

Kostengünstige Beseitigung von Leerständen im obersten Geschoss von Plattenbauten

Endbericht

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert (Aktenzeichen: Z 6 – 5.4-02.07 / II 13 – 80 01 02 – 7).
Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor.

Projektbearbeitung:

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbh
Friedensallee 9
22765 Hamburg

Hamburg, September 2004

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	1
1 Ziel des Forschungsvorhabens	5
1.1 Zentrale Fragestellungen.....	6
1.2 Untersuchungsmethodik.....	8
2 Wohnungsleerstand	9
2.1 Leerstandsentwicklung.....	9
2.2 Leerstandsgefährdung.....	10
2.3 Leerstandsverteilung.....	11
2.4 Leerstandskosten.....	12
2.5 Leerstandsreduzierung.....	13
2.6 Wohnungen im obersten Geschoss von Plattenbauten.....	13
3 Fallbeispiele	15
3.1 Freiberg.....	15
3.2 Weißenfels.....	19
3.3 Zeitz.....	22
3.4 Guben.....	25
4 Analyse der Umnutzungen	28
4.1 Umnutzungsbedingte Baumaßnahmen.....	28
4.1.1 Sanitär und Elektrik.....	28
4.1.2 Wärmedämmung und Beheizung.....	30
4.1.3 Türen, Fenster und Fassade.....	31
4.1.4 Innenausbau.....	34
4.2 Verringerung der Betriebs- und Leerstandskosten.....	37
4.3 Mieterakzeptanz.....	38
4.4 Rechtliche Probleme.....	40
5 Typisierung der Umnutzungen	44
6 Objektauswahl für die Umnutzung von Obergeschossen	47
7 Leerstandsabhebungsstrategien im Vergleich	50
7.1 Umnutzung von Obergeschossen.....	50
7.2 Teilrückbau.....	51
7.3 Fahrstuhlanbau.....	52
7.4 Variantenvergleich unter den Bedingungen des Programms Stadtumbau Ost.....	53
8 Zusammenfassung und Fazit	56