



## STADTUMBAU IN DESSAU-ROSSLAU

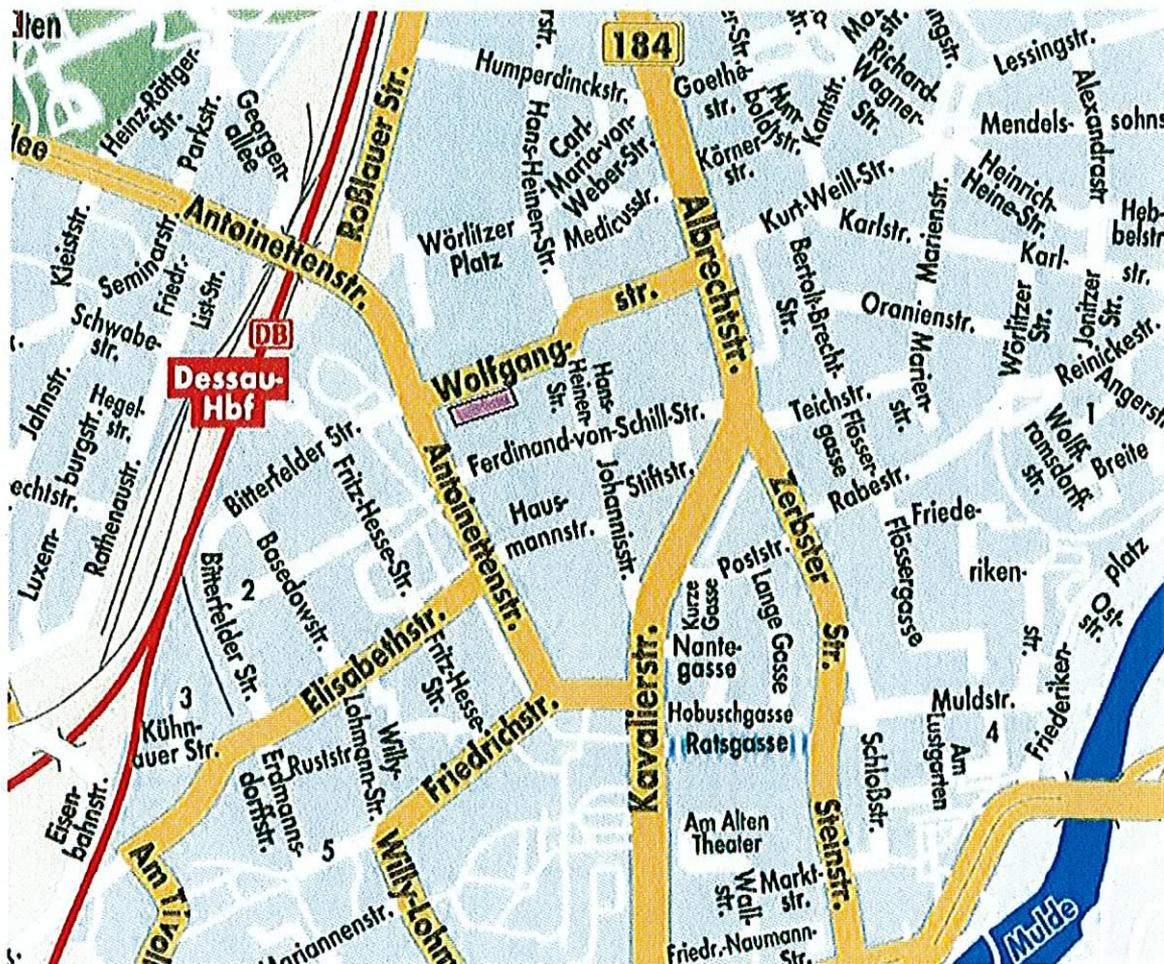
*Aufwertung Hauseingangsseite der  
Wolfgangstraße 15 / 16  
in 06844 Dessau-Roßlau*

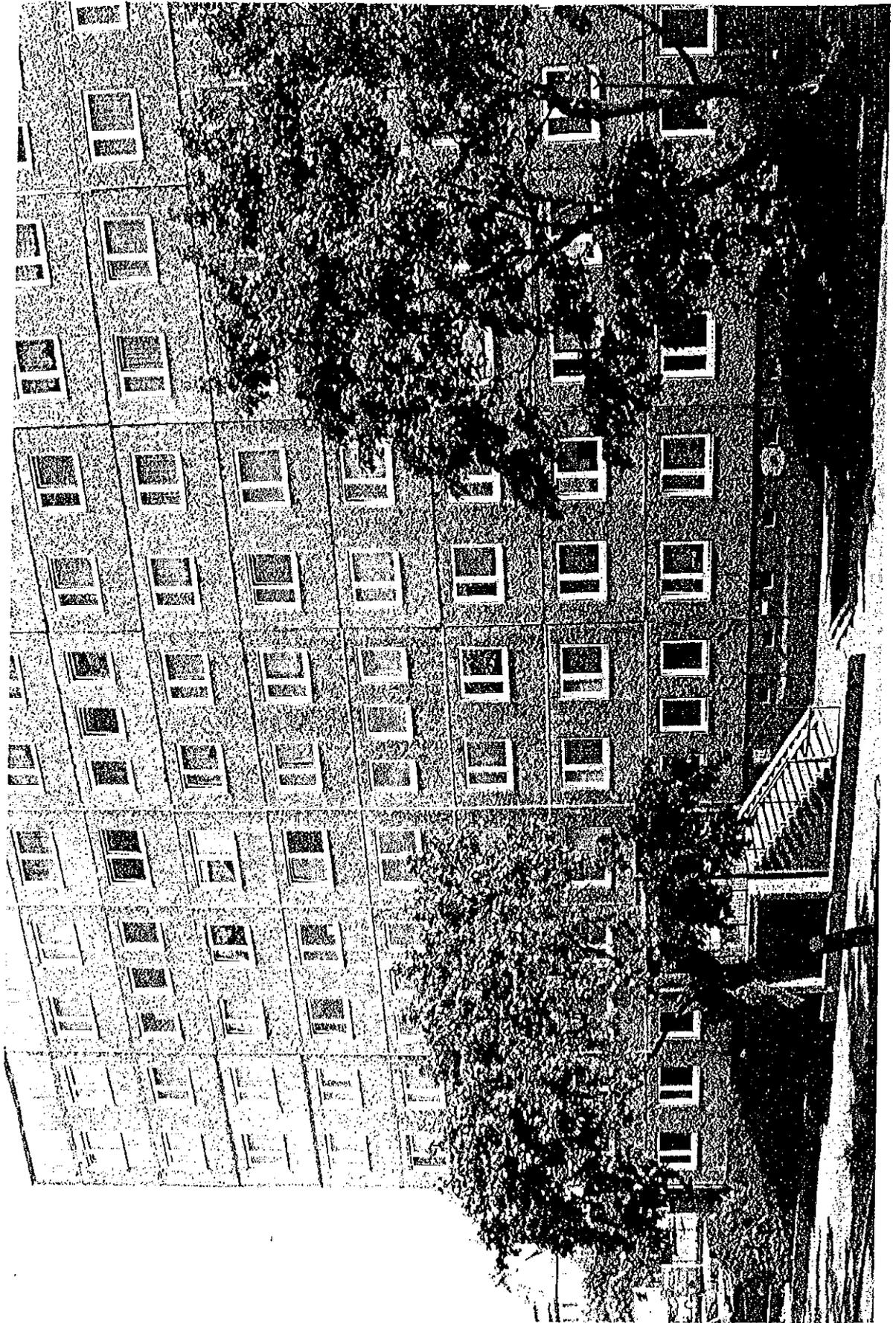
**Antrag auf Gewährung von Zuwendungen im Rahmen des Stadtumbau-Ost  
zur Aufwertung des Wohngebäudes Wolfgangstraße 15/16**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. Deckblatt Wohngebäude Hochhaus Wolfgangstraße 15/16
2. Objektfoto
3. Flurkarte
4. Grundbuchauszug
5. Objektbeschreibung
6. Erläuterung der geplanten Baumaßnahme
7. Bauzeitplan
8. Art der Vergabe
9. Finanzierungsplan
10. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den Jahresmehrertrag (Formblatt)

Lageansicht  
Wolfgangstr. 15 - 16





AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

Maßstab 1 : 1000



\*\*\*\*\* TEILAUSZUG \*\*\*\*\*

LVerGeo-Regionalbereich Anhalt

Antrag: A3-6146-2010 Datum: 26.08.2010

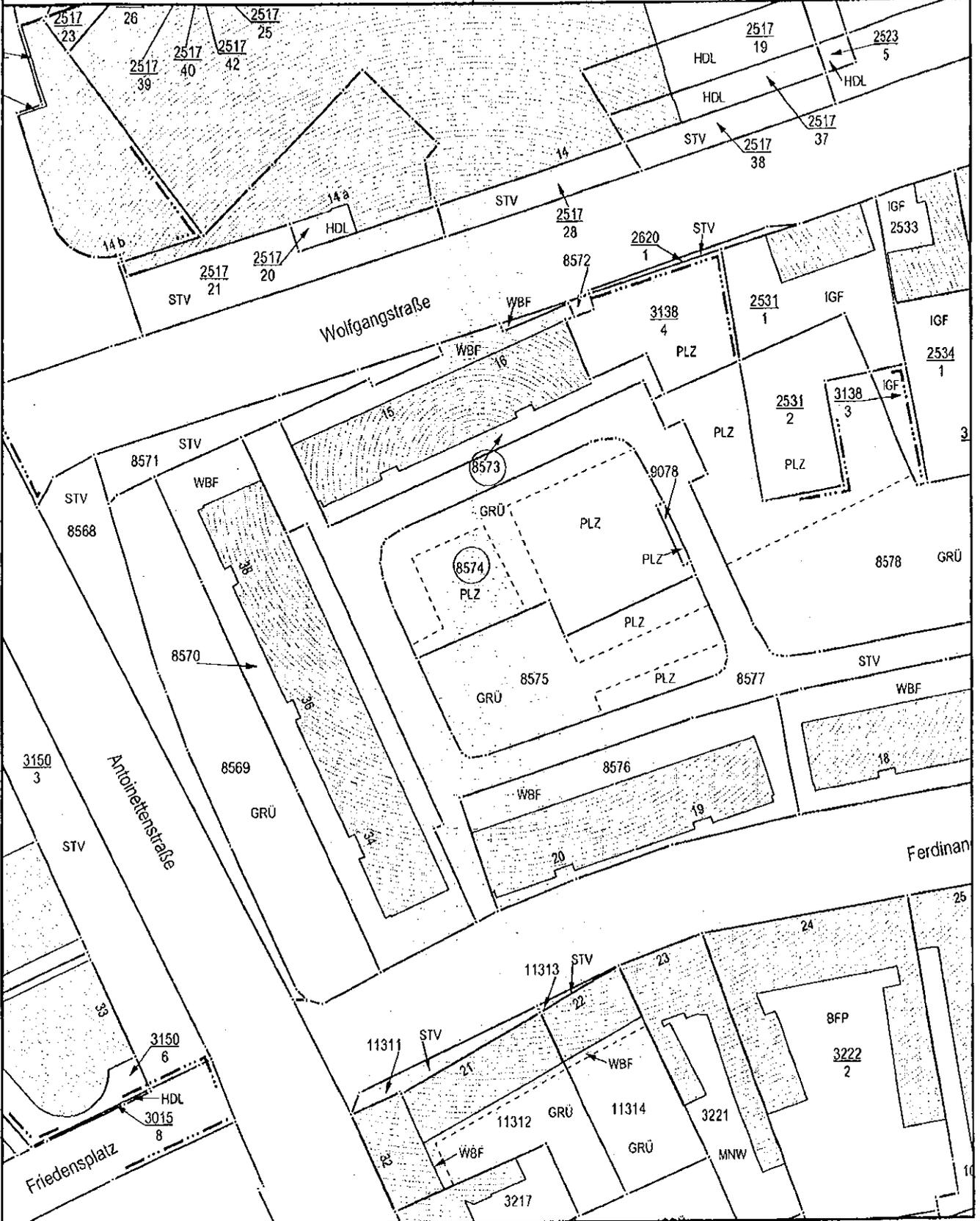
Gemeinde: Dessau-Roßlau, Stadt

Gemarkung: Dessau

Flur(en): 22

Flurstück(e): 8573, 8574

Hinweise:



## 5. Objektbeschreibung

Wolfgangstraße 15/16

Bautyp: P2 Ratio

Baujahr: 1973

Anzahl der WE gesamt: 64

Flurstück: 8573, 8574

Gesamtwohnfläche: 3.901,02 m<sup>2</sup>  
davon

8x	eine 1-Zimmerwohnung mit Balkon	= 38,91 m <sup>2</sup>
6x	eine 2-Zimmerwohnung mit Balkon	= 53,30 m <sup>2</sup>
30x	eine 3-Zimmerwohnung mit Balkon	= 59,97 m <sup>2</sup>
20x	eine 4-Zimmerwohnung mit Balkon	= 73,54 m <sup>2</sup>

Der Wohnblock besteht aus 2 Eingängen mit je 2 Treppenhäusern. Jedes Treppenhaus hat 16 Wohnungen, verteilt über 8 Etagen (EG, 1. OG – 7. OG).

## **6. Erläuterung der geplanten Baumaßnahme**

### *6.1 Einleitung*

Das Hochhaus Wolfgangstraße 15/16 wurde 1973 im Rahmen des industriellen Wohnungsbaues als Plattenbau vom Typ P2 Ratio erbaut. Im Zeitraum von 1990 bis 2010 wurden innerhalb des Hauses umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Diese hatten zum einen den Zweck, dass die Wohnungen den heutigen Ansprüchen bezüglich der Heizungs- und Sanitärinstallation genügen, zum anderen war es Aufgabe der Genossenschaft die für ein Hochhaus angemessene Sicherheit zu gewährleisten.

Heute verfügt das Hochhaus über eine neue Heizungs- und Sanitärinstallation, sowie über moderne Aufzüge, Brandschutztüren und Feuerwehrdurchsageeinheiten.

### *6.2 Gegenwärtiger Zustand der Gebäudehülle*

Das Haus Wolfgangstraße 15/16 befindet sich im Zentrum der Stadt in zentraler Lage. Gegenüber dem Fürst-Leopold-Carree und den UCI-Kino sowie dem ca 500 m entfernten Hauptbahnhof stellt dieses Haus zurzeit einen negativen Blickfang dar.

Auf Grund des Alters des Gebäudes und der schlechten Verarbeitung einzelner Bauteile sind massive Schäden an der Fassade und den Balkonen vorhanden. Die ungenügende Betondeckung des Baustahls sowie eindringende Feuchtigkeit haben an den Betonbauteilen starke Beschädigungen hervorgerufen.

Die Dämmung der Außenwände ist aus heutiger Sicht nicht ausreichend.

### *6.3 Sanierung des Gebäudes*

Das Hochhaus besitzt zurzeit nur an der Straßenseite Hauseingänge. Um den gefahrlosen und sicheren Zugang zum Wohngebäude während der Bauarbeiten zu sichern wird die Sanierung zeitlich in zwei Baumaßnahmen geteilt:

#### 1. Baumaßnahme

Sanierung der Gebäudehülle an den Giebeln und der Balkonseite sowie die Erneuerung der Balkone und Einbau von Kellereingängen.

Investitionssumme 900,0 TEUR, Realisierung 2010.

#### 2. Baumaßnahme (Antrag auf Fördermittel)

Sanierung der Hauseingangsseite einschließlich der Dämmung und Neubau von Hauseingängen mit Aufzügen.

### *6.4 Aufwertung der Hauseingangsseite*

Die Genossenschaft -Wohnungsverein Dessau eG- bittet um Unterstützung bei der Sanierung der Hauseingangsseite der Wolfgangstraße 15/16. Es ist geplant die Hauseingangsseite komplett zu sanieren. Da sich die Haustüren zurzeit nur über eine Treppenanlage (Höhenunterschied 2,40 m) erreichen lassen, ist geplant, einen Aufzug einzubauen. Dieser Aufzug soll es ermöglichen, bedürftigen Mietern den Zugang zum Haus zu erleichtern und die vorhandenen Aufzüge innerhalb des Hauses barrierefrei zu erreichen.

Gleichzeitig soll die derzeit vorhandene Treppe so umgebaut werden, dass ein leichter Zugang zum Haus erreicht wird sowie moderne und gestalterische Elemente die Hauseingangsseite aufwerten. So soll z. B. die Hauseingangsüberdachung eine Dachbegrünung erhalten. Die Fassade soll nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung gedämmt werden.

### *6.5 Kostenaufstellung*

Siehe Anlage

## **7. Bauzeitplan**

Die Aufwertung der Hauseingangsseite soll wie folgt realisiert werden:

1. Baubeginn nach Gewährung der Fördermittel im IV. Quartal 2011
2. Planung und Beantragung der Baugenehmigung im IV. Quartal 2011
3. Ausschreibung und Vergabe II. Quartal 2012
4. Baudurchführung Mai – Dezember 2012

## **8. Art der Vergabe**

Die Vergabe von Aufträgen erfolgt entsprechend den Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), für Leistungen (VOL), für Freiberufliche Leistungen (VOF) sowie den europäischen Vergabevorschriften.

## **9. Finanzierungsplan**

Bausumme	800,0 TEUR
davon Eigenmittel	400,0 TEUR
Fremdmittel	400,0 TEUR

# Planung Baukosten - Wolfgangstraße 15/16 - Hauseingangsseite

Baujahr: 1973

Bautyp: P2 Ratio Hochhaus

Anzahl der WE: 64

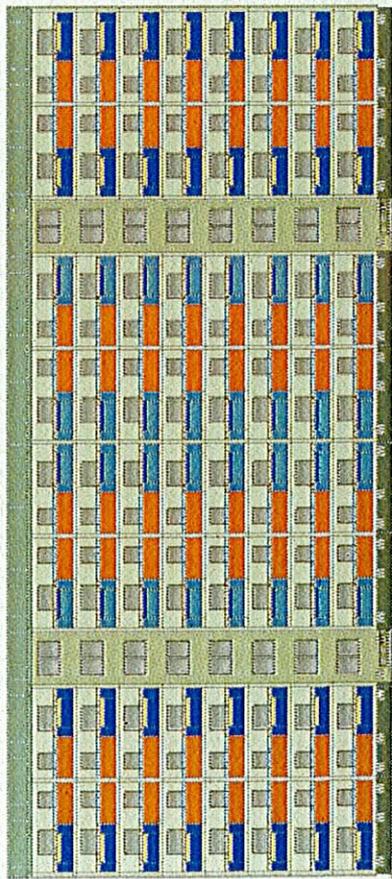
Wohnfläche: 3.901,02 m<sup>2</sup>

Leistung		in EUR
Planung / Baugenehmigung	IS	20.000,00
Dach	IS	35.000,00
Fassadendämmung (Hauseingangsseite)	Mod.	200.000,00
Baugerüst	Mod.	25.000,00
Baukörper Hauseingänge, Treppen	IS	300.000,00
Aufzüge	Mod.	120.000,00
Baul. Änderungen Kellergeschoss	IS	30.000,00
Änderung Haustechnik	IS	30.000,00
Sicherheitstechnik	IS	20.000,00
Außenanlagen	IS	20.000,00
	<b>Gesamt</b>	<b>800.000,00</b>

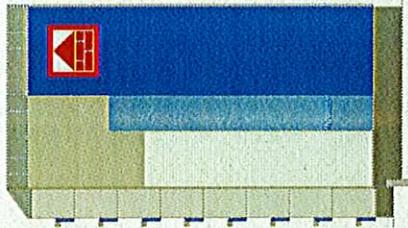
Dessau-Roßlau, 24.08.2010

Schmidt

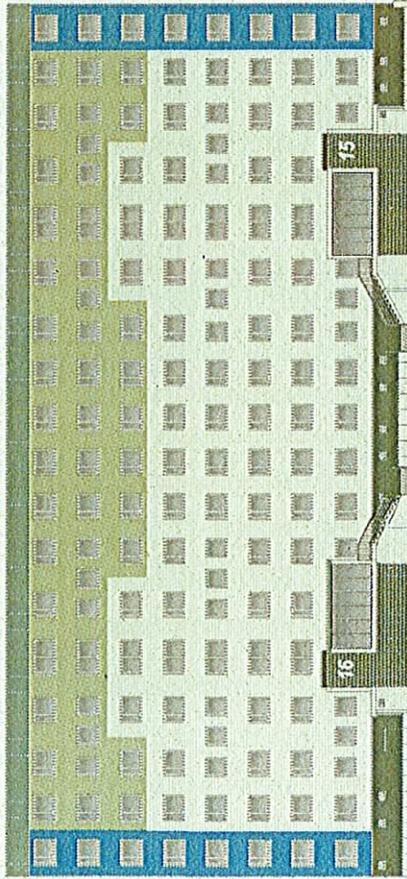
Technischer Leiter



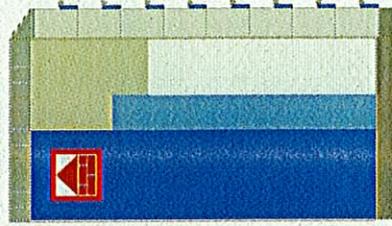
Südsüdwest Fassade



Ostnordwest Giebel



Fassadenansicht Wolfgangstraße 15-16 in Dessau



Westnordwest Giebel

Objekt  
Wohnhaus  
Wolfgangstraße 15-16  
06844 Dessau



Architekt  
Wohnhausentwicklung Dessau e.G.  
Agnesstraße 11  
06844 Dessau

Planung  
GfH Bauberatung GmbH  
Barockstraße 10  
06844 Dessau

Farbleiste

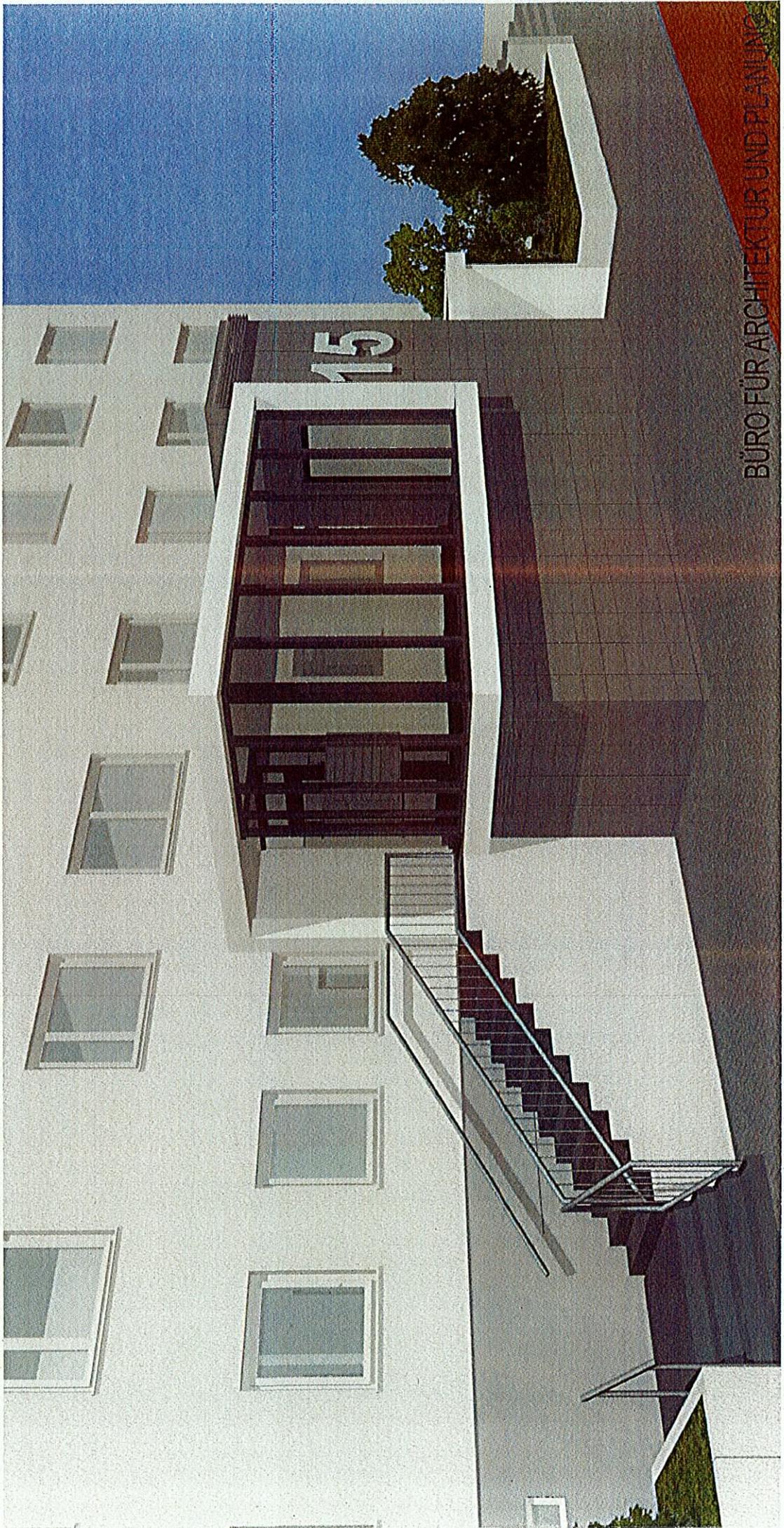
- Bräu, Sobel
- Fassade - 00 00 18
- Sockel - 03 03 18
- Loggienrücklagen - 99 00 00
- Loggienrampe, Loggienkasten und Untereisen - 99 00 02
- Balkonverkleidung - 21 18 18 (RAL 2003)
- Fassade, Balkonverkleidung, Blumenkasten - 03 18 21 (RAL 5015)
- Fassade, Balkonverkleidung - 03 18 18
- Blumenkasten - 75 00 18 (RAL 7038)
- Fassade - 93 03 00



BBB BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND PLANUNG



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND

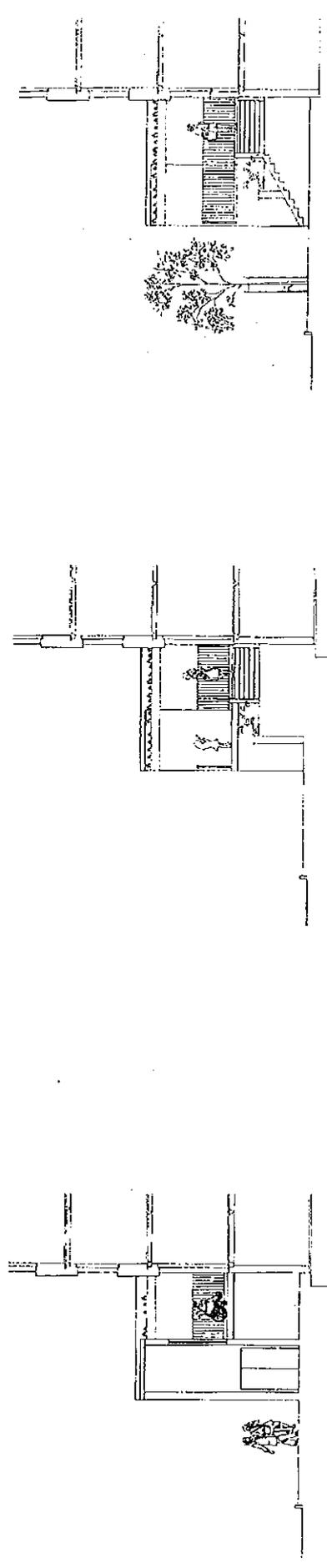
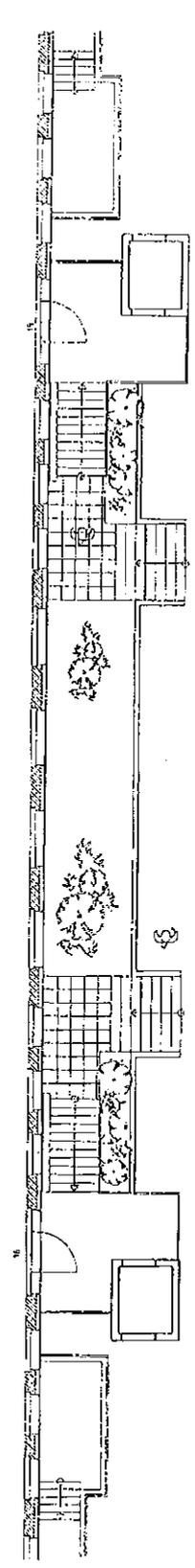
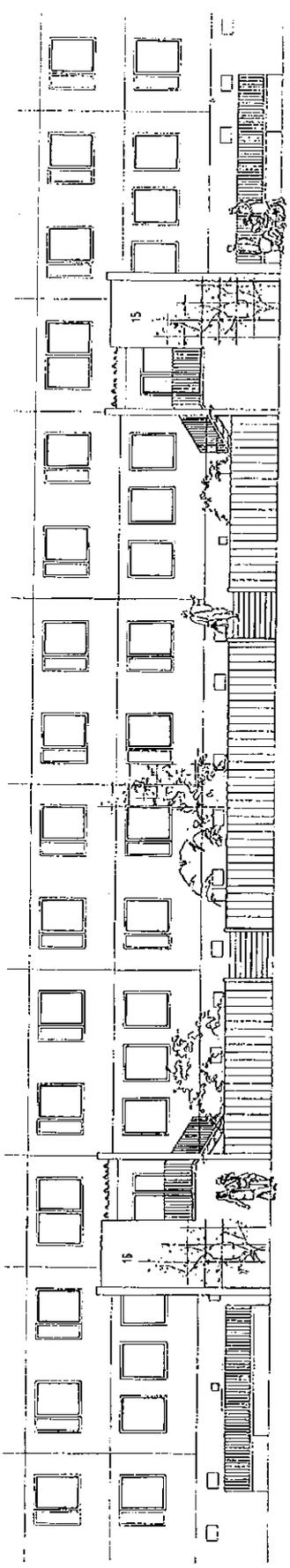


BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND PLANUNG



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND PLANUNG





Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages  
über den Jahresmehrertrag

Gemeinde <b>Dessau-Roßlau</b>	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme <b>Aufwertung Stadtumbau - Ost</b>
----------------------------------	---

Gebäude, Haus-Nr., Lagebuch-Nr. <b>Wolfgangstraße 15/16</b>	Baujahr, Restnutzungsdauer in Jahren <b>1973, 50 Jahre</b>
--	---

A. Gesamtkosten	
1. Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	800.000,00 EUR
2. Kosten eines vergleichbaren Neubaus (ohne Grundstückswert)	8.000.000,00 EUR
3. Verhältnis der Kosten von A 1 zu A 2 (A 1 x 100 : A 2)	10,0 v. H.

B. Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands		EUR
1. Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand (A 1) abzüglich		800.000,00
2. Kosten, die durch Zuschüsse einer anderen Stelle gedeckt sind/werden (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB)	-	./.
3. Kosten, die die Eigentümerin/der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften oder wegen unterlassener Instandsetzung selbst zu tragen hat (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB)	-	./.
4. Kosten für ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege	-	./.
5. Zuwendungsfähiger Aufwand	→	800.000,00

C. Ermittlung des Jahresmehrertrags				
Wohnung bzw. Nutzung	Größe m <sup>2</sup> *	Jährliche Mieteinnahmen		Jahresmehrertrag (Sp. 4 - Sp. 3) EUR
		vor Modernisierung EUR *	nach** Modernisierung EUR	
	1	2	3	4
64 WE	3.901,02	205.973,85		
abzüglich Leerstand		(4,40 EUR/m <sup>2</sup> )	(4,60 EUR/m <sup>2</sup> )	
10 WE	626,16	33.061,25		
Gesamt:	3.901,02	172.912,60	215.336,30	42.423,70
Anzahl Stellplätze				
Jahresmehrertrag			→	42.423,70

\* nach Abschluss Baumaßnahme Balkonseite

\*\* Jährliche Mieteinnahmen einschließlich der Aufwendungszuschüsse

D. Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)		Modernisierungsbedingte Mehrkosten EUR
1. Instandhaltungskosten		
2. Mietausfallwagnis	2 v. H.	3.458,25 <i>848,47</i>
3. Sonstige Kosten	230,- EUR/WE	14.720,00
4. Summe modernisierungsbedingter Mehrkosten	→	18.178,25 <i>15.568,4</i>

E. Eigenleistungen und Eigenkapitalkosten		EUR
1. Eigenkapital		400.000,00
2. Sach- und Arbeitsleistungen		
3. Summe der Eigenleistungen	→	400.000,00
4. Verzinsung des Eigenkapitals (4 v. H. von E 1)		16.000,00
5. Zuschlag zu E 3 als Pauschalabschreibung (1,5 v. H.)		6.000,00
6. Summe der Eigenkapitalkosten	→	22.000,00

F. Ermittlung des einsetzbaren Fremdkapitals		EUR
1. Jahresmehrertrag	C	42.423,70
abzüglich		
2. Bewirtschaftungskosten	D 4	- 18.178,25 <i>15.568,4</i>
3. Eigenkapitalkosten	E 6	- 22.000,00
4. Für Fremdkapitalkosten und Abschreibung einsetzbar	→	2.245,45 <i>4.855,2</i>
5. Zinssatz für Fremdkapital	5 v. H.	112,27 <i>242,76</i>
6. Pauschalabschreibung	1,5 v. H.	33,68 <i>72,83</i>
7. Summe	6,5 v. H.	145,95 <i>315,59</i>
8. Einsetzbares Fremdkapital (F 4 x 100 : F 7)	→	34.545,38 <i>74.695,8</i>

G. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags		EUR
1. Zuwendungsfähiger Aufwand (B 5)		800.000,00
abzüglich		
2. Eigenleistungen (E 3)		- 400.000,00
3. Fremdkapital (F 8)		- 34.545,38 <i>74.695,8</i>
4. Kostenerstattungsbetrag	→	365.454,62 <i>325.304,1</i>
5. Anteil des Kostenerstattungsbetrags am zuwendungsfähigen Aufwand (G 4 x 100 : G 1)		45,68 <i>40,66</i> v. H.

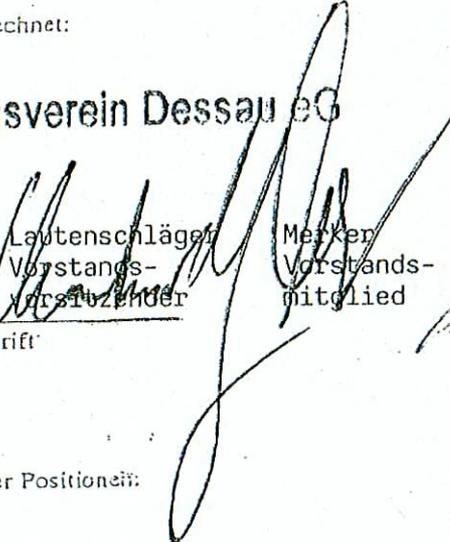
H. Höhe des Kostenerstattungsbetrags	40
Der Kostenerstattungsbetrag wird auf	45,68 v. H.
des zuwendungsfähigen Aufwands,	320.000,-
höchstens jedoch auf	365.454,00
festgesetzt.	EUR

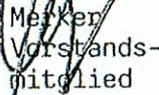
*gpr. und gea All  
21.12.10*

Aufgestellt und berechnet:

Stadt/Gemeinde:

**Wohnungsverein Dessau eG**

Lautenschläger  
 Vorstandsvorsitzender  


Merken  
 Vorstandsmitglied  


24.08.2010

Datum und Unterschrift

*21.06.11*

Datum, Unterschrift und Amt

**Stadt Dessau-Roßlau**  
 Bauverwaltungsamt  
 - Wohnungsbauförderstelle  
 Postfach 1425  
 06849 Dessau-Roßlau

Begründung einzelner Positionen: