

## Erfahrungswerte Baukosten für Dachgeschoßausbau Gründerzeitgebäude (Stand 09/2020)

Veranschaulichung der wirtschaftlichen Notwendigkeit von zwei Dachgeschoß-Ebenen

Der STEP2025 und der darauf aufbauende Masterplan Gründerzeit nennen die Nachverdichtung des konsolidierten Stadtgebiets als zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung. Dabei sind hohe Qualitäten im Sinne der aktuellen städtische Ziele zu integrieren (u.a. Smart City Rahmenstrategie). In diesem Zusammenhang sollte der DG-Ausbau nicht isoliert gesehen werden: in Häusern, die keine anderen Flächenpotentiale bieten (z.B. in der Tiefe der Liegenschaft), fehlt der „Hebel“ für die oft dringend nötige Haussanierung, falls ein DG-Ausbau wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist. Wie die u.a. Gegenüberstellung veranschaulicht, sind DG-Ausbauten unter 500 m<sup>2</sup> ökonomisch nicht umsetzbar - daher ist es von so großer Bedeutung, dass im Dachprofil eine zweite Ebene integriert werden kann.

Fläche	300 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Ausbaukosten DG (reine Baukosten)</b>			
€/m <sup>2</sup>	4.000	3.500	3.000
€ Gesamtfläche	1.200.000	2.100.000	3.000.000
<b>Zusätzliche Maßnahmen</b>			
geforderte Erdbebensicherheit:			
Bodenplatte, Stahlrahmen, Mauerwerkverbesserung	80.000	100.000	120.000
Lift	150.000	150.000	250.000
Steigleitungen für DG	80.000	100.000	120.000
Siegenhaus sanieren	50.000	50.000	80.000
Brandschutz für das gesamte Haus	40.000	50.000	70.000
Gesamtbaukosten	1.600.000 €	2.550.000 €	3.640.000 €
€/m <sup>2</sup>	5.333 €	4.250 €	3.640 €
Honorare + Nebenkosten 15-20%	320.000 €	433.500 €	546.000 €
<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>6.400 €</b>	<b>4.973 €</b>	<b>4.186 €</b>
Delta zu Szenario 600 m <sup>2</sup>	22%		16%
	1 Lift	1 Lift	2 Lifte
	1 Stiegenhaus	1 Stiegenhaus	2 Stiegenhäuser
<b>Kosten für 60m<sup>2</sup></b>	<b>384.000 €</b>	<b>298.350 €</b>	<b>251.160 €</b>

Im Zuge der o.a. Maßnahmen werden meist erst folgende Ertüchtigungen möglich, die allen Hausbewohner zugute kommen:

### Energiekostenoptimierung

neue Allgemeinbeleuchtung meist LED und nach aktuellen Erfordernissen	Sicherheit und Energieeinsparung
Fassadensanierung mit Dämmung (je nach Gliederung & Wirtschaftlichkeit)	Energieeinsparung
Fenstersanierung (je nach Zustand & Wirtschaftlichkeit)	Energieeinsparung und Schallschutz

### Gebäudeinfrastruktur

Lifterschließung	Barrierefreiheit
neue Einrichtungen wie Kinderwagen- und Fahrradraum	Nutzungsqualität
neue Einlagerungsräume	Nutzungsqualität
neue wohnungszugeordnete bzw. gemeinschaftliche Freiräume	Nutzungsqualität

### Brandschutz:

Rauchmelder in Allgemeinbereichen	höhere Sicherheit
Fluchtwegsbeleuchtung im Stiegenhaus und Keller	höhere Sicherheit
Druckbelüftung des Stiegenhauses (Rauchabzug)	höhere Sicherheit
neue Brandabschnitte (neue Brandschutztüren, Brandschutzgläser)	höhere Sicherheit
Trockensteigleitung (Löschwasserleitung)	höhere Sicherheit
2ter Fluchtweg	höhere Sicherheit

### Stadtbild

Fassadensanierung	ansprechendes Stadtbild
-------------------	-------------------------

### Allgemeine Ziele

- Nutzung bestehender Infrastruktur
- Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund & Boden
- Aufwertung der EG-Zone
- Entsiegelung Hofflächen & natürliche Versickerung der Niederschlagswässer
- Begrünung Hof, Dachbereichen und ev. Fassaden
- Integration gemeinschaftlicher Nutzungen
- langfristiger Schutz des gründerzeitlichen Bestands
- Heben der Potentiale für Innentwicklung (das Stadtwachstum soll lt. STEP 2025 zu 27% durch Weiterentwicklung des Bestands abgedeckt werden)