



**Fachsymposium
in Freiburg
am 24.09.2019**

**TOP 3 - Aufstockung durch eine halbkommunale
Wohnungsbaugesellschaft an einem konkreten Beispiel**

„EWB-Projekt Weilstraße“ in Esslingen-Pliensauvorstadt

Hagen Schröter

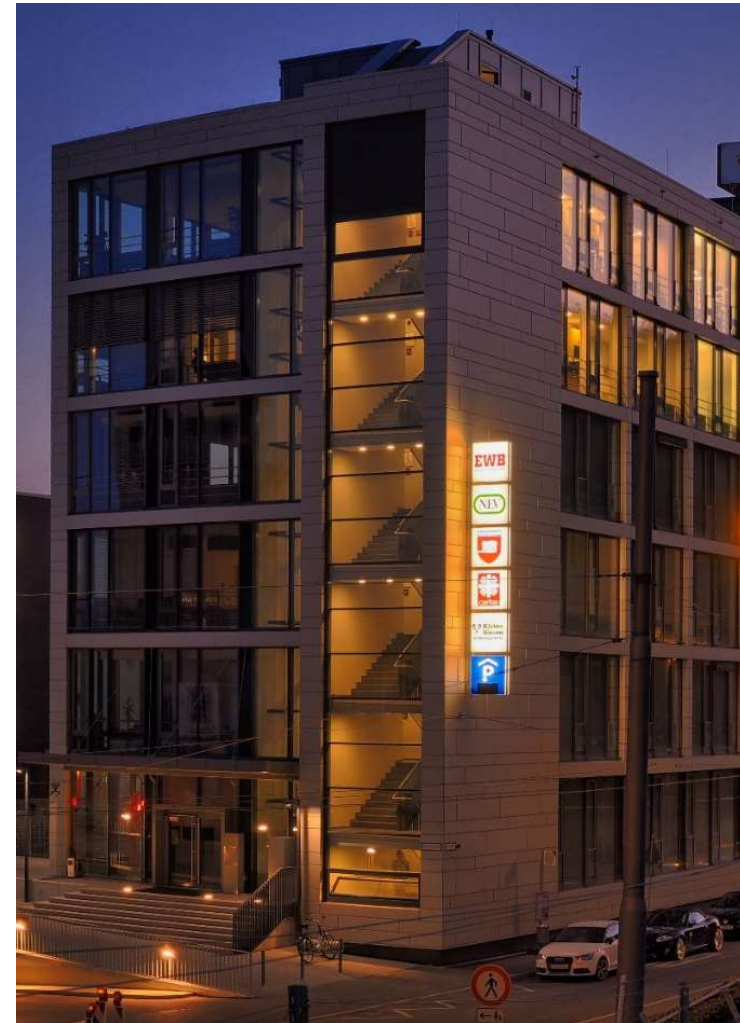
Diplom-Kaufmann

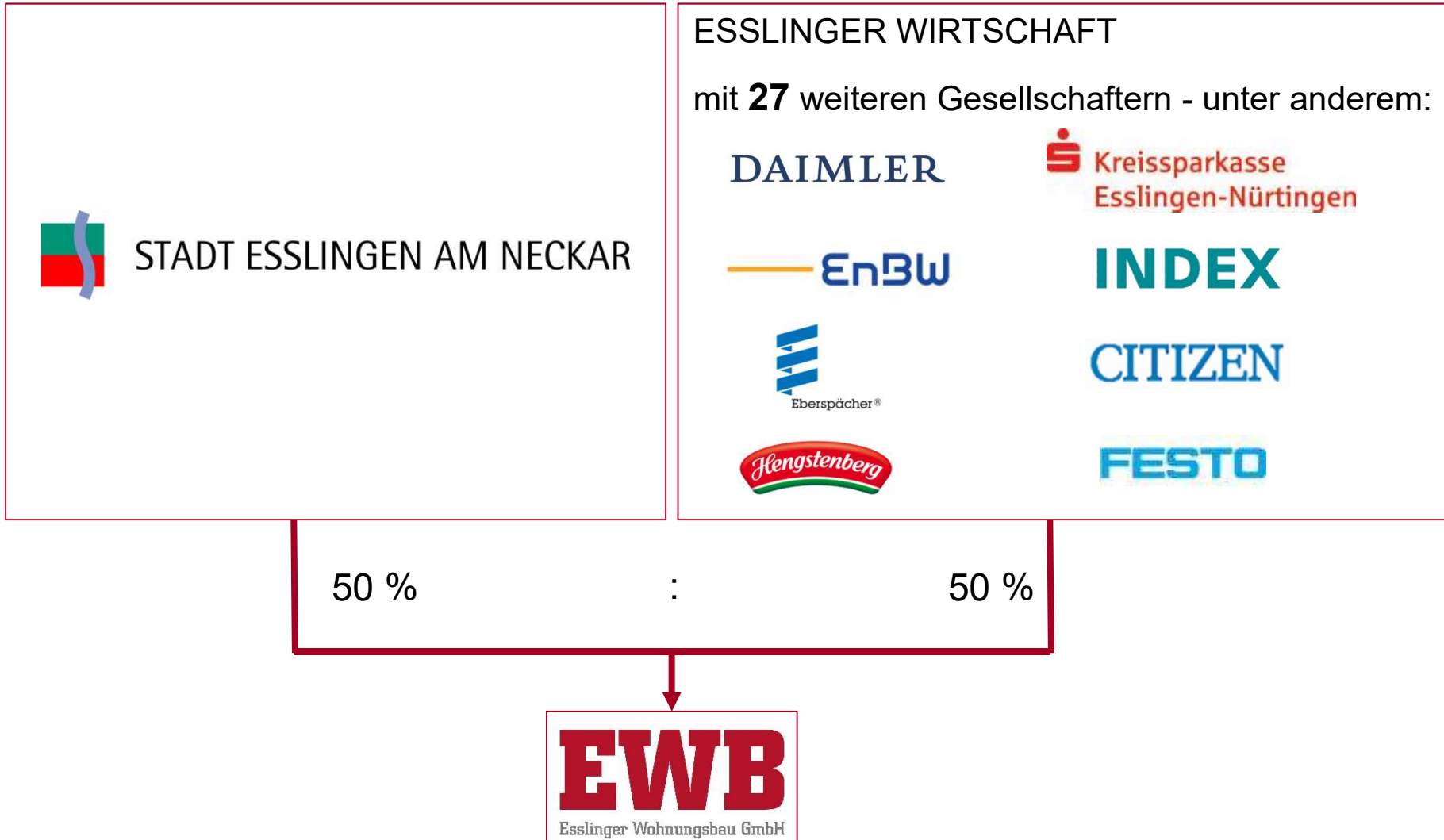
Geschäftsführer

EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH

EWB
Esslinger Wohnungsbau GmbH

- 1936 gegründet
- 3.100 eigene Wohnungen und Gewerbeeinheiten
- 50 Mitarbeiter
- 220 Mio. € Bilanzsumme (EWB-Gruppe 2018)
- Aufgabenfelder:
 - Objektmanagement / Wohnungsverwaltung
 - Treuhandverwaltung / Dienstleistungen
 - Projektentwicklung / Bauträgergeschäft





Strategie:

Die EWB ist ein gleichermaßen
soziales, umweltbewusstes und
wirtschaftlich geführtes
Immobilienunternehmen



Hauptaufgaben und Ziele:

- Wohnraum zu fairen Preisen
- Nachhaltige Bewirtschaftung und Neubau von Wohnungen und Gewerbeflächen
- Stabiles Wohnumfeld und kommunikative Treffpunkte in den Quartieren



- Vier viergeschossige Gebäude mit jeweils 16 Bestandswohnungen, aus 1950er-Jahren, mit Satteldach
- Aufstockung um jeweils vier Wohneinheiten je Gebäude, als „Nicht-Vollgeschoss“ mit großzügigen Dachterrassen
- Aufstockung und Sanierung im bewohnten Zustand
- Vier Bauabschnitte (2016 – 2019), Bauzeit jeweils ca. 10 Monate
- Wohnflächen (je Gebäude):
 - Bestand ca. 1.450 m²
 - Aufstockung ca. 300 m²



Bauliche Besonderheiten

- Aufstockung in Holzbauweise - aufgrund Gewicht (Statik im Bestand) und Zeit (keine Trocknungsphase und größtenteils Fertigbauteile)
- Wärmebrückenarme mineralische Fassadendämmung
- Neue Fenster (Dreifachverglasung) in Kombination mit elektr. Entlüftungsanlage im Bad
- Extensive Begrünung und Photovoltaik-Elemente auf dem Dach

Bauliche Besonderheiten

- Barrierefreiheit von UG bis DG durch Aufzugsturm und neues Treppenhaus
- Große neue Balkone (angestellt an Fassade), ohne Kältebrücken zur Hauswand
- Neugestaltung der Außenanlagen (Spielfläche mit Rettungszufahrt für Feuerwehr)
- Neuer Energiestandard: EnEV 2016 (vorher: ca. 40% höherer Primär-Energiebedarf)





Holzbau-Konzept

- Brettstapeldecke auf oberster Geschossdecke vom Altbau
- Holzrahmen-Bauweise mit Innenschale aus Gipskarton und Außenwandbekleidung aus Faserzementplatten
- Dach als Brettstapeldecke mit bituminöser Abdichtung und extensiver Begrünung

Hinweis: Best Practice-Beispiel „Projekt Weilstraße“ wird auch im Rahmen der „Triple Wood“- Ausstellung in Freiburg am 02.10.2019 gezeigt

Vorher - Nachher (Außen)





	I. BA	II. – IV. BA
Vergaben	<p>Einzelvergabe an diverse Firmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rohbau - Zimmermann - Heizung, Sanitär, Elektro - etc. <p>Planungszeitraum vorab kürzer, dafür baubegleitend wesentlich mehr Abstimmungsaufwand</p>	<p>Generalunternehmer (GU): <i>Rommel SF-Bau, Stuttgart</i></p> <p>Planungszeitraum vorab länger, dafür baubegleitend minimaler Abstimmungsaufwand</p>
Koordination	<p>Bauleitung durch Architekt vor Ort</p> <p>Mieter-Informationen über Bauablauf sowie Terminabsprachen und Beschwerdemanagement durch EWB-Mitarbeiterteam</p>	<p>Bauleiter des GU vor Ort</p> <p>Mieter-Informationen sowie Terminabsprachen und Beschwerdemanagement durch GU-Bauleiter</p>

	I. BA	II. – IV. BA
Fremdmittel	<ul style="list-style-type: none"> • fünf separate L-Bank-Darlehen mit KfW-Mittel kombiniert (Neubau, Energieeffizient Bauen, Altersgerechter Umbau, Sanierung und Erweiterung) <p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tilgungszuschuss • niedrige Zinsen (Förderdarlehen) <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kurze Zinsbindung (10 Jahre) • Hoher Abstimmungsaufwand bei Kostenplanung und Nachweisen • Sachverständigenbegleitung 	<ul style="list-style-type: none"> • nur ein Darlehen der L-Bank („Ergänzungsdarlehen“) <p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lange Zinsbindung (30 Jahre) • Volltilgung bis Laufzeitende • keine Begleitung durch Sachverständigen <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • marktübliche Zinskonditionen

Persönliche Ansprache



Schriftliche Ansprache



EWB-Sozialmanagement (projektbegleitend)

Information, Beratung und Schnittstellenfunktion bei Themen / Problemen, die über das reine Mietverhältnis hinausgehen

Im Vorfeld (antizipatives Vorgehen)

- Offizielle Modernisierungsankündigung per Post:
 - Maßnahmenkatalog
 - Start und Dauer der Arbeiten
 - Voraussichtliche Mieterhöhung nach Bauzeitende
 - Ankündigung von Einschränkungen, Lärm und Schmutz
 - Abfrage über Umzugswunsch, Stellplatz, Schimmel oder Sonstiges
- Angebot für pauschale Mietminderung um 20% (bei Wohnungen im 3. OG um 25%) gegen Verzicht auf weitere Mieterforderungen
- Kontakt zu EWB-Sozialmanagement bei benötigter Unterstützung (Beantragung Wohngeld, Grundsicherung etc.)

Im Bauablauf (antizipatives Vorgehen)

- Schriftliche Teilkündigungen von
 - Dachböden
 - Kellerräumen(mit Räumungsunterstützung)
 - Außenstellplätzen (Stellplatz-Alternativen)
- Termininformationen an die Bewohner für Arbeiten innerhalb der Wohnungen von **EWB** (I. BA)
 - Laufende Informationsschreiben zum konkreten Bauablauf während der Bauarbeiten an die Bewohner vom **GU** (ab II. BA)



Gesamtbaukosten im I. BA (2016 / 2017)

- ein Gebäude - insgesamt ca. 2.700.000 €

- Kostenanteil Aufstockung ca. 800.000 €
(ca. 30%)
- Kostenanteil Modernisierung
inklusive Aufzugsanlage ca. 1.900.000 €
(ca. 70%)

Zwischenfazit (Ergebnis I. BA bis II. BA)

- Einzelvergaben um ca. 10% günstiger
als GU-Vergabe
- Kostensteigerung um jeweils ca. 5% (p.a.)
- Baukostensteigerungen (p.a.) waren
größer als „Kostendegressionseffekt“ !



Neuvermietung DG-Wohnungen (Neubau):

Drei-Zimmer-Wohnung mit 75 m²-Wohnfläche

Kaltmiete: ca. 11,90 €/m²

Vergleichsmieten für DG-Wohnungen in ES-PSV (Neubau): ca. 12,50 €/m² (2017)

Modernisierungs-Mieterhöhung Bestandswohnungen (Altbau):

Vier-Zimmer-Wohnung mit 87 m²-Wohnfläche (vorher)

Kaltmiete (vorher)	5,60 €/m ² x 87 m ² =	487,00 €
+ Mod.-Mieterhöhung 261,00 € (+54%)	3,00 €/m ² x 87 m ² =	261,00 €

<u>Kaltmiete (nachher)</u>	5,60 €/m ² + 3,00 €/m ²	
(inklusive Balkonvergrößerung um 2 m ² und Aufzugsneubau für barrierefreien Zugang)	= 8,60 €/m ² x 89 m ² =	<u>765,00 €</u>

Ortsübliche Vergleichsmiete für modernisierten Altbau im vergleichbaren Standard in Esslingen: 6,75 – 9,13 €/m² (Qualifizierter Mietspiegel 2017)

- Zeitsparendes und preisgünstiges Bauen im Bestand ist möglich
- Aufstockung im bewohnten Bestand – zwar eine Herausforderung, aber durch innovative Holzbauweise und gute Kommunikation mit Bestandsmietern umsetzbar
- Weitere Vorgehensweise zur Ermittlung von potentiellen EWB-Objekten für Aufstockung und Modernisierung analog „Projekt Weilstraße“:
 - Sichtung und Strukturierung des gesamten EWB-Wohnungsbestandes
 - Machbarkeitsstudien durch Architekturbüros im geeigneten Teilbestand
 - Prüfung der Statik und der Umsetzung im bestehenden Planungsrecht
 - Klärung der Stellplatzproblematik (Anzahl zusätzlich notwendiger Stellplätze)
 - Abstimmung über Außenanlagen (Müllplätze) und zusätzliche Spielflächen
 - Flächenbedarf für Feuerwehr-Zufahrt (erhöhte Brandschutzmaßnahmen)

» Prüfung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit mit neuer Kappungsgrenze von 2,00 €/m² «

**Gesamtmaßnahme
„EWB-Projekt Weilstraße“
in Esslingen-Pliensauvorstadt
erfolgreiches Beispiel:**

- **Bestandswohngebäude**
 - **Serielle Fertigung**
 - **Bewohnter Zustand**
- **Umfassende energetische Sanierung**
 - **Barrierefreie Erschließung**
 - **Zudem Schaffung neuer hochwertiger Wohnraum !**



...werden Realität





Fachsymposium
in Freiburg
am 24.09.2019

**TOP 3 - Aufstockung durch eine halbkommunale
Wohnungsbaugesellschaft an einem konkreten Beispiel**

„EWB-Projekt Weilstraße“ in Esslingen-Pliensauvorstadt

Illustrationen & Fotografie:

- Till Heller, **Ipundh architekten**, Kirchheim und Esslingen
- Jean-Claude Winkler Photography, Ostfildern