

Gutachten

**Bautechnische Beurteilung der Häuser IV und V des
ehemaligen Krankenhauses auf dem Priwall,
Mecklenburger Landstr. 41-43 (Haus V) und 45-47 (Haus IV)**

Einschätzung der Gebäudesubstanz und der
Modernisierungsmöglichkeit zu kostengünstigem Wohnungsbau
für Service-Mitarbeiter in Hotellerie und Gastronomie



Fleischhauerstraße 75
23552 Lübeck
fon 0451 160070
www.haufe-petereit.de

Auftraggeber: Hansestadt Lübeck, Der Bürgermeister
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, Fischstr. 1-3, 23539 Lübeck

Grundlage Bestandspläne des EG und des OG sowie ein Schnitt, ohne Datum.
Die in diesem Gutachten verwendeten Maße sind auf Grundlage dieser
ungeprüften Pläne berechnet und nicht vor Ort gemessen worden.

Die Begehungen vor Ort fanden in der Zeit zwischen dem 15.04.2021 und 15.09.2021
statt, die Begutachtungen durch Inaugenscheinnahme der Gebäude. Es wurden dabei
keine technischen und zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Das Gutachten ist am 18.10.2021 fertiggestellt worden und besteht aus 14 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

- __1. Inhalt, Aufgabe, Definition
- __2. Gebäudedaten
- __3. Bautechnische Beschreibung der Gebäude und deren Substanz
- __4. Erfassung der offensichtlichen Mängel
- __5. Einschätzung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen und der Modernisierung
unter Berücksichtigung von Erschließung, Leitungsverläufen, Brandschutz und
Bausubstanz
- __6. Erfassung von Flächen, die für Wohnraum ungeeignet sind
- __7. Beispielhafte zeichnerische Darstellung zweier Wohnungen in drei Varianten
- __8. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung und Modernisierung
(ohne konkrete Kostenberechnung)
- __9. Sanierungsbewertung, Ergebnis, Empfehlung

__1. Inhalt, Aufgabe, Definition

Die beiden Gebäuderiegel des ehemaligen Priwall-Krankenhauses sollen verkauft werden. Als Grundlage hierfür soll eine bautechnische Beurteilung mit Einschätzung der Gebäudesubstanz und des notwendigen Brandschutzes für die Sanierung und Modernisierung durchgeführt werden. Hierbei geht es insbesondere um den möglichen Erhalt und die Sanierung und Modernisierung der Häuser mit der Nutzungsabsicht kostengünstigen Wohnraum für Service-Mitarbeiter in Hotellerie und Gastronomie zu schaffen.

__2. Gebäudedaten

Baujahr: zwischen 1930 und 1935

Beide Gebäude sind in der Rohbaustruktur baugleich.

Nutzfläche je Gebäude: EG, OG und DG ca. je 1150 m²

UG teilunterkellert, ca. 50% der Erdgeschossfläche

Ehemalige Nutzungen: bis 1948 Kasernenunterkünfte, während des 2. Weltkrieges Lazarett, bis 2005 Krankenhaus, bis 2020 Außenmagazin der Stadtbibliothek Lübeck.

Die Gebäude stehen nicht mehr unter Denkmalschutz (gemäß telefonischer Rücksprache mit Frau Dr. Hunecke am 04.10.2021) und sind der Gebäudeklasse 3 gemäß LBO SH zuzuordnen.

Die Energieversorgung von Strom, Wasser und Gas erfolgt von der Mecklenburger Landstraße aus. Im Gebäude von Haus IV befindet sich eine Heizungsanlage und beide Gebäude werden konventionell mit einer Warmwasserheizung beheizt.

__3. Bautechnische Beschreibung der Gebäude und deren Substanz (Pläne Seite 4-6)

Die Gebäude sind baugleich als Zeilenbauten giebelständig zur Mecklenburger Landstraße angeordnet. Beide Gebäude haben je zwei Ein- bzw. Ausgänge, gegenüberliegend angeordnet zu einem gemeinsamen grünen Zwischenbereich mit altem Baumbestand. Darüber hinaus gibt es jeweils auf der anderen Seite der Riegel einen außenliegenden Kellerzugang über eine Rampe für das unter der Nordhälfte der Gebäude befindliche UG.

Bei den Häusern handelt es sich um gemauerte Massivbauten mit 38 cm starken Außenmauern und Stahlbeton- bzw. Hohlsteindecken. Deckennutzlasten sind nach Angaben der historischen Pläne mit 1500 kg/m² Trümmerlast im EG und 350 kg/m² Nutzlast im OG sowie DG angegeben. Die Außenwände sind im UG mit 50 cm stärker, im DG mit 32 cm schlanker ausgebildet. Interne Wände sind entsprechend ihrer statischen Funktion bemessen: Treppenhaustrennwände und aussteifende Querwände haben einen Querschnitt von 25 cm, alle anderen Innenwände sind 12 cm stark.

Die Raumhöhen betragen im UG 2,42 m, im EG und OG 3,05 m und im DG entlang der Traufe 2,25 m.

Das Dach ist ein flach geneigtes Satteldach mit Pappeindeckung. In Teilbereichen sind nachträglich im DG augenscheinlich Asbestplatten unter die Decken montiert worden.

Die Außenabmessungen beider Gebäuderiegel betragen in der Länge 95 m und in der Breite 14,5 m. Die überbaute Fläche pro Haus umfasst 1.377,50 m².

Die Bruttogeschossfläche eines Hauses für EG, OG und DG (ohne UG) beträgt 4.132,50 m².

Jeder Riegel ist über zwei Eingänge und dahinter liegendem Treppenraum erschlossen, von dem wiederum pro Etage der zentrale Flur über die gesamte Gebäudelänge abgeht. Die Gebäudehüllen sind auf den Längsseiten zum gemeinsamen Hofbereich durch die vertikal betonten Treppenhäuser gegliedert. Deren erkerartig vorgelagerte Erweiterung verläuft senkrecht über die gesamte Gebäudehöhe und endet als Abschluss im Hauptdach mit einem Walm. Dadurch ist die Fassadenlänge gegliedert in Teilstücke von 1/4, 1/2 und 1/4 der Gesamtlänge.

Hinter den Ein- bzw. Ausgängen sind die zweifach gewendelten Treppenhäuser angeordnet. In Verlängerung der Haupteingangsstür befindet sich in jeder Etage der Zugang zum jeweiligen Mittelfluren von 2,40 m Breite. Der Flur verläuft über die gesamte Hauslänge. Rechts und links davon befinden sich aufgereiht die Zimmer mit einer Tiefe von 5,40 m. Die den Flur begrenzenden Längswände sind beiderseits 25 cm stark. Darüber hinaus sind folgende queraussteifende Wände ebenfalls in einer Stärke von 25 cm ausgeführt:

- im Bereich der Treppenhäuser
- deren Verlängerungen den Treppenhäusern gegenüber
- die in der Mittelachse befindliche Fluraufweitung umschließend
- die ehemaligen Sanitäranlagen einfassend

Die interne Erschließung der Teilunterkellerungen befindet sich jeweils im nördlichen Treppenhaus. Darüber hinaus gibt es eine außenliegende Erschließung des UG über eine Rampe, die nicht in den Gemeinschaftsaußenanlagen im Zwischenraum sondern auf der Rückseite der Gebäude liegt.

Die Treppenhäuser einschließlich der Treppengeländer, Handläufe und Absturzsicherungen aus Holz sind in einem guten, soliden Zustand mit hohem Gestaltungsanspruch. Die Böden im Treppenhaus sind mit Naturstein belegt. Die räumlich großzügige Aufteilung bietet in den Abmessungen des Treppenauges Raum um bei Bedarf einen Aufzug nachzurüsten.

Auf die weiteren Bauteile wie Fenster- und Türen, Fenstergitter, Parkett, Fliesen und elastische Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen, haustechnische Installationen wird nicht weiter eingegangen. Unterhaltungs- und Modernisierungsstau sowie die technische Überalterung der Haustechnik sind so gravierend, dass die gesamten haustechnischen Installationen und o.g. Bauteile im Zuge einer Modernisierung entsorgt und erneuert werden müssen.

Gebäude IV + V baugleich EG 10. 1158 m² Nfl.

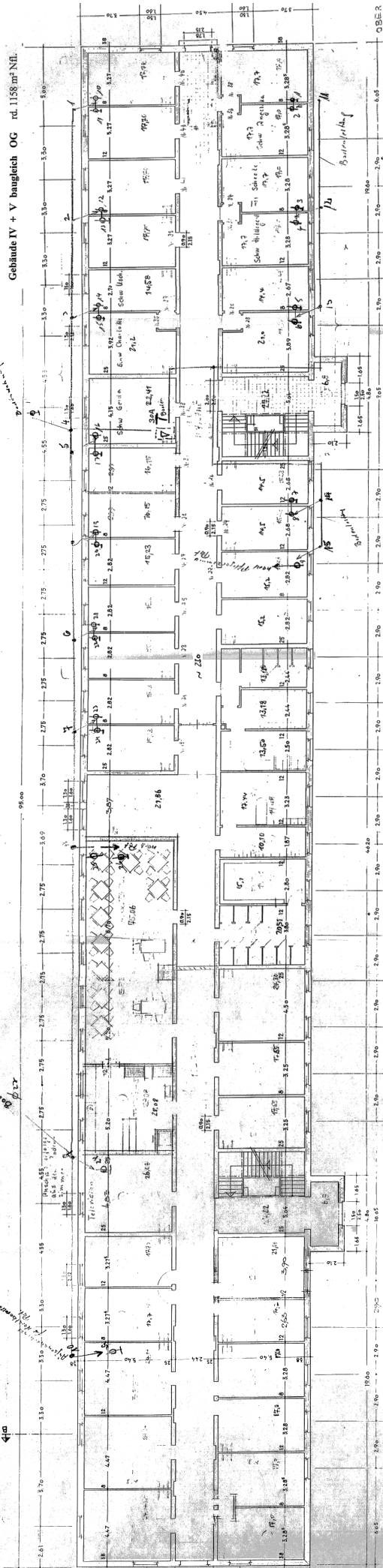


3. Bestand OG, maßstabslos

OBERGESCHOSS

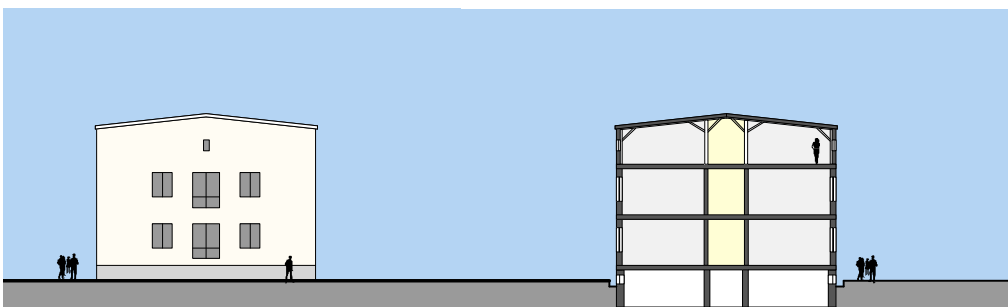
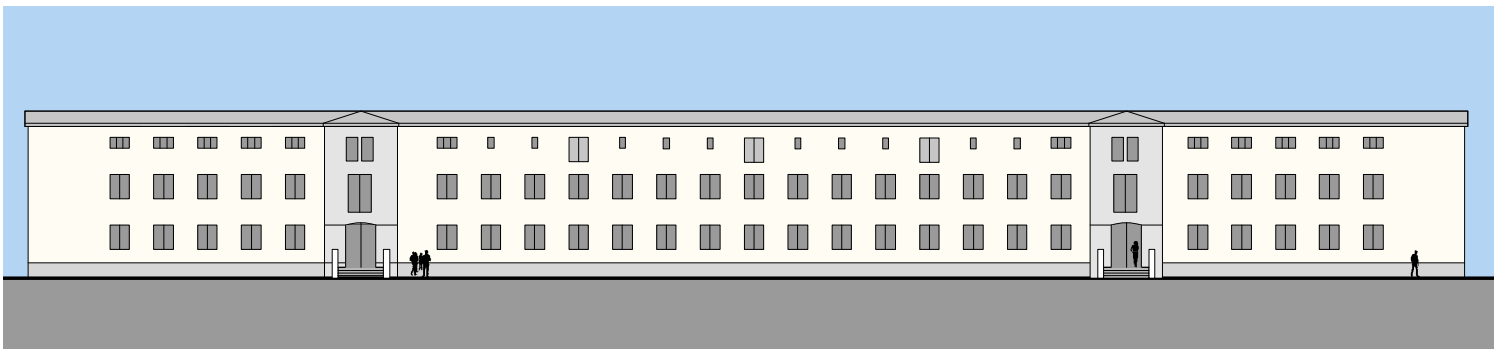
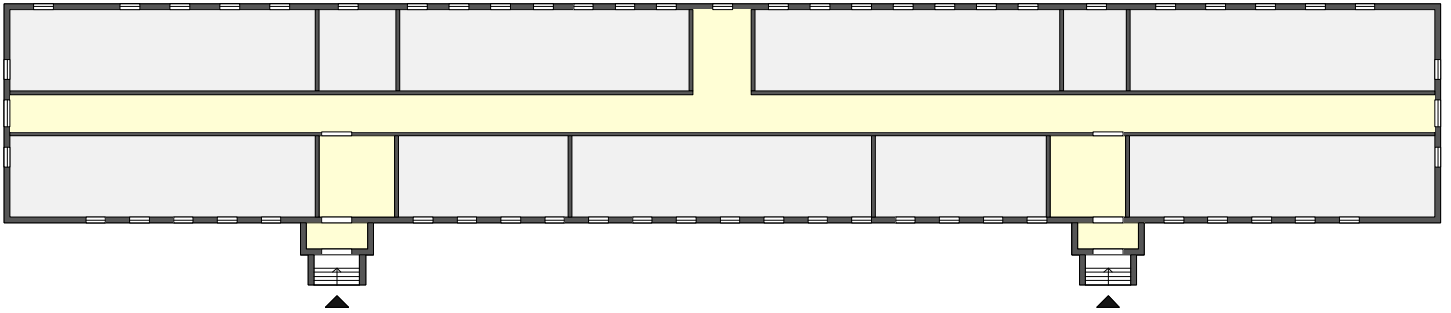
7. Hauptgeschoss aufgeführt. Bestanden erhalten einen Sockelgeschoss - ebenso die Treppenhäuser und die Brüstungselemente.

Gebäude IV + V baugleich OG rd. 1158 m² NfL.



Haufe Petereit
Architekten

3. Gebäudebestand Haus 4 und 5: Struktur ohne Innenwände von 12 cm, M 1:250



___4. Erfassung der offensichtlichen Mängel

Die Gebäude sind durchgreifend zu sanieren und zu modernisieren um eine Wohnnutzung nach heutigem Standard zu erhalten.

Gravierende Mängel im Rohbau sind die fehlende horizontale und vertikale Gebäudeabdichtung, keine ausreichende Dämmung der Außenhülle, das alte Pappdach, das in Teilbereichen keine funktionsfähige Dachabdichtung mehr gewährleistet, bauphysikalisch unzureichende Fenster und Türen.

Die baubiologische Prüfung des Bodenbelags auf Asbestgehalt im Kleber des Parkettbodens ist zwingend notwendig. Sollte hier Asbest verarbeitet worden sein müssten diese Flächen saniert werden, auch vor einem Abriss. Ebenfalls müsste vor einem Abriss die im Dachgeschoss nachträglich eingesetzten, vermutlich asbesthaltigen Deckenplatten ordnungsgemäß entsorgt werden, bevor das Gebäude abgerissen werden würde. Somit fallen die Kosten für mögliche Asbestsanierungen in jedem Fall, sowohl bei Abriss als auch bei Sanierung, an.

Zu den Zeiten der Begehungen bestand ein Wassereinbruch in einem der beiden Untergeschosse. Da dies nur in einem der Häuser der Fall war wird davon ausgegangen, dass es sich dabei um eindringendes Oberflächenwasser und nicht um Grundwasser handelt.

Alle bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen und Sanitäreinrichtungen sind veraltet und müssen erneuert werden. Nach der Grundsanierung sind die üblichen Fliesen-, Putz-, Bodenbelags- und Malerarbeiten durchzuführen.

Um die Qualität einer Wohnnutzung zu steigern wäre die Planung von den EG-Wohnungen zugeordneten Freiflächen und entsprechenden Terrassentüren sinnvoll. Entsprechend würden im Obergeschoss vorgestellte oder angehängte Balkone eine erhebliche Qualitätssteigerung mit sich bringen. Im Dachgeschoss wäre zur Belichtung der Wohnungen und als den Wohnungen zugeordneter Außenbereich in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen sinnvoll. Hierfür wäre die punktuelle Einbringung eines Flächentragwerks auf die Decke zwischen OG und DG zur Aufnahme der Schneelasten notwendig.

___5. Einschätzung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen und der Modernisierung unter Berücksichtigung von Erschließung, Leitungsverläufen, Brandschutz und Bausubstanz

Aufgrund der guten Rohbausubstanz, 38 cm Außenmauerwerk, der Deckenstatik und der großen Raumhöhen (EG und OG 3,05 m, im DG an niedrigster Stelle traufseitig noch immerhin 2,42 m) ist eine horizontale Verteilung der notwendigen Installationen in Form einer unter die Bestandsdecken gehängten Installationsebene möglich. Zusätzlich sind akustische Dämmmaßnahmen notwendig und ebenfalls in dieser Ebene mit der eingezogenen Installationsdecke sinnvoll herzustellen.

Eine Innendämmung der Außenwände erhält die äußere Erscheinung und kann gleichzeitig vertikale haustechnische Installationen aufnehmen. Alle zusätzlich notwendigen Innenwände könnten in Trockenbauweise als flexible Montageständerwände hergestellt werden.

Durch die geringe Anzahl der queraussteifenden Wände und der derzeitigen Raumtiefe von 5,40 m je Gebäudeseite ist eine sehr freie Grundrisseinteilung möglich. Es sind kleine bis mittlere Wohnungsgrößen realisierbar. Sinnvoll erscheinen 1- bis 3-Zimmerwohnungen. Sollten auch größere Wohnungen gewünscht sein wären pro Etage je vier bis zu 4-Zimmerwohnungen, zwei zu jeder Giebelseite, gut umzusetzen.

Alle Bestandsdecken können erhalten bleiben. Die gesamte Haustechnik ist zu erneuern. Deckendurchbrüche sind punktuell zur Installation notwendiger vertikaler Schächte für die Unterbringung der haustechnischen Versorgungsstränge zu bündeln.

Die Wege- bzw. Flursysteme sind im Bestand bereits sowohl funktional als auch statisch optimal angeordnet. Somit können die Treppenhäuser, Treppenläufe und Podeste einschließlich der Geländer erhalten bleiben und genutzt werden. Die Erschließungen und Flure sind großzügig angelegt und ausreichend dimensioniert. Die ästhetische Gestaltung, großzügige Raumaufteilung und gute natürliche Belichtung stellen eine hochwertige Voraussetzung für den Wohnungsbau mit vielen Parteien dar. Die o.g. Ergänzung von Aufzügen im Treppenauge ist in jedem der vier Treppenhäuser möglich.

Die Anordnung von linearen Balkonen nach Osten und Westen im OG ist konstruktiv und gestalterisch gut möglich. Sie könnten als eigenständige Tragstruktur vor die Bestandsbebauung gestellt oder als Tragkonstruktion unter die Bestandsdecken gehängt werden. Mit Letzterem ließen sich konstruktive, vertikale und optisch beeinträchtigende Eingriffe an den bauzeitlichen Fassaden auf ein Minimum begrenzen.

Im EG könnten Fensterbrüstungen zur Garten-/Terrassenerschließung entfernt und durch Fenstertürelemente ersetzt werden. Der Rhythmus der bestehenden Öffnungen kann in Positionen und Öffnungsbreiten erhalten bleiben und damit müssten keine statischen Maßnahmen an den Stürzen erfolgen.

Im DG könnten Dachterrassen als in die Dachhaut eingeschnittene Innenhöfe zur ausreichenden Belichtung des Wohnraumes integriert werden, ohne an den bestehenden Fassadenöffnungen bzw. der Trauflinie Veränderungen vorzunehmen. Alternativ wären auch, unter Erhalt der Außenwände, eine Staffelgeschossnutzung mit davor liegenden Dachterrassen über die gesamte Gebäudelänge möglich.

Da die Gebäude der Gebäudeklasse 3 gemäß LBO SH zuzuordnen sind, wird in der Regel kein Prüfsachverständiger für Standsicherheit durch die Bauaufsichtsbehörde benannt. Dagegen ist von der Hinzuziehung eines Prüfsachverständigen für Brandschutz bei der zu beantragenden Nutzungsänderung der Gebäude auszugehen.

Für den Brandschutz sind notwendige Abschottungen der Treppenhäuser und Unterteilungen in den Fluren für die Erstellung der Brandabschnitte in den Bestandsgrundrissen einfach zu ergänzen. Zusätzlich sind für den Brandschutz entsprechende RWA-Anlagen über den Treppenräumen anzuordnen. Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist derzeit durch die Anleiterbarkeit jedes einzelnen Fensters gegeben und muss in dieser Form für die Wohnnutzung pro Einheit erhalten werden. Bei Klärung des Brandschutzkonzeptes dieser Gebäudelänge ist eventuell eine weitere Fluchttreppe in der Mitte des Hauses anzuordnen um die Flurlängen bzw. die Erreichbarkeit zu notwendigen Treppenhäusern zu verkürzen. Bei Bedarf sind die zur Belichtung auf halber Gebäudelänge angeordneten Flurerweiterungen bereits an der richtigen Position. Ein Fenster dient in jeder Etage der natürlichen Belichtung und Belüftung der Flure. Dies kann zu einer Fluchttür zur neu zu errichtenden außenliegenden Fluchttreppe umgebaut werden. Diese liegen jeweils auf der Außenseite der Gebäuderiegel, also nicht auf der Seite der gemeinsamen Freifläche, sondern auf der Außenseite der Gesamtanlage, einmal nach Westen Richtung neuem Parkhaus und einmal nach Osten Richtung Supermarkt. Alternativ ist auch ein drittes innenliegendes, zum Flur durch eine Brandschutz-Glaskonstruktion abgeschlossenes Treppenhaus in der vorhandenen Fluraufweitung möglich.

___6. Erfassung von Flächen, die für Wohnraum ungeeignet sind

Alle an die Haupteintrittsflure angrenzenden Flächen in allen drei Etagen, EG, OG und DG, sind für Wohnzwecke geeignet. Die Ansicht und Nähe des Parkhauses und eines mit Trapezblech verkleideten Versorgungsgebäudes des Nachbarn im Bereich der Südwesthälfte des westlichen Riegels ist sicherlich eine optische und akustische Einschränkung, dennoch als Mitarbeiterwohnungen für Saisonkräfte zulässig. Die Aussicht ist im Erdgeschoss zwar eingeschränkt, jedoch sind alle gesetzlichen Auflagen für eine Wohnnutzung ausreichend erfüllt.

___7. Beispielhafte zeichnerische Darstellung zweier Wohnungen in drei Varianten (Pläne Seite 10-12)

Anhand der anliegenden Grundrissplanungen ist ersichtlich, dass sich in die bestehenden Rohbaustrukturen unterschiedliche 2- bis 3-Zimmerwohnungen bei Erhalt der Bestandsflure einplanen lassen. Größe und Position des durchlaufenden Versorgungsschachtes bestimmen die Spielarten der Grundrisse, die dann am wirtschaftlichsten werden, wenn sie in identischer Form übereinander liegen. Bei durchgängiger Planung von 2-Zimmer-Wohnungen in den Mittelfeldern über alle Etagen beider Häuser entstehen pro Haus 30 Wohnungen, also insgesamt 60 Stück 2-Zimmer-Wohnungen. Die Kopfenden der Gebäude bieten auf jeder Seite die Möglichkeit von je zwei bis zu 4-Zimmer-Wohnungen, deren Belichtung auch über Eck, also 12 Stück nach Süden zur Mecklenburger Landstraße, 12 Stück nach Norden Richtung Ostsee gehen. Dieser Wohnungstyp ist somit insgesamt höchstens 24 mal möglich. Alle 84 Wohnungen sind grundsätzlich nach Westen oder nach Osten ausgerichtet, haben also im Tagesverlauf die Qualität von direkter Sonne.

Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum, der auch die Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine bieten sollte. Alle Küchen haben Tageslicht und sehen mindestens den Raum für eine kleine Sitzecke vor, einige auch für die Nutzung als Wohnküche.

Die Wohnqualität ließe sich grundsätzlich noch weiter verbessern durch einen jeder Wohnung zuzuordnenden privaten Außenbereich: im Erdgeschoss eine vorgelagerte Terrasse, im 1. Obergeschoss ein vorgehängter Balkon und im Dachgeschoss eine ins Dach eingelassene Dachterrasse, die sowohl Ausblick als auch Belichtung der einzelnen Wohnungen verbessert.

Wohnungsgröße 53 m²

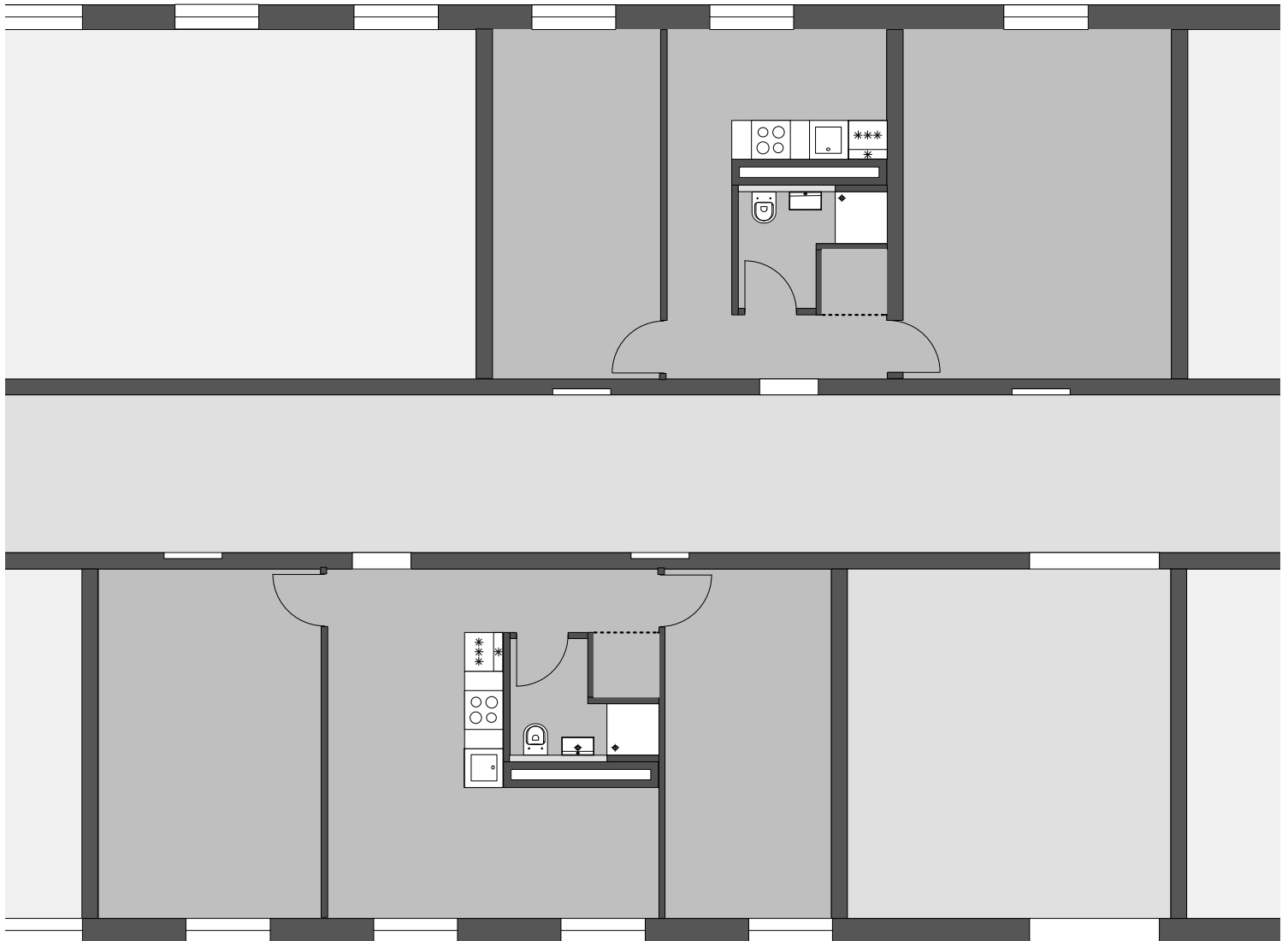
2 Zimmer 14 + 22,4 m²

Küche 6,8 m²

Bad 3 m²

Flur 5,8 m²

Abstellraum 1 m²



Wohnungsgröße 58,4 m²

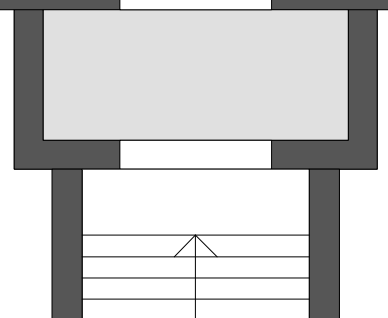
2 Zimmer 18,6 + 13,9 m²

Küche/Wohnen 16,9 m²

Bad 3 m²

Flur 5 m²

Abstellraum 1 m²



Haufe Petereit
Architekten



Wohnungsgröße 53,5 m²

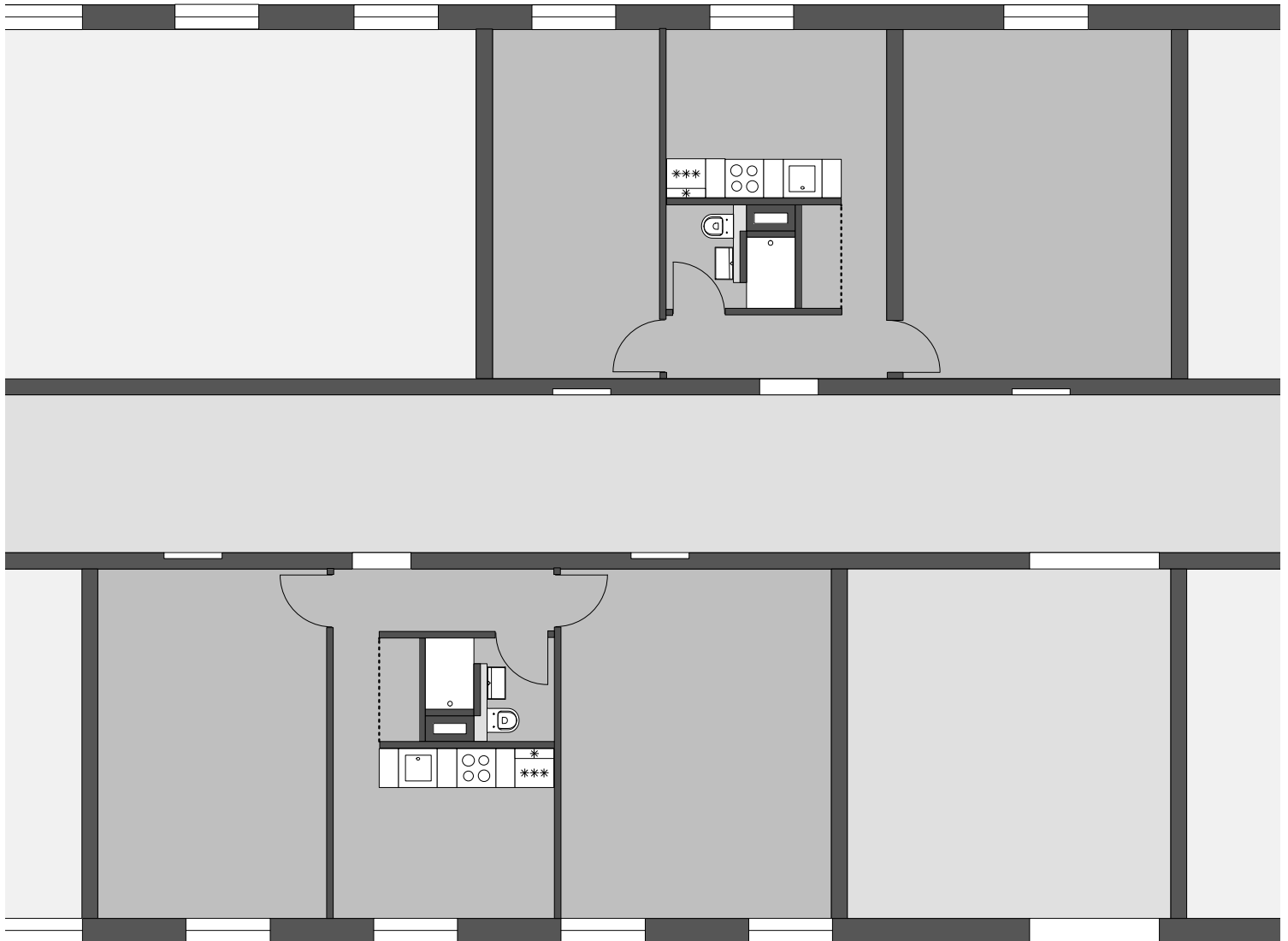
2 Zimmer 14,1 + 22,3 m²

Küche 8,9 m²

Bad 2,6 m²

Flur 4,6 m²

Abstellraum 1 m²



Wohnungsgröße 58,9 m²

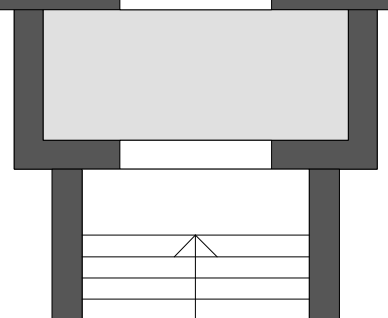
2 Zimmer 19,4 + 22,4 m²

Küche/Wohnen 8,9 m²

Bad 2,6 m²

Flur 4,6 m²

Abstellraum 1 m²



Haufe Petereit
Architekten

Wohnungsgröße 53,5 m²

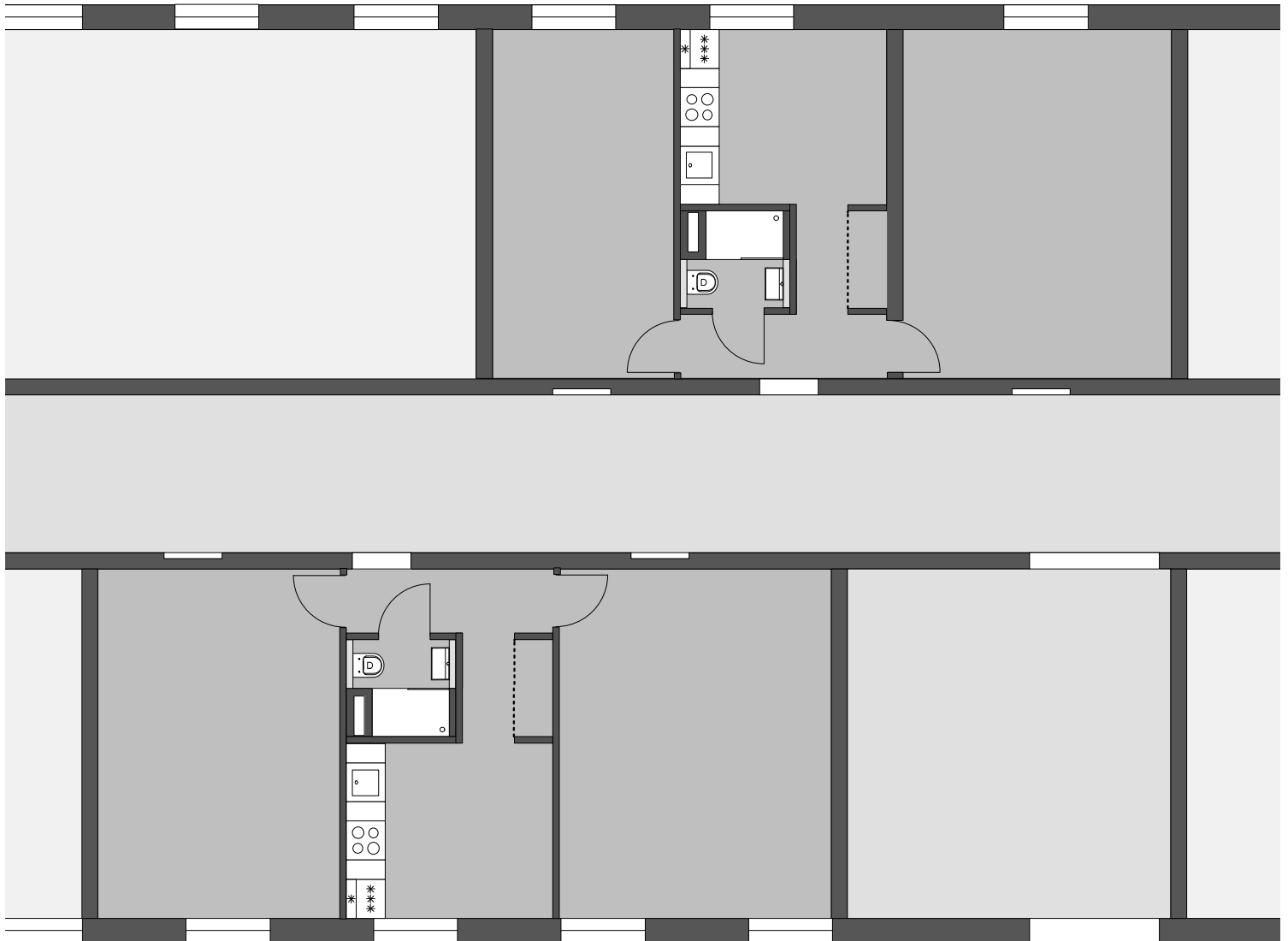
2 Zimmer 15,1 + 22,3 m²

Küche 8,7 m²

Bad 2 m²

Flur 4,4 m²

Abstellraum 1 m²



Wohnungsgröße 58,9 m²

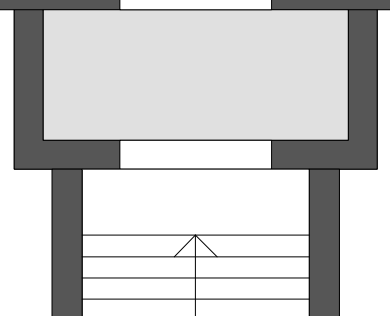
2 Zimmer 20,2 + 22,6 m²

Küche/Wohnen 8,7 m²

Bad 2 m²

Flur 4,4 m²

Abstellraum 1 m²



Haufe Petereit
Architekten

__8. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung/Modernisierung (ohne konkrete Kostenberechnung)

Eine kostengünstige Modernisierung ist aufgrund der guten Kubatur und statischen Struktur der Riegel möglich. Siehe hierzu die Ausführungen unter Pkt. 5. Die kompakte Gebäudeform ergibt eine große Nutzfläche unter einer angemessenen Außenhaut mit guten Dämmmöglichkeiten bei guter natürlicher Belichtung und Belüftung durch sinnvolle Fenstergrößen und deren Anordnung.

Erschließungsflure und Fluchtwege sind sinnvoll angeordnet und im Sinne der LBO SH zeitgemäß einwandfrei nutzbar. Die Sanierung des Bestandes steht dessen Alter entsprechend an und ist nach Inaugenscheinnahme ohne gravierende Mängel in EG, OG und DG mit angemessenem Aufwand machbar. Die ergänzenden Aufteilungen für eine Wohnnutzung sind im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Flexibilität in Trockenbauweise einzubauen. Die Haustechnik ist nach neustem Stand der Technik möglich, eine Bündelung der Schächte durch baugleiche 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen übereinander kostenbewusst plan- und umsetzbar. Positiv auf Bau- und Wartungskosten wirken sich seriell produzierte Innenausbauten für Bäder und Küchen aus. Die aus Schallschutzgründen einzuziehenden Trockenbaudecken bieten gleichzeitig den Raum zum horizontalen Verziehen der wohnungsinternen Elektroinstallationen im Deckenbereich. Ebenso lassen sich Elektroleitungen auf neue Trockenbauwände und in Dämmebenen verteilen, so dass das Schlitzfen der Bestandswände weitgehend vermieden werden kann.

Ein weiterer nicht zu vernachlässigender Punkt bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der Sanierung und Modernisierung dieser Immobilien ist im Vergleich zu Abriss und Neubau die kürzere Bauzeit. Die Frage der Genehmigungsfähigkeit der großen Baumasse stellt sich bei der Sanierung des Bestandes nicht. Beide Gebäude sind im Bestand vorhanden und stehen leer. Nach genehmigter Nutzungsänderung mit Brandschutzkonzept und entsprechenden Freilegungsarbeiten steht in Form dieses Bestandes ein guter, solider Rohbau, der nach einer im Vergleich zum Neubau kürzeren Bauzeit zeitgemäß für Wohnzwecke genutzt werden kann.

Auch sind bauzeitverzögernde Einsprüche aus der Nachbarschaft deutlich weniger zu befürchten als bei Abriss und einer wie auch immer gearteten Neubebauung.

Zusätzlich sind die Möglichkeiten baulicher Maßnahmen zur Energieeinsparung und solarer Energiegewinnung auf Bezuschussung zu überprüfen und einzukalkulieren. Die kompakte Kubatur kommt einer effektiven Dämmmaßnahme entgegen, die flache Dachneigung ist eine gute Voraussetzung für Sonnenkollektoren Richtung Südwesten.

Abgesehen davon verringert das bisher fehlende Angebot von kostengünstigem Wohnungsbau für Service-Mitarbeiter in Hotellerie und Gastronomie auf dem Priwall stadtplanerisch das Verkehrsaufkommen. Dies bringt für die Nutzer eine Kostenersparnis, für den Priwall und dessen Umgebung eine Reduzierung des motorisierten Verkehrs mit sich.

___9. Sanierungsbewertung, Ergebnis, Empfehlung

Die beiden Gebäuderiegel sind solide und in der bautechnischen Substanz hochwertige Gebäude. Die gegebene Grundrissaufteilung bietet durch die bestehende vertikale und horizontale Erschließung und ihr statisches System einen großen Spielraum für zukünftige Nutzungen. Damit bietet der Rohbau ein zukunftsfähiges Grundgerüst.

Die Umnutzung in Wohnhäuser für Mitarbeiterwohnungen und kostengünstigen Wohnraum ist eine sinnvolle Nutzung für die Gebäude und an dieser Stelle stadtplanerisch und vor dem Hintergrund von Bestands- und Umweltschutz richtig sowie dem Bedarf entsprechend.

Die Geschossigkeit und kompakte Bauweise der Baukörper ergeben ein gutes Verhältnis von Außenhülle zu Volumen, was sich auf die Energiebilanz günstig auswirken wird.

Die bestehenden Massivbauten in dieser Lage und mit der gegebenen Infrastruktur in der Umgebung bietet alle Voraussetzungen für solide Wohnungsbauten mit optimalen Luft- und Lichtverhältnissen und einer guten Wohnatmosphäre. Die Auslastung wird aufgrund des großen Mangels an dauerhaft nutzbaren, kleinen Mietwohnungen in Priwall-Nähe entsprechend zuverlässig sein.

Die Sanierungskosten liegen unter den Erstellungskosten eines Neubaus mit vergleichbaren Qualitäten. Die in der Baubranche aktuell hohen und absehbar höher werdenden Kosten bringen für einen Neubau ein erhebliches finanzielles Risiko mit sich. Der Zeitfaktor für Genehmigungsplanung und Ausführung einer vergleichbaren Baumasse als Neubau wäre derzeit nicht kalkulierbar.

In einer Zeit, in der der Flächenverbrauch reduziert und Ressourcen geschont werden müssen, muss auch jeder Abriss unter ökologischen Gesichtspunkten geprüft werden. Die Umnutzung bestehender Bausubstanz wird zunehmen und gegenüber dem Neubau an Bedeutung gewinnen. Jedes einzelne Bauteil, das vernichtet wird, ist unwiederbringlich verloren. Damit sind auch vor dem ökologischen Hintergrund sowohl die Rohstoffe als auch die für die Erbauung aufgewandte Transport- und Erstellungsenergie unwiederbringlich verloren.

In diesem konkreten Fall stehen zwei intakte, statisch und strukturell flexibel umzubauende Massivbauten von mehr als 3000 m² Nutzfläche pro Haus, insgesamt über 6000 m² im Rohbau zur Verfügung. Es könnten somit durch den Umbau der bestehenden Gebäude 84 neue Wohnungen auf dem Priwall entstehen, 60 Stück 2-Zimmer-Wohnungen und 24 Stück 4-Zimmer-Wohnungen. Die Gebäudesubstanz bietet optimale Voraussetzungen für die Modernisierung zu kostengünstigem Wohnungsbau für Service-Mitarbeiter in Hotellerie und Gastronomie.