

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

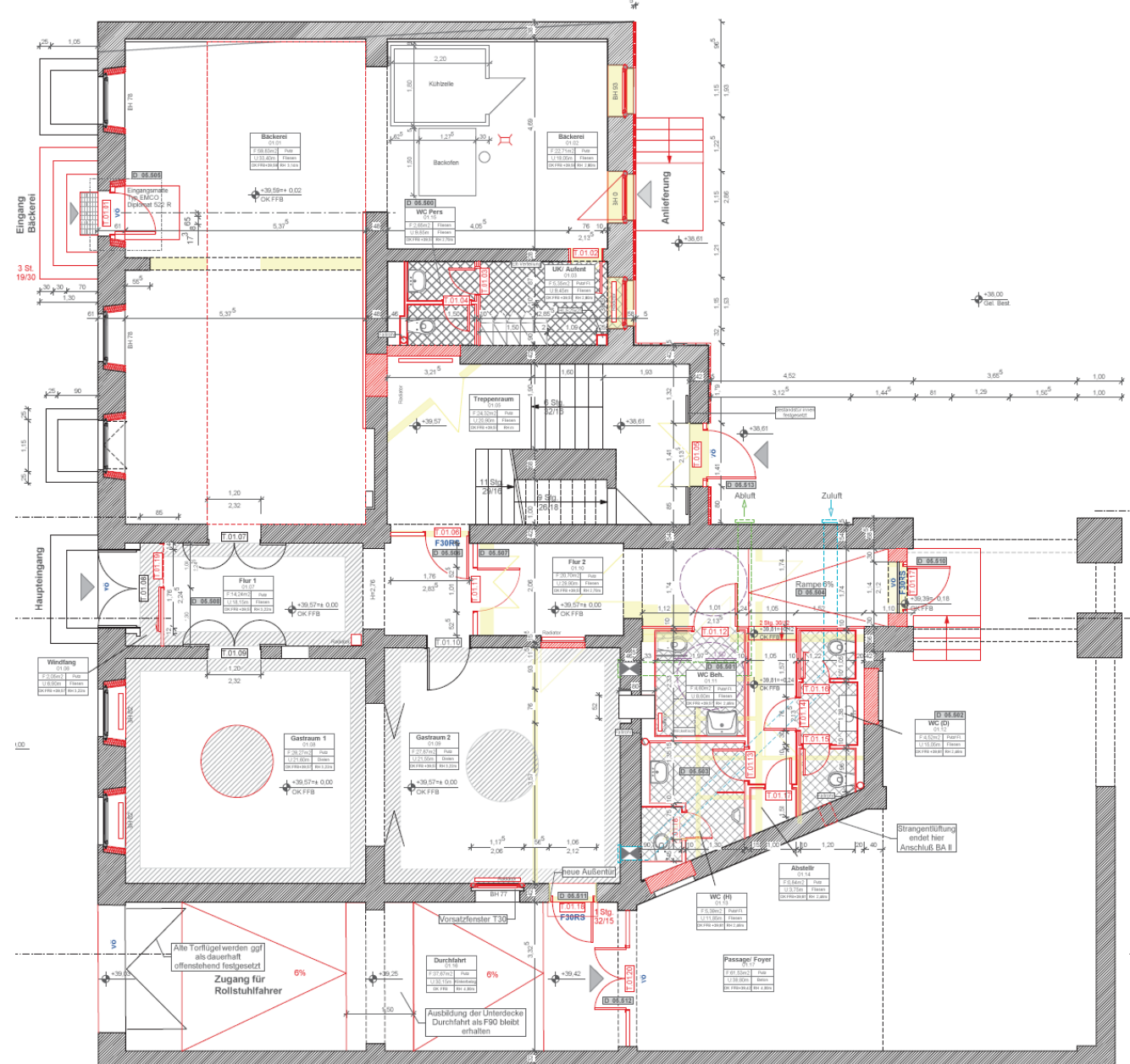
Hof als Lieferzufahrt und Stellplätze

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

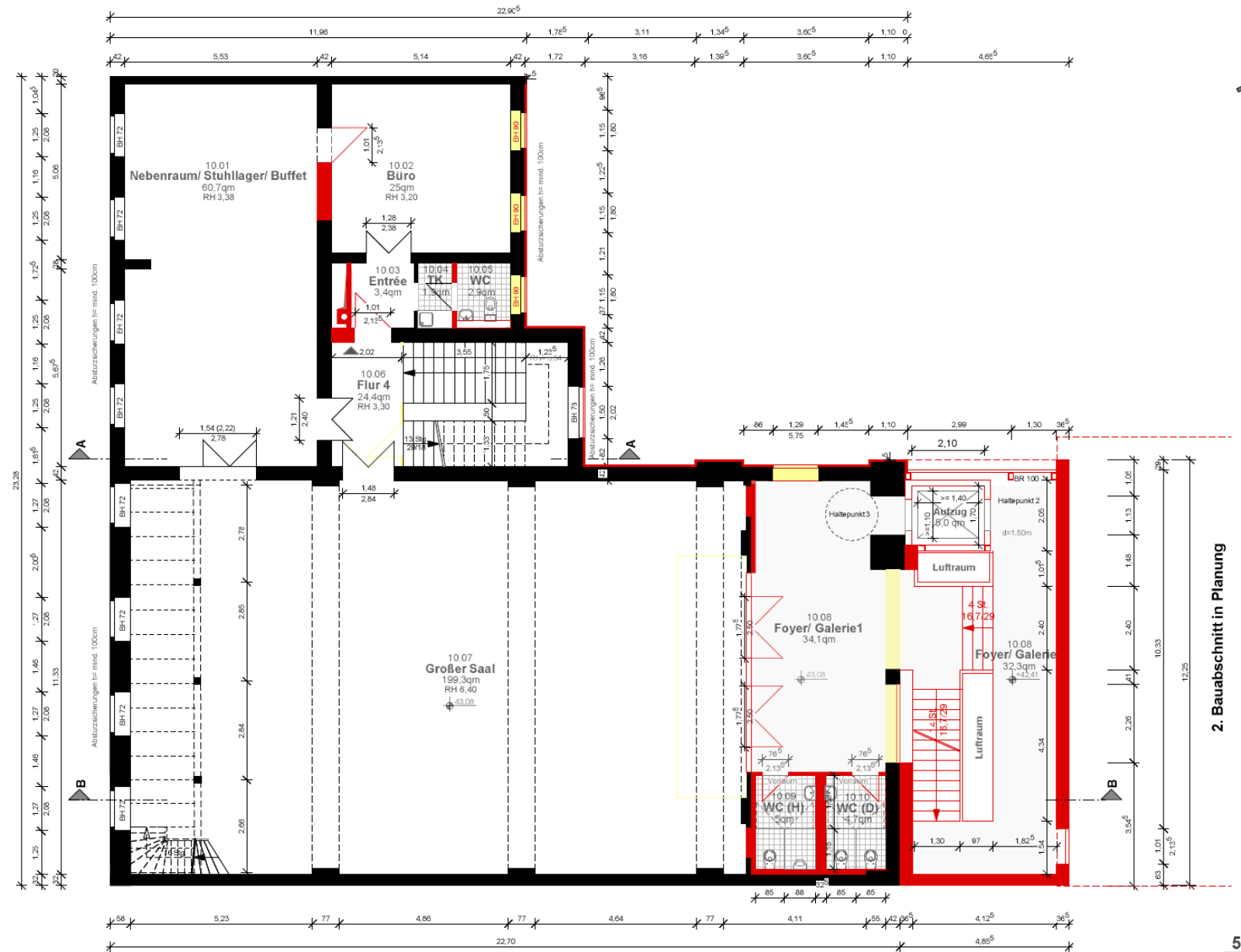


Aufmaß Planungsbüro Kirsch 2007

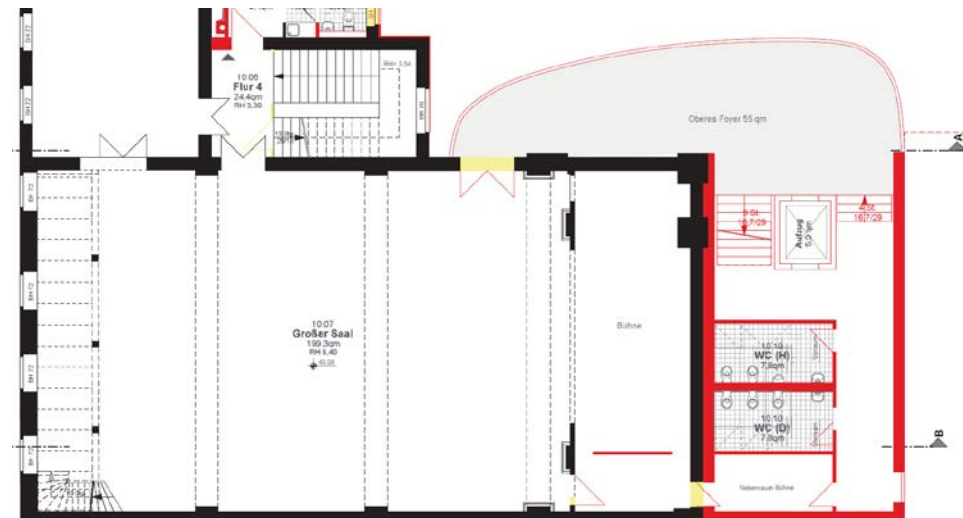
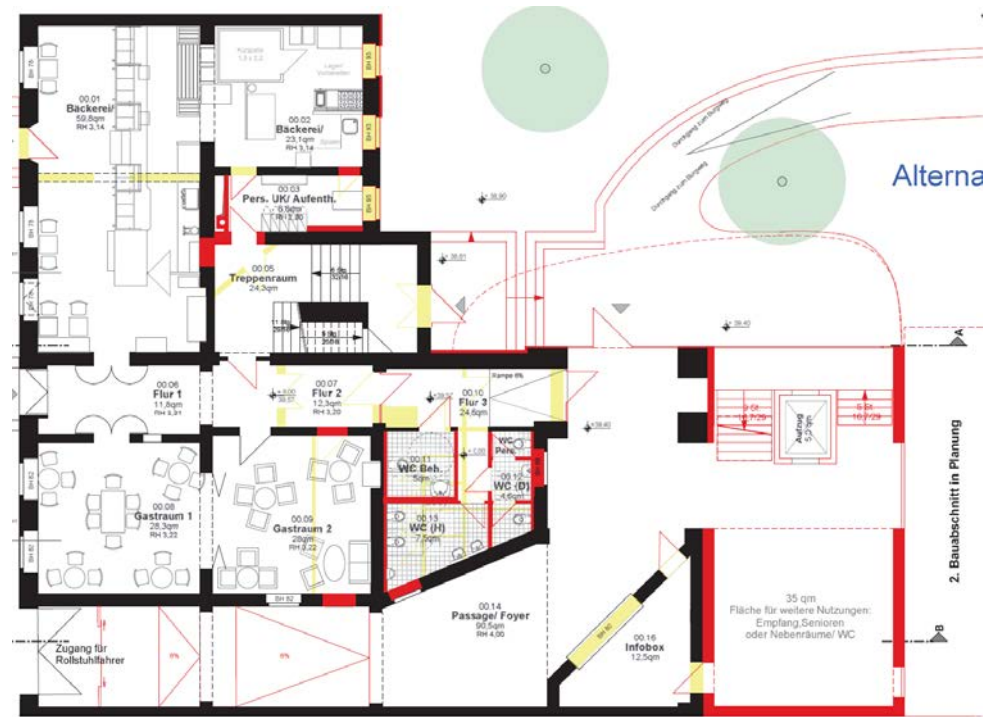
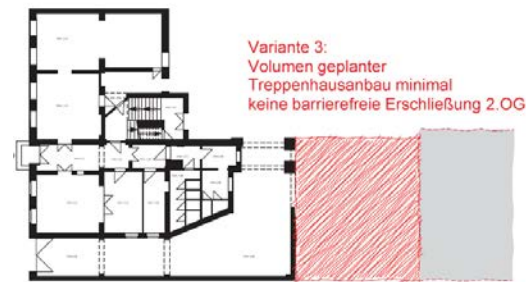
Genehmigte Planung °PHA 2015:

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

Genehmigung ist ausgelaufen



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

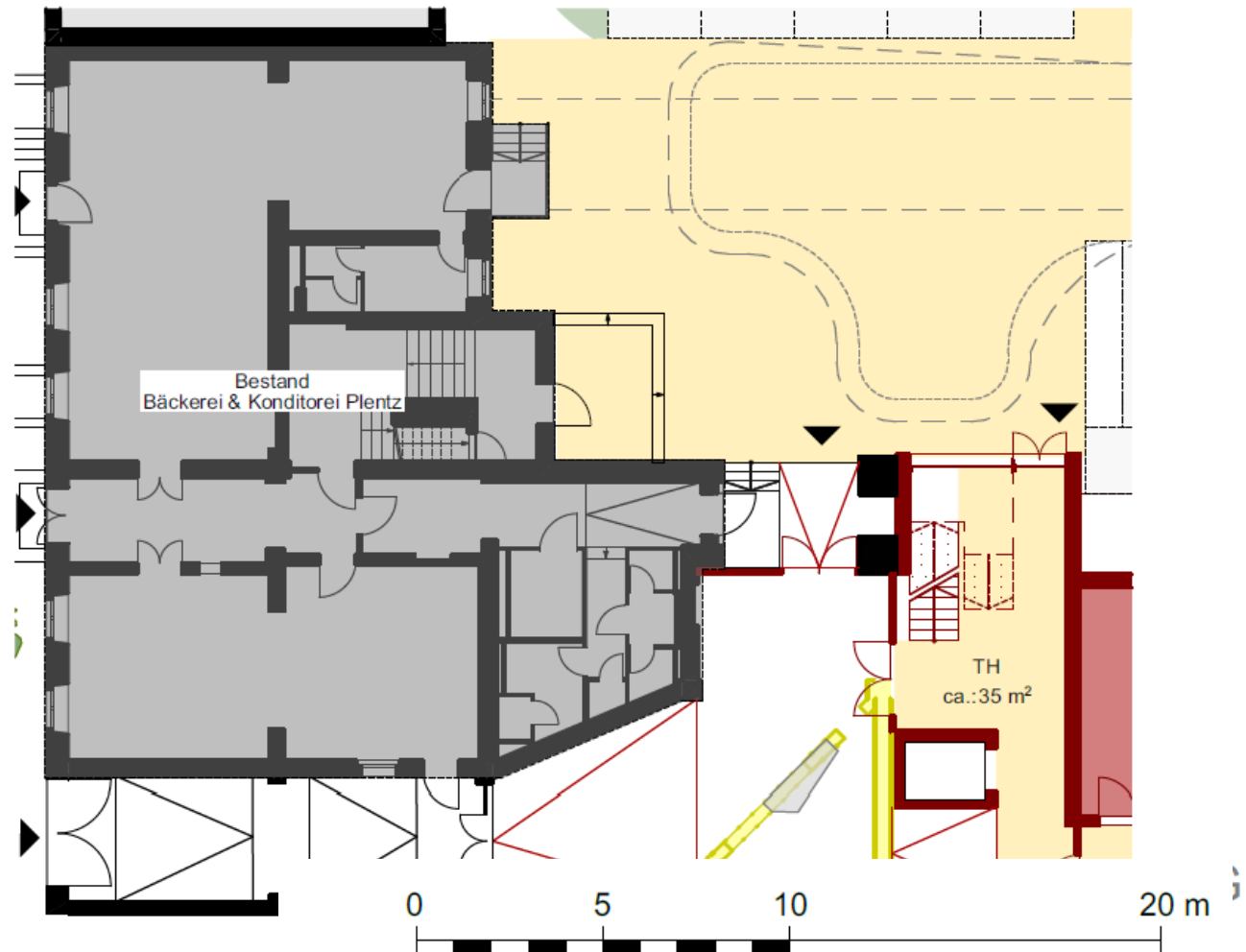
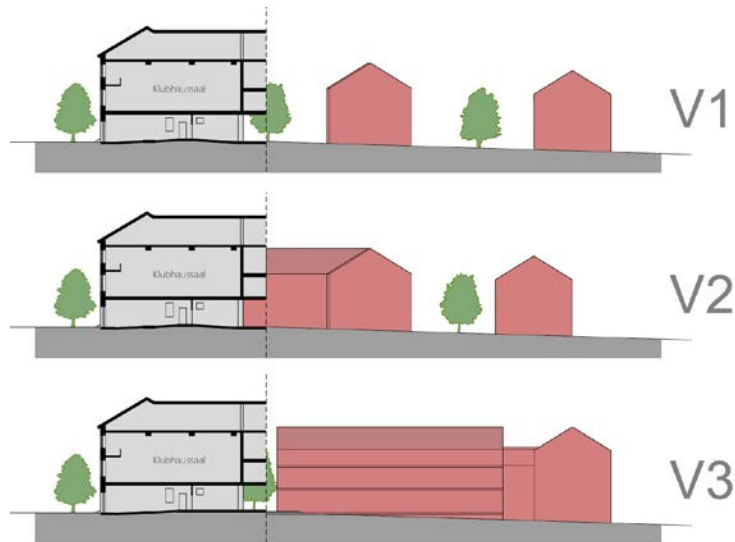
Schnittstellen Bäcker/ Cafe:

- 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:

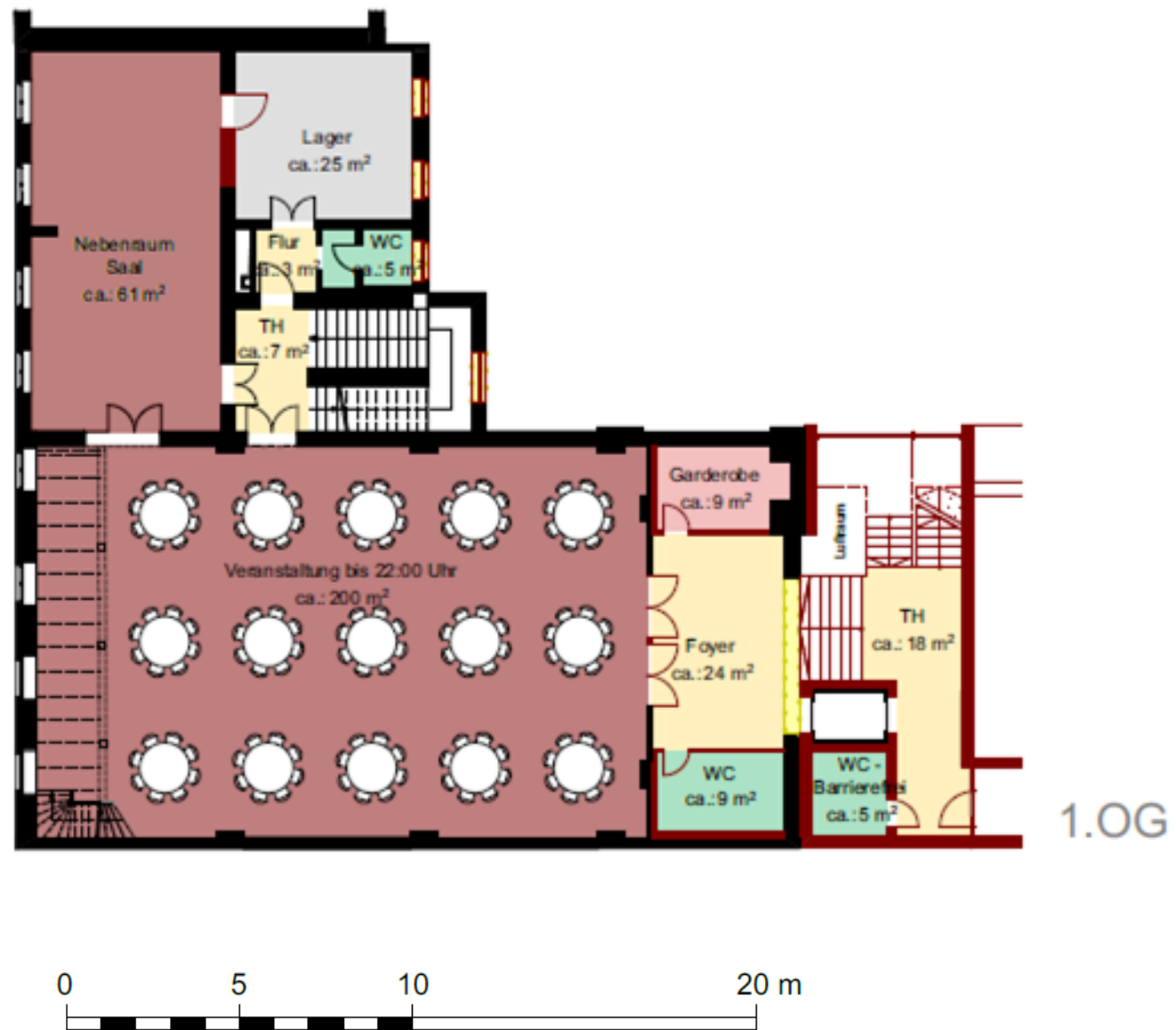
kleiner Saal und Nebenräume

Schalluntersuchung Ingenieurbüro

Dahms 2017:

Innenpegel bis 22:00Uhr max 85 dB(A)
,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

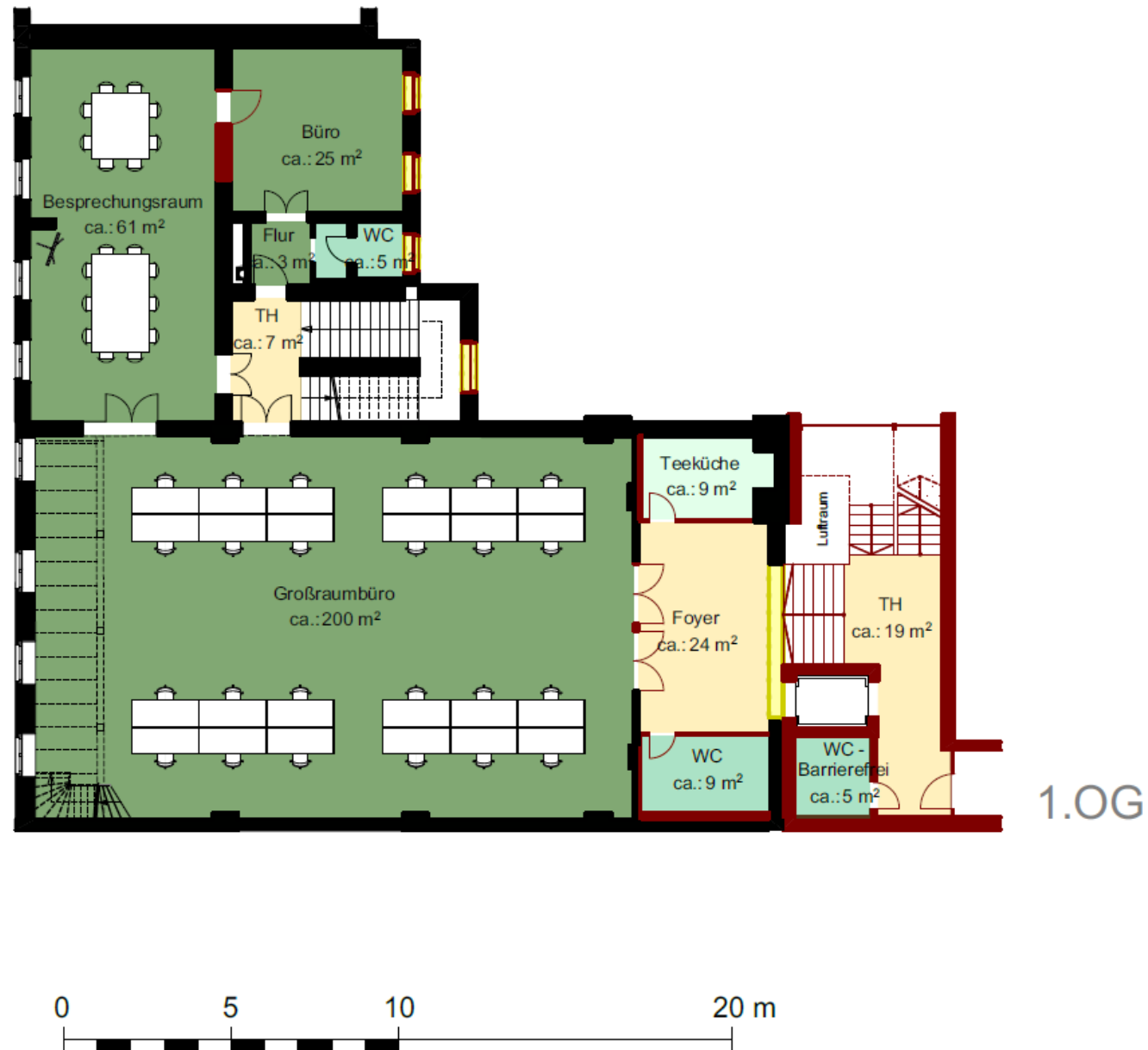
Vorraum: WC's und Teeküche
Großraumbüro/ CoWorkingSpaces
20 -30 Plätze

Vorderhaus:

Besprechungsräume/ Büros
Erweiterbar ins 2. OG

Verschiedene Vermietungsoptionen:
Arbeitsplätze oder qm/ Nutzfläche

Repräsentativer Charakter



1.OG

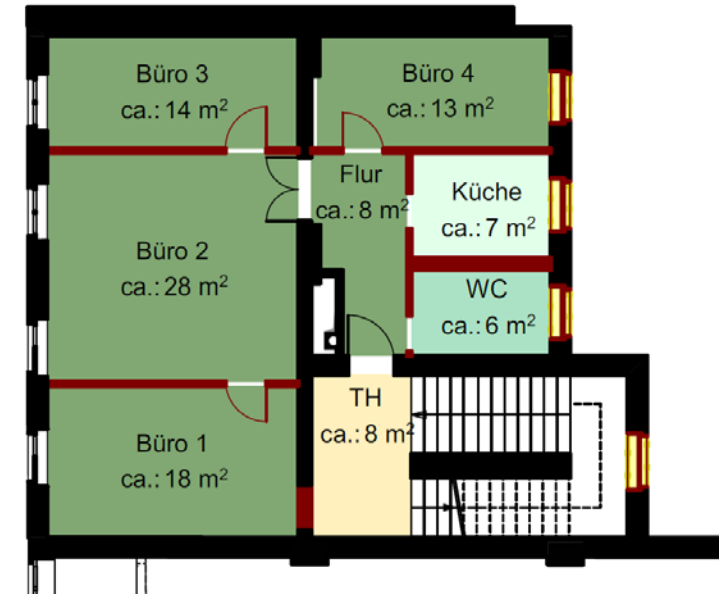
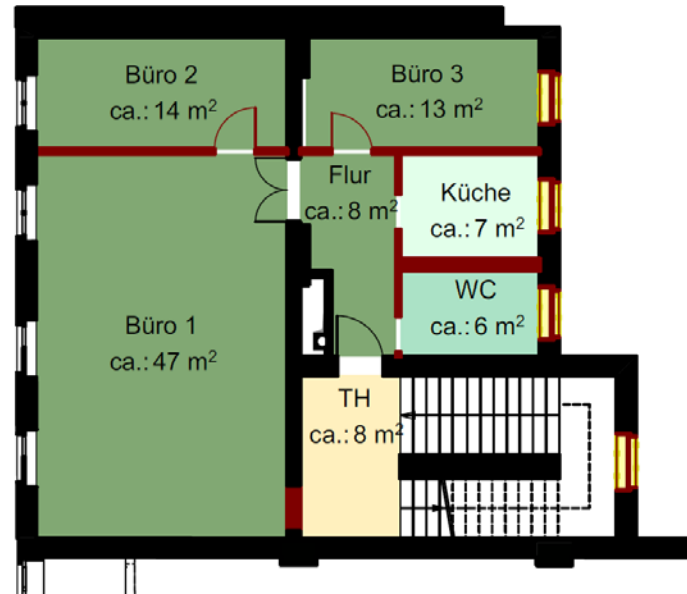
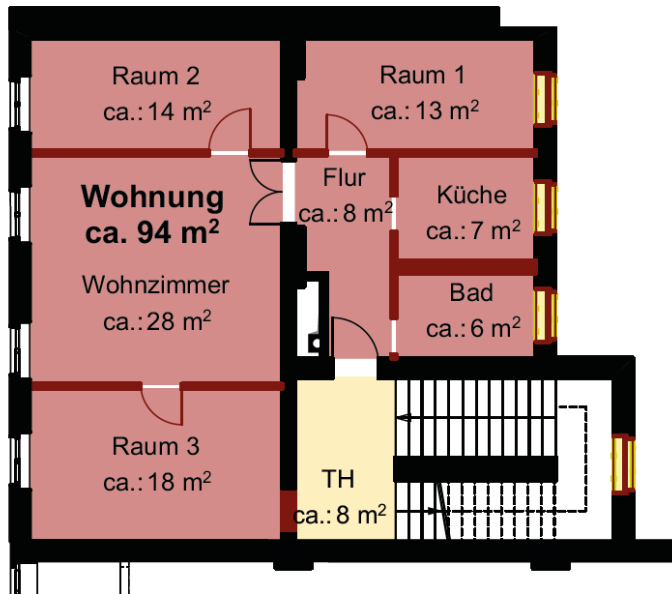
Variantenuntersuchung

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 ²	15% Zuschlag bis 2027	5,75 €/m ²
Büro / Wohnen OG2:	7,85 €/m ²		9,03 €/m ²
Wohnen Neubebauung:	8,00 €/m ²		9,20 €/m ²

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

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

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 Festsaaes 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 m² x 9,03 € = 3.034,08 €/ Monat

OG2) 95 m² x 9,03 € = 857,85 €/ Monat

Gesamtmieteinnahme: = 3.891,93 €/Monat x 12 = 46.703,16 € / Jahr

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Variante 3

Investitionskosten: 1.728.677,00 € brutto

Entspricht 37 Jahresmieten

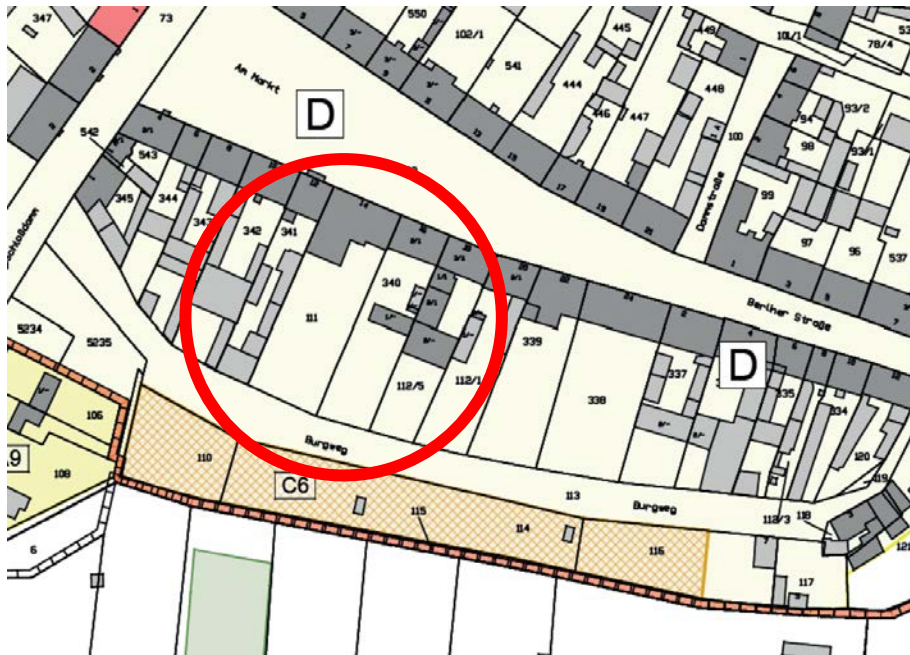
Renditekennwert Nettorendite: 2,3 (Sollwert 2,6 – 3,5)

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

Stadterganzung und Blockverdichtung Richtung ‚Am Burgweg‘

Typologie analog historischer Stadtstruktur:

- Geschlossene traufstandige Bebauung
- Innenbereiche im Block einhufig mit Brandwand



Innenbereichsatzung Stadt Kremmen



Luftbild von 1953, Quelle: Brandenburg- Viewer

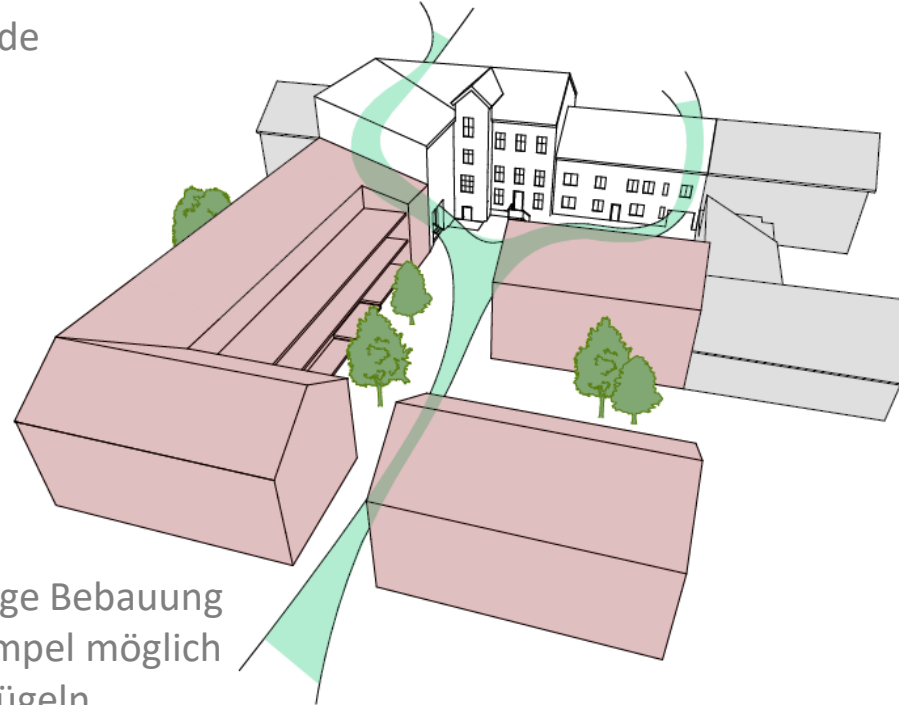
Variante 1

V1

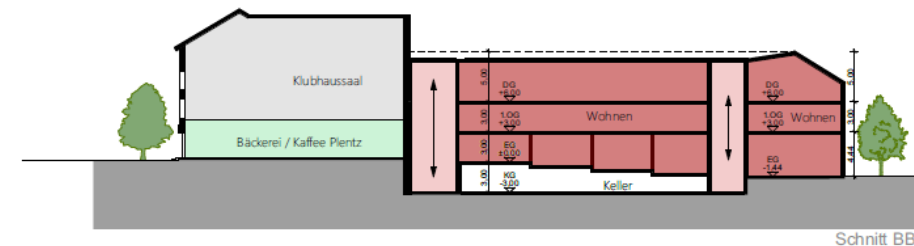
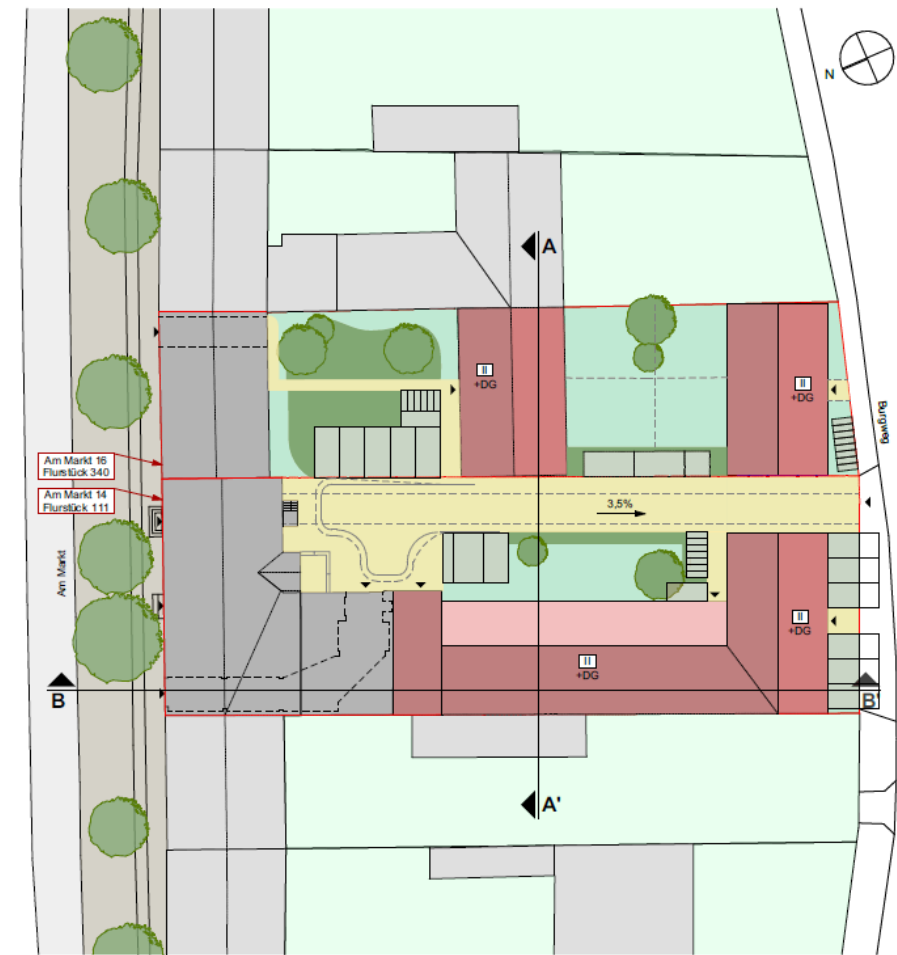
Städtebauliche Studie
Hofbebauung

°pha Architekten BDA

- 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

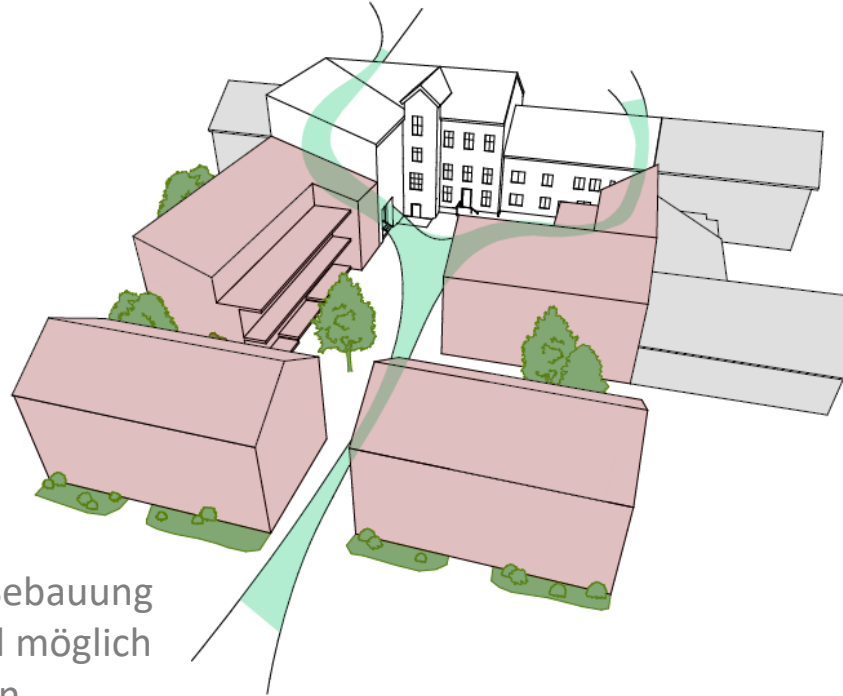


Variante 2

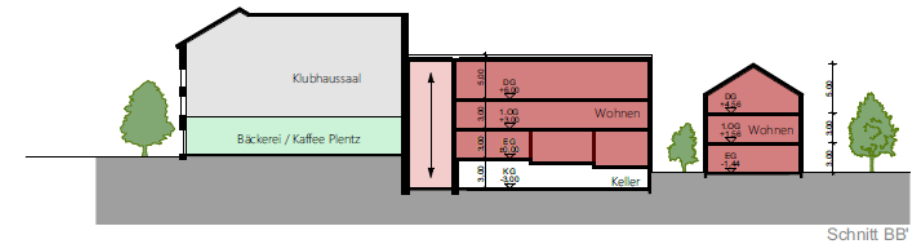
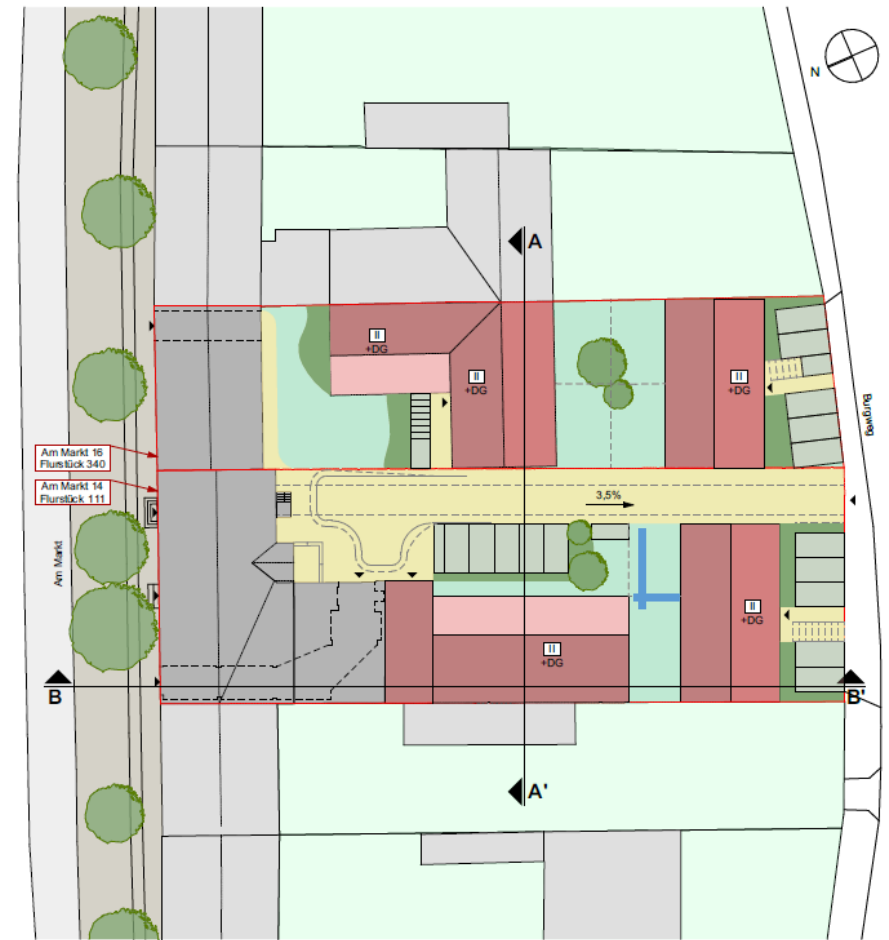
V2

Städtebauliche Studie
Hofbebauung
°pha Architekten BDA

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



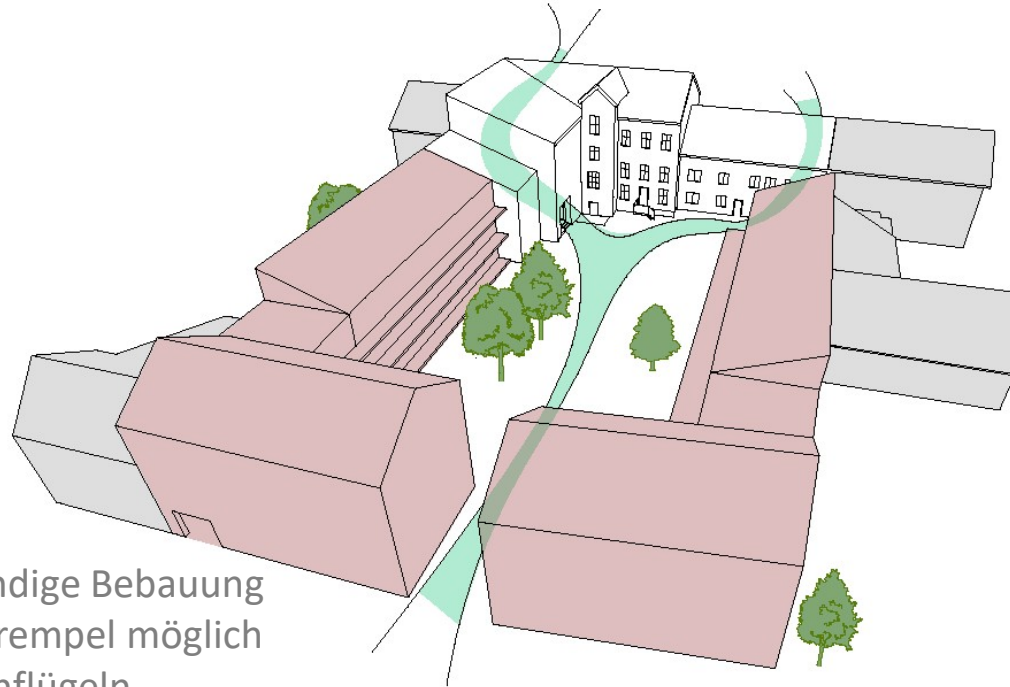
- Geschlossene traufständige Bebauung
- 2 Geschosse + Dach, Drempel möglich
- Pultdach bei den Seitenflügeln
- Fußläufige Durchwegung Marktplatz - Burgweg



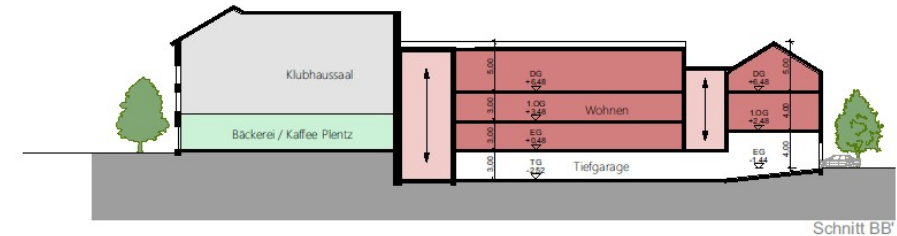
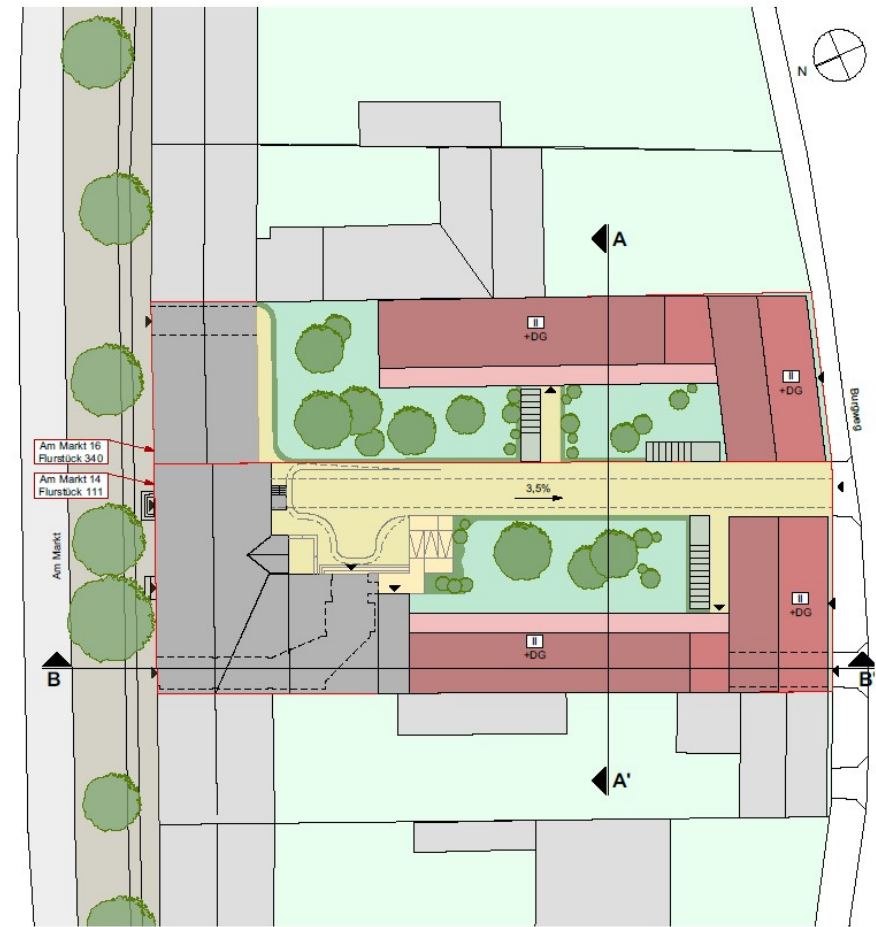
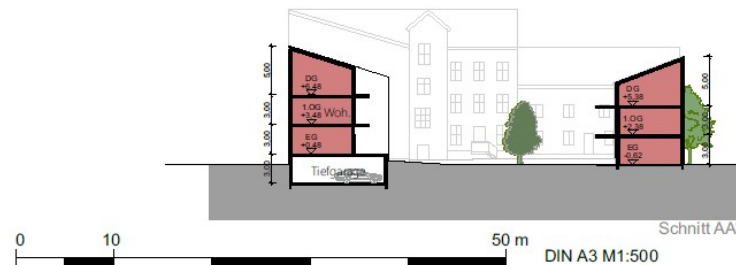
Variante 3

- Blockrandbebauung
- Gemeinsamer Hof
- Tiefgarage
- Dichteste Variante

V3 Städtebauliche Studie
Hofbebauung
°pha Architekten BDA

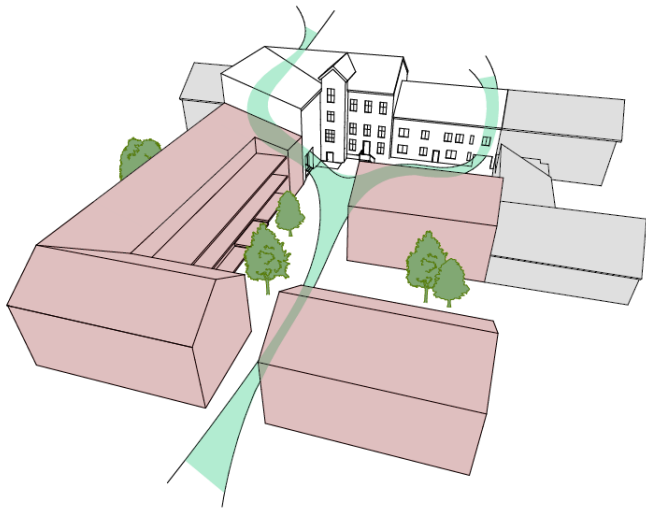


- Geschlossene traufständige Bebauung
- 2 Geschosse + Dach, Drempel möglich
- Pultdach bei den Seitenflügeln
- Fußläufige Durchwegung Marktplatz - Burgweg

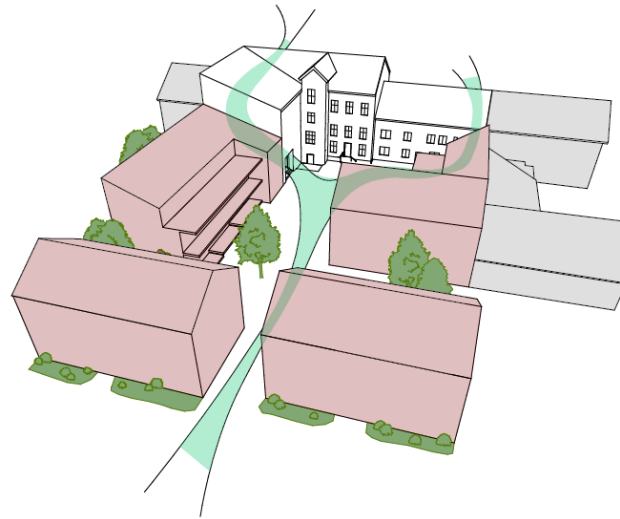


Vergleichende Untersuchung:

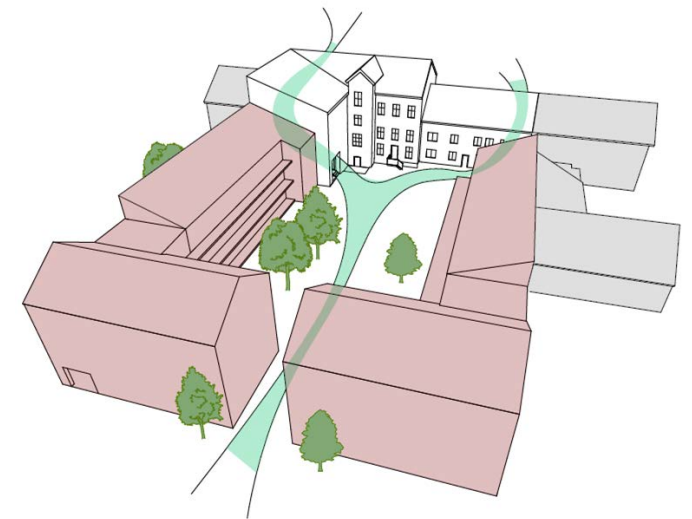
- Durchlässigkeit Am Markt/ Burgweg Fußläufig
- Zwei Geschosse plus Dach
- Freistehend Satteldachhäuser
- Brandwandbebauung Pultdächer
- Fußläufige Durchlässigkeit Am Markt/ Burgweg



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,- €/m² BGF**

Ansatz Tiefgarage: Brutto 1.800,- €/m² BGF

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

- Variante 1: BGF 2.400 m² = 6.720.000,- € - 560.000,- € = 6.160.000,- €
- Variante 2: BGF 2.406 m² = 6.736.800,- € - 560.000,- € = 6.176.800,- €
- Variante 3: BGF 2.703 m² = 7.568.400,- € - 560.000,- € = 7.008.400,- € (ohne Tiefgarage)
- Variante 3 Tiefgarage: BGF 434 m² 722.668,- € (Tiefgarage)

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Ansatz: 9,20 €/m² 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 m² WF

Variante 2: 1.539,70 m² WF

Variante 3: 1.729,90 m² WF

Ermittlung des Quadratmeterpreises Wohnfläche

Variante 1: 6.160.000,- € / 1.536,10 m² WF = 4.010,16 €

Variante 2: 6.176.800,- € / 1.539,70 m² WF = 4.011,69 €

Variante 3: 7.008.400,- € / 1.729,90 m² 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 € x 1.536,10 m ² WF = 14.132,12 € / Monat x 12 = 169.585,00€/ 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