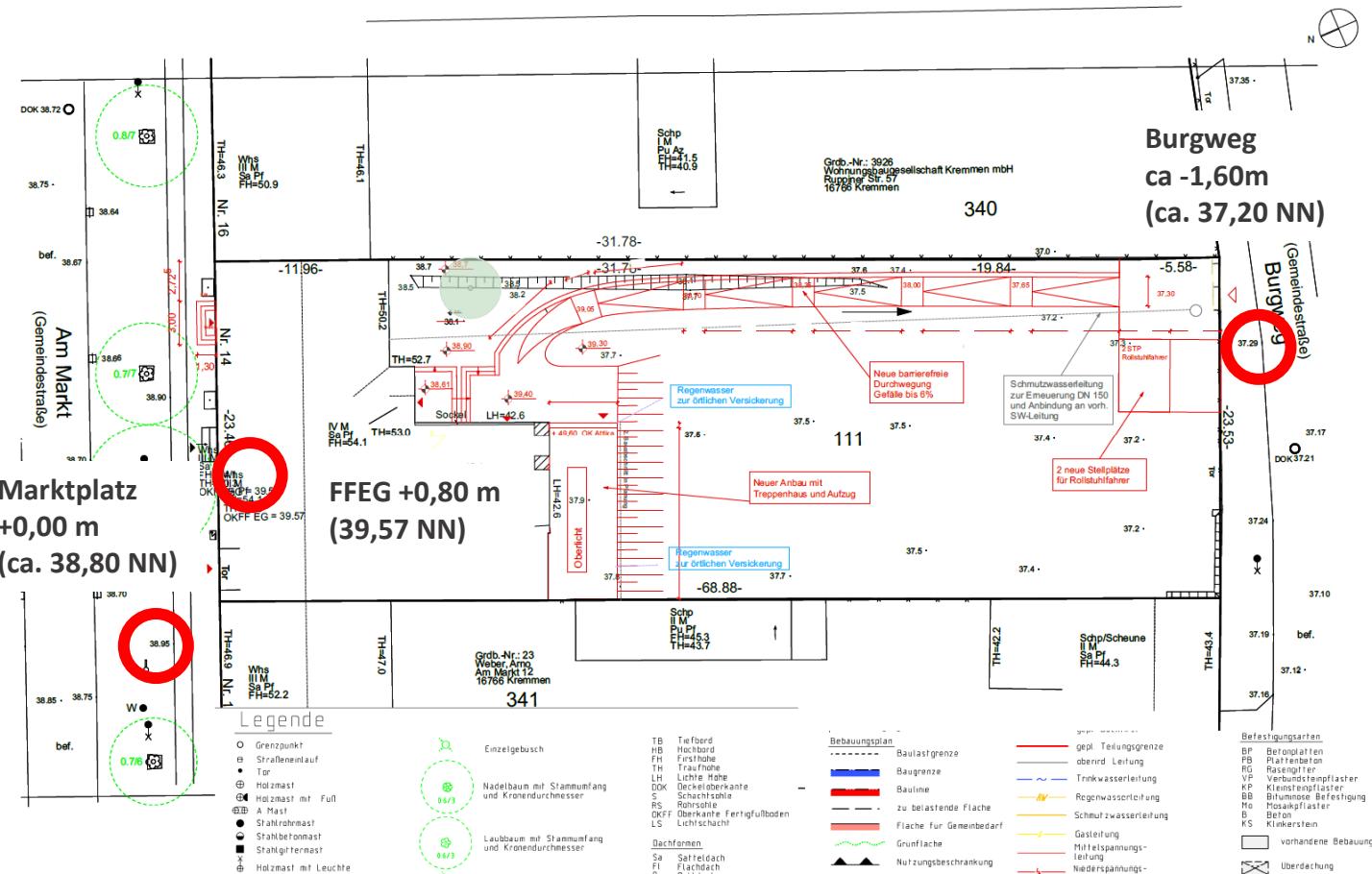
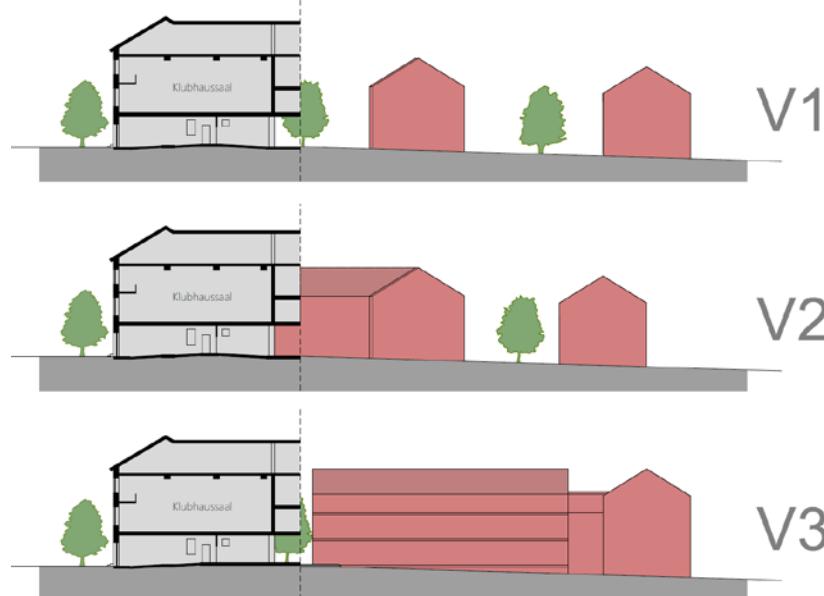


## Bebauungsvarianten Hof

Durchwegung Am Markt - Burgweg  
Höhenprofil, Max 2,40m Höhenunterschied

Typologie analog historischer Stadtstruktur:

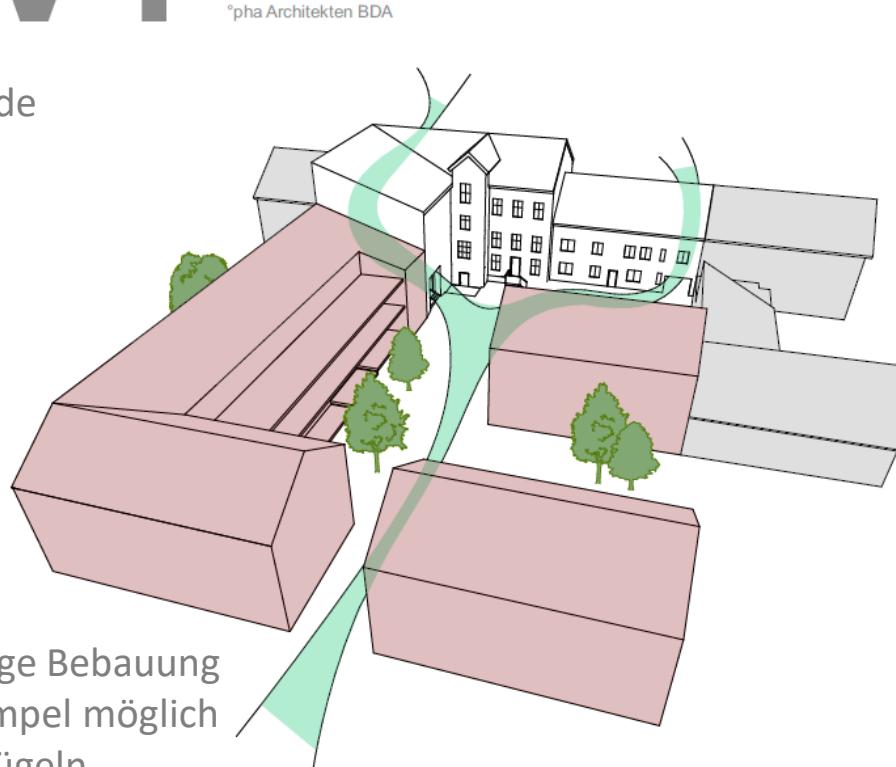
- Geschlossene traufständige Bebauung
- 2 Geschosse + Dach, Drempel möglich
- Pultdach bei den Seitenflügeln
- Fußläufige Durchwegung Marktplatz - Burgweg



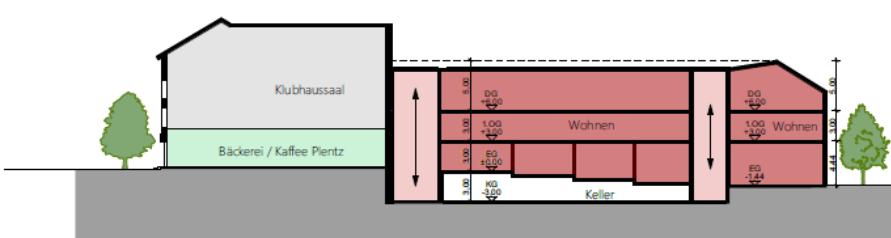
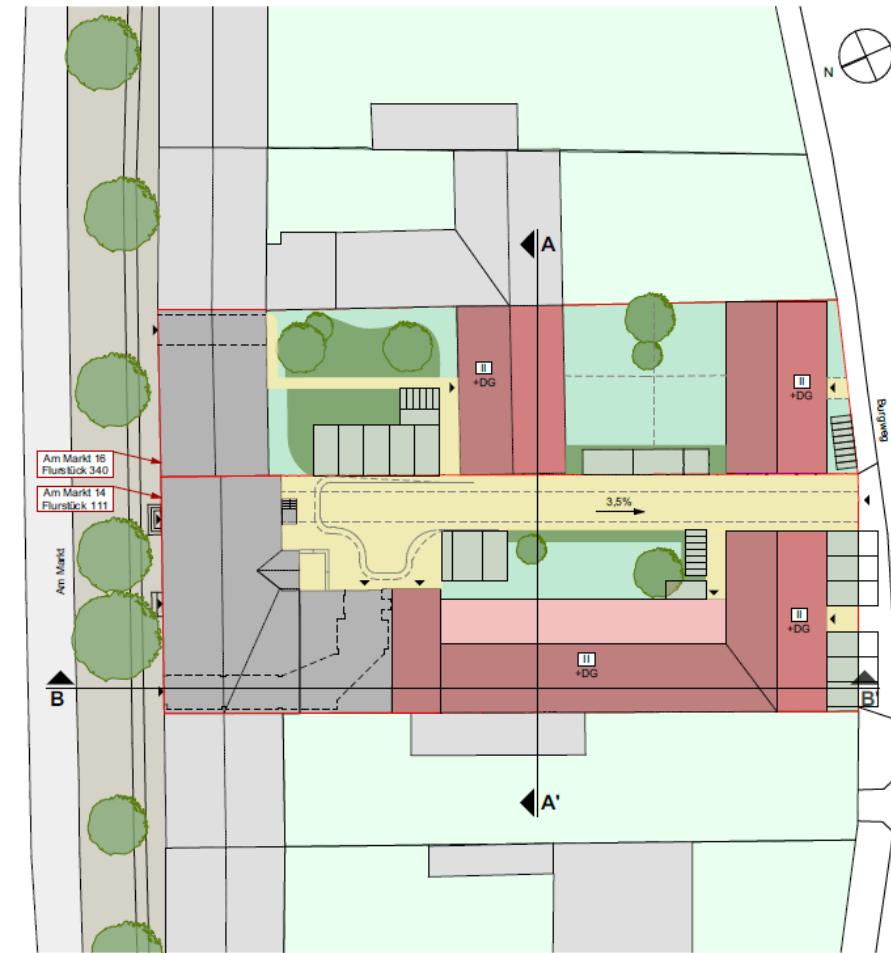
## Variante 1

# V1

- Straßenbegleitende Bebauung plus Hofgebäude
- Stellplätze am Burgweg und im Innenhof



- Geschlossene traufständige Bebauung
- 2 Geschosse + Dach, Drempel möglich
- Pultdach bei den Seitenflügeln
- Fußläufige Durchwegung Marktplatz - Burgweg

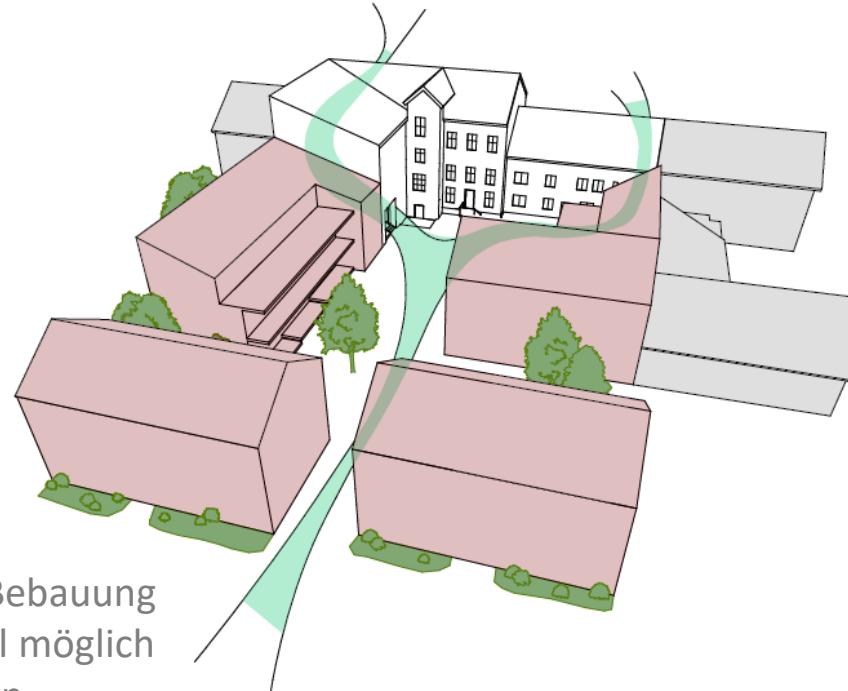


## Variante 2

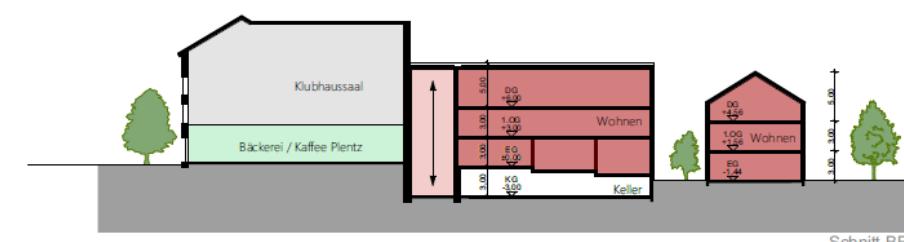
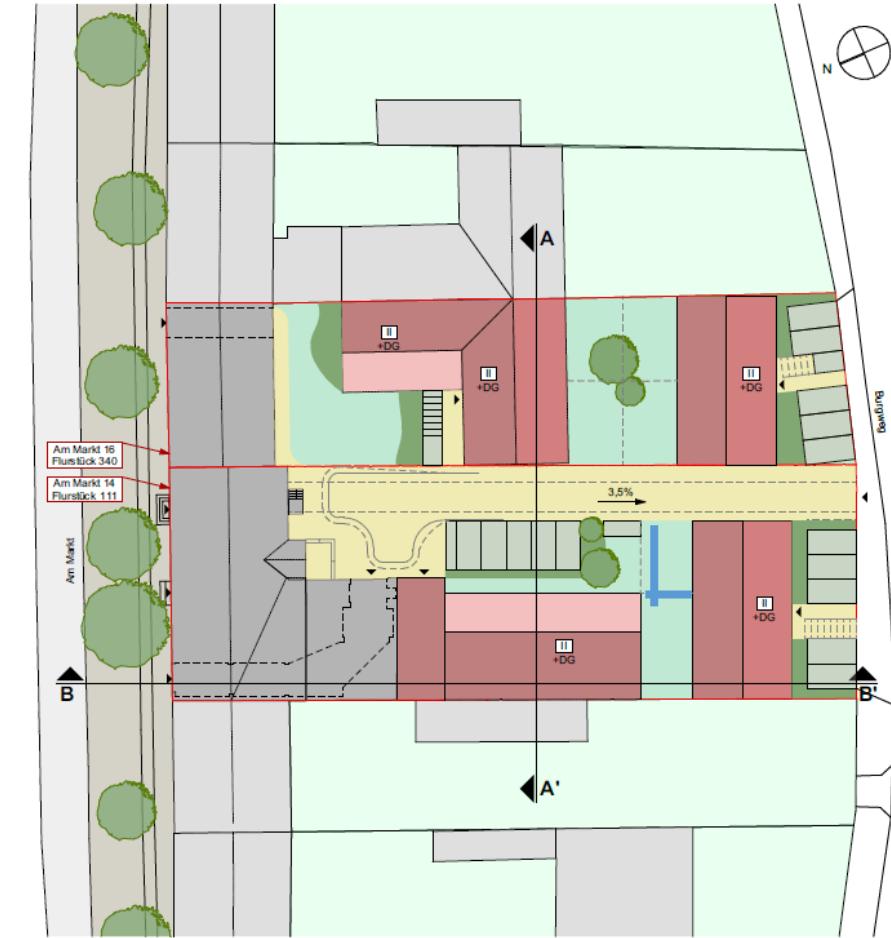
# V2

Städtebauliche Studie  
Hofbebauung  
°pha Architekten BDA

- Bebauung von der Burgstraße zurückgesetzt,
- Einzelne Baukörper
- Hofgebäude Winkelförmig
- Stellplätze am Burgweg und im Innenhof



- Geschlossene traufständige Bebauung
- 2 Geschosse + Dach, Drempel möglich
- Pultdach bei den Seitenflügeln
- Fußläufige Durchwegung Marktplatz - Burgweg



## Variante 3

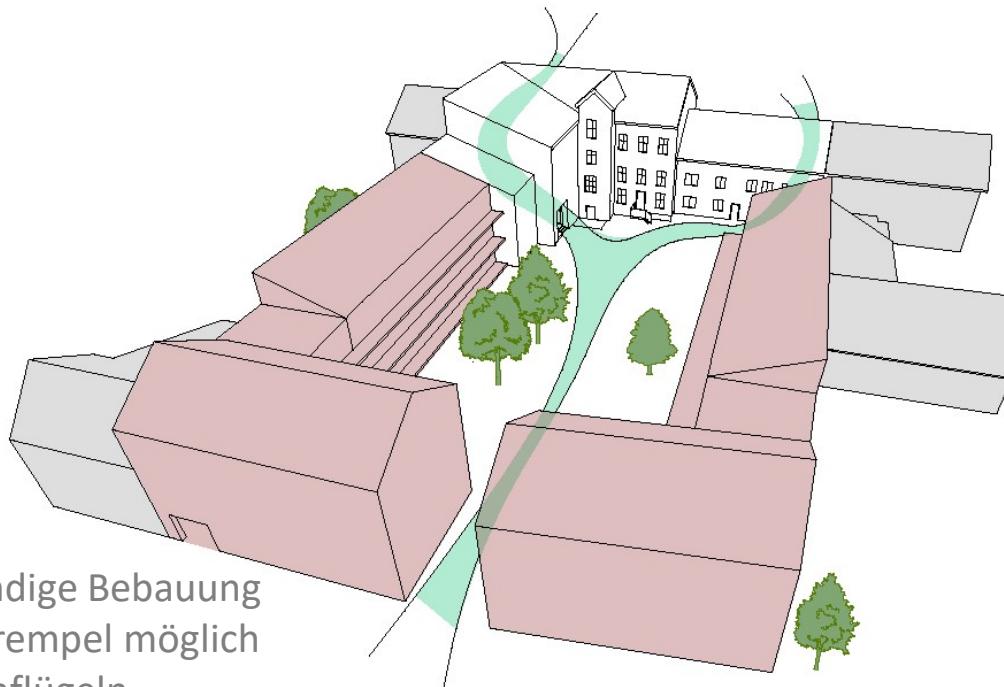
- Blockrandbebauung
- Gemeinsamer Hof
- Tiefgarage
- Dichteste Variante

# V3

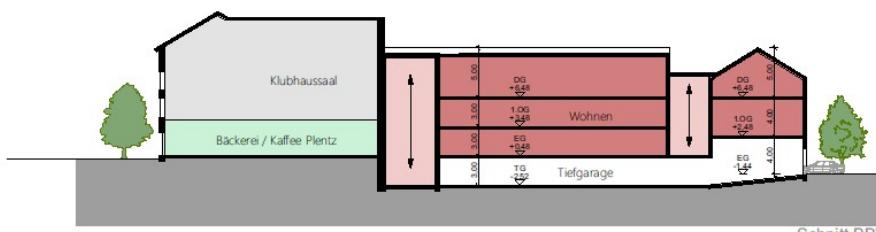
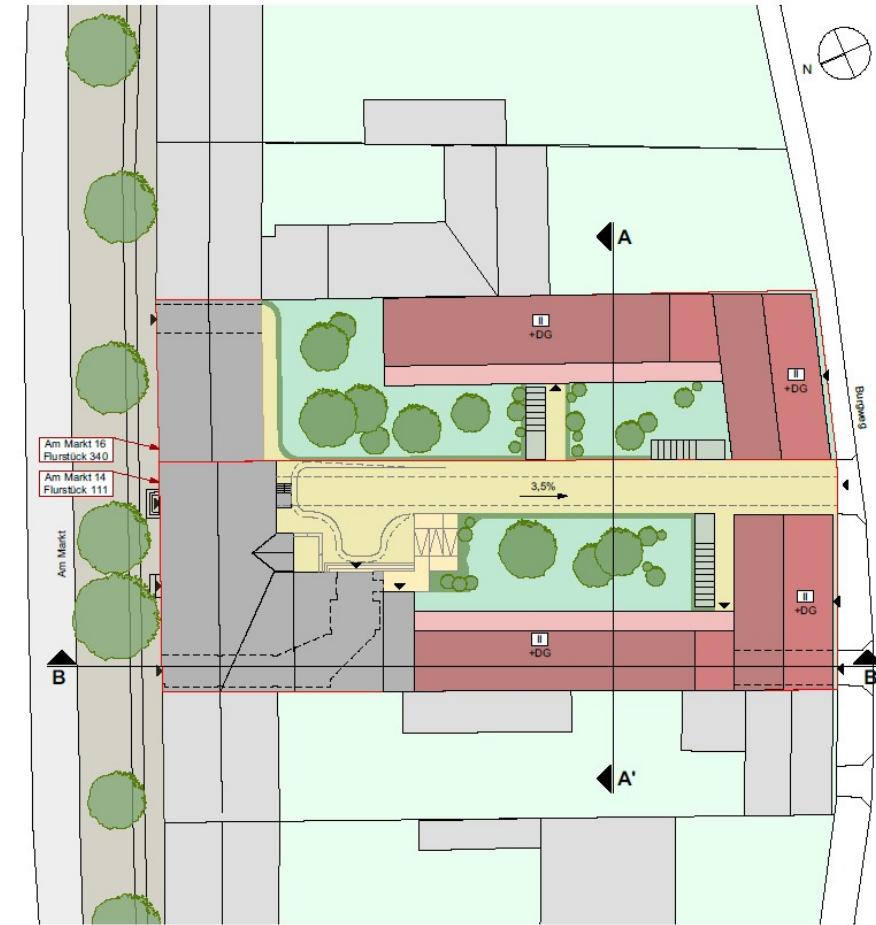
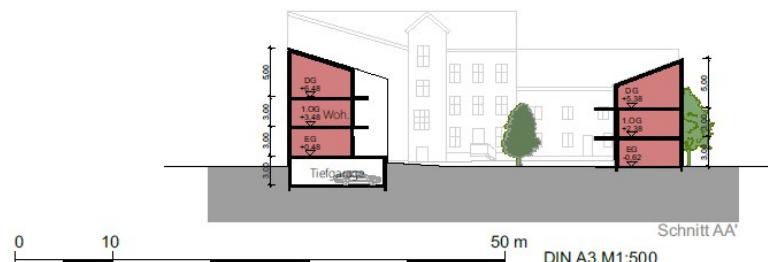
Städtebauliche Studie

Hofbebauung

°pha Architekten BDA

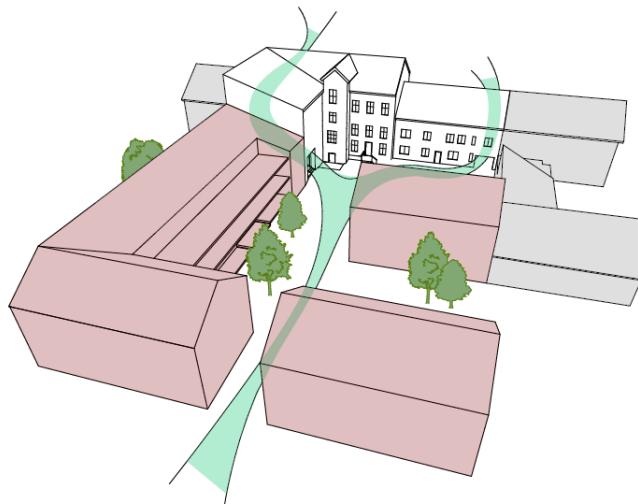


- Geschlossene traufständige Bebauung
- 2 Geschosse + Dach, Drempel möglich
- Pultdach bei den Seitenflügeln
- Fußläufige Durchwegung Marktplatz - Burgweg

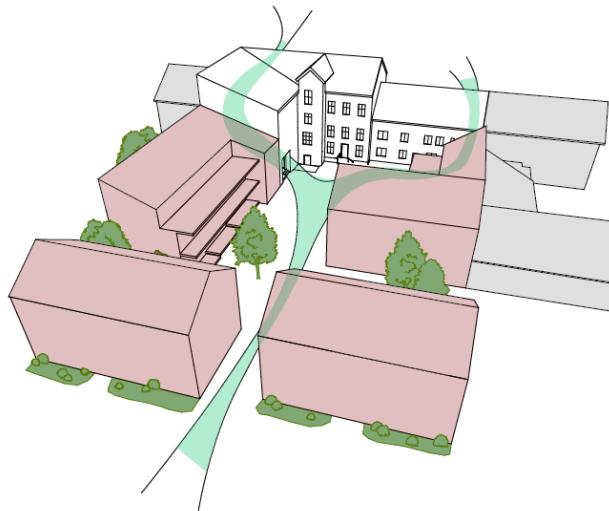


## Vergleichende Untersuchung:

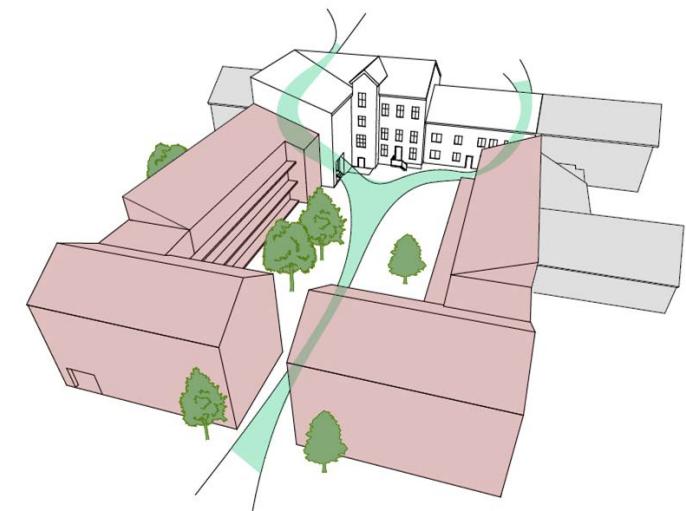
- Durchlässigkeit Am Markt/ Burgweg Fußläufig
- Zwei Geschosse plus Dach
- Freistehend Satteldachhäuser
- Brandwandbebauung Pultdächer
- Fußläufige Durchlässigkeit Am Markt/ Burgweg



V1 – Straßenbegleitend mit Hofbebauung



V2 - Hofbebauung gewinkelt, Am Burgweg zurückgesetzt



V3 – Blockkonzept mit Tiefgarage

## Flächen- und Kostenübersicht:

### Grundflächenzahlen (GRZ)

Angabe, wieviel Prozent eines Grundstücks maximal bebaut werden darf

Nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)

GRZ I (Hauptanlagen): 0,6

GRZ II (Nebenanlagen): 0,3, jedoch

Absolute Kappungsgrenze GRZ I plus II: **0,8**

Die GRZ wird auf dem Flurstück 111 regelmäßig überschritten, in der Summe über beide

Flurstücke geht es. Daher müssen in allen Varianten entweder

- die Flurstücke vereinigt werden oder
- durch Baulasten gesichert werden (Nutzungsmaßbeschränkung)

Grundstücksfläche Am Markt 14 (Klubhaus) - 1619 qm

Grundstücksfläche Am Markt 16 - 1167 qm

GRZ Gesamt V1: 0,78 (beide Grundstücke)

GRZ Gesamt V2: 0,79 (beide Grundstücke)

GRZ Gesamt V3: 0,76 (beide Grundstücke)

## Flächen- und Kostenübersicht:

### Ermittlung der Wohnflächen (WF) über Prozentsätze:

BGF (Bruttogeschoßfläche) - KGF (Konstruktionsgrundfläche) =

NUF (Nutzungsfläche)

WF = NUF – VF (Verkehrsfläche) + TF (Technikfläche)

Übersicht:

#### BGF (nur Neubau)

- Variante 1: 2.400 qm BGF
- Variante 2: 2.406 qm BGF
- Variante 3: 2.703 qm BGF

#### Wohnfläche (nur Neubau):

- Variante 1: 1.536,0 qm
- Variante 2: 1.540,0 qm
- Variante 3: 1.730,0 qm (Tiefgarage 347qm)

#### BGF gesamt (Neubau + Bestand)

- Variante 1: 2.752 qm BGF
- Variante 2: 2.758 qm BGF
- Variante 3: 3.056 qm BGF

#### Wohnfläche gesamt (Neubau + Bestand):

- Variante 1: 1.762,8 qm
- Variante 2: 1.765,6 qm
- Variante 3: 1.955,8 qm (Tiefgarage 347qm)

## Kostenermittlung Hofbebauung (Neubau)

Grundlage für die Kostenermittlung ist die Berechnung der BGF und Wohnfläche (Anlage 2)

Kostenannahme KG 200, 300, 400, 500, 700 gem. BKI Baukostenindex und Eigenermittlung: Brutto **2.800,- €/m<sup>2</sup> BGF**

Ansatz Tiefgarage: Brutto 1.800,- €/m<sup>2</sup> BGF

Abzug für Fluchttreppenhaus mit Aufzug: -560.000,- € brutto (Kosten beim Bestand Klubhaus)

- Variante 1: BGF 2.400 m<sup>2</sup> = 6.720.000,- € - 560.000,- € = 6.160.000,- €
- Variante 2: BGF 2.406 m<sup>2</sup> = 6.736.800,- € - 560.000,- € = 6.176.800,- €
- Variante 3: BGF 2.703 m<sup>2</sup> = 7.568.400,- € - 560.000,- € = 7.008.400,- € (ohne Tiefgarage)
- Variante 3 Tiefgarage: BGF 434 m<sup>2</sup> 722.668,- € (Tiefgarage)

### Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Ansatz: 9,20 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete

Ansatz Tiefgarage: 100,00 € netto /Monat; wir rechnen mit ca. 16 Stellplätzen

Die Wohnflächen (WF) wurden anhand prozentualer Abschläge auf die Bruttogeschoßfläche (BGF) errechnet.

### Wohnflächen der einzelnen Varianten:

Variante 1: 1.536,10 m<sup>2</sup> WF

Variante 2: 1.539,70 m<sup>2</sup> WF

Variante 3: 1.729,90 m<sup>2</sup> WF

### Ermittlung des Quadratmeterpreises Wohnfläche

Variante 1: 6.160.000,- € / 1.536,10 m<sup>2</sup> WF = 4.010,16 €

Variante 2: 6.176.800,- € / 1.539,70 m<sup>2</sup> WF = 4.011,69 €

Variante 3: 7.008.400,- € / 1.729,90 m<sup>2</sup> WF = 4.051,33 €

Ermittlung der Kosten je Stellplatz in der Tiefgarage:

Variante 3: 722.668,- € / 16 Stellplätze = 45.166,75 € / Stellplatz

## Es werden nur die Mieteinnahmen der Neubauten berücksichtigt.

Wirtschaftlichkeitsberechnung exemplarisch anhand der Variante 1 (gilt auch für Variante 2 und 3)

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 1) Investitionskosten | (Gesamtkosten des Projektes = Gestehungskosten)   |
| 2) Ertragsberechnung  | (Nettokaltmiete, Jahresnettokaltmiete, Rohertrag) |
| 3) Bewirtschaftung    | (Bewirtschaftungskosten abziehen – Reinertrag)    |
| 4) Kapitalrendite     | (Brutto- / Nettoanfangsrendite, Kapitalwert)      |

1) Investitionskosten: 6.160.000,- € brutto (KG 200, 300, 400, 500, 700)

2) Jahresnettokaltmiete / Rohertrag:  
$$9,20 \text{ €} \times 1.536,10 \text{ m}^2 \text{ WF} = 14.132,12 \text{ € / Monat}$$
$$\times 12 = 169.585,00 \text{ € / Jahr (36 Jahresmieten)}$$

Renditekennwert Nettorendite: 2,3 (Sollwert 2,6 – 3,5)

Mit dem von der Wohnungsbaugesellschaft angesetzten Mietpreis liegt die Kapitalrendite nicht im Zielbereich für Investoren. Es sollte geprüft werden, ob Eigenmittel eingesetzt werden oder der Mietpreis höher angesetzt werden könnte.

## Bebauungsszenario

Wir empfehlen, die denkmalgerechte Sanierung des Klubhauses und die Neubebauung des Hofbereiches als ein integriertes Projekt zu entwickeln.

### Wirtschaftliche Vorteile:

- Gemeinsame Erschließung des Ratssaals und des Seitenflügels. Minderkosten dadurch ca. 560.000,- € brutto
- Nutzung der bestehenden Gasheizung im Vorderhaus zusammen mit einer neuen Wärmepumpe; Hybridlösung
- Ein größeres Bauvolumen führt zu niedrigeren Allgemeinkosten
- Gestaffelt ausgeführte Bauabschnitte führen zu längerer Belästigung der Bestandsmieter