

1. Mögliche Nutzung & Raumkonzept: „Haus für alle Lebensphasen“

primär ein Wohngebäude, aber sozial und typologisch stark diversifiziert (von ehemals 24 starren Einheiten auf nun **16 Wohneinheiten** plus Gemeinschaftsflächen):

- Wohnungs-Mix (16 Einheiten auf ca. 1.200 m² Wohnfläche):
 - Mietwohnungen (dauerhaft bezahlbar): 3x 3-Zimmer (~75 m²), 5x 2-Zimmer (~60 m²), 2x 2-Zimmer (~50 m²), 2x 1-Zimmer (~40 m²).
 - **Maisonette-Wohnungen**: 2 Einheiten (über 2. und 3. OG, 80 m² und 90 m² mit Innentreppen), um den Wohnungszuschnitt aufzubrechen und Raum für Familien zu bieten.
 - Eigentumswohnungen (Querfinanzierung): 4 Einheiten im 3. OG (1x 3-Zimmer, 3x 2-Zimmer) – gezielt im Dachgeschoss platziert für Weitblick und Privatsphäre.
 - Kurzzeitwohnungen / Co-Living: 4 Zimmer mit Gemeinschaftsbad, Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsbereich (~125 m²) für temporäre Gäste, Zuziehende oder Pendler.
- **Barrierearmut im Erdgeschoss**:
 - Außenrampe und Treppenlifte in jedem Aufgang.
 - 4 barrierearme Wohnungen im EG mit schwellenlosen Übergängen, bodengleichen Duschen und Schiebetüren.
- Gemeinschafts- und Dorfnutzung (ca. 300 m² Innen-/Terrassenfläche):
 - **EG**: Gemeinschaftsküche, Aufenthaltsbereich, Spielzimmer (mit Kletternetz ins 1. OG) und ein **Selbstbedienungskiosk / Dorfladen mit Verkaufsbereich** zur Sicherung der Nahversorgung.
 - **1. OG**: Werkstatt, Spiel-/Boulderbereich und Veranstaltungs-/Gemeinschaftsraum.
- **Freistehende Holzbalkone**:
 - Keine Verglasung zur Straßenseite, sondern rückwärtig (nordwestlich) vorgestellte, freistehende Massivholzbalkone (insgesamt 200 m² Fläche), die Privatsphäre und Blick in die Natur bieten.
- **Außenraum & Mobilität**:
 - **Mobility-Hub** auf den heutigen Stellplätzen (Car-Sharing, E-Bike-Station, Paket- und Werkzeugstation).
 - Gemeinschaftsgarten, Grill- und Picknickplatz sowie Wiesenflächen.

2. Kosten & Kalkulation (Konkreter Überschlag)

Im Gegensatz zur vorherigen Arbeit liefert Hanna Nack einen **konkreten Baukostenüberschlag** auf Basis von Einheits- und Hüllflächenpreisen (angelehnt an den *Informationsdienst Holz* und *co2online*):

A. Konkrete Schätzung der Sanierungskosten (Berkholz 13)

- Fassadenmodule (760 m² x 485 €/m² netto): 368.600 €
- Dachmodule (420 m² x 233,63 €/m² netto): 98.125 €
- Fensteraustausch (Dreifachverglasung, ca. 300 m² x 400 €/m²): 120.000 €
- Photovoltaik-Anlage (150 m², ca. 50 kWp): 60.000 €
- Wärmepumpe (Luft-Wasser-Zentralanlage): 30.000 €
- Fußbodenheizung (in Bestandsestrich gefräst, ca. 900 m² x 140 €/m²): 126.000 €

Gesamte überschlagene Investitionssumme: ca. 737.725 € netto

(Zum Vergleich: Eine rein konventionelle, externe serielle Vorfertigung ohne Eigenleistungen würde für ein ähnliches Referenzgebäude bei rund 860.000 € nur für Hülle und Dach liegen).

B. Kostensenkung durch „Lernbaustelle“ / „Pop-up-Fabrik“

- Die Holzrahmenmodule mit Strohballendämmung werden **nicht komplett im fernen Werk gekauft**, sondern direkt vor Ort auf den Freiflächen um den Block im Rahmen von betreuten Bürger- und Nachbarschafts-Workshops gefertigt.
- Fachgewerke (Zimmerer, Elektriker, Heizungsbauer) leiten Laien an. Dadurch sinken die Montage- und Fertigungskosten drastisch, Materialkosten bleiben dank regionalem Stroh und Holz niedrig.

3. Träger- und Finanzierungsmodell

Da die Gemeinde hoch verschuldet ist (Haushaltssicherung) und den Block mit 25.000 € Jahresdefizit nicht sanieren kann:

1. Eigentümerwechsel / Trägerschaft:

- Übertragung des Gebäudes von der Kommune auf einen **sozialen Träger oder eine eingetragene Wohnungsgenossenschaft (EG)**.

2. Querfinanzierung über Mischnutzung:

- Der **Verkauf der 4 Eigentumswohnungen** im 3. OG spült sofortiges Eigenkapital ein.
- Die **Kurzzeitvermietung (Co-Living / Ferien)** erzielt höhere Quadratmetererlöse, wodurch die Dauermieten im Haus dauerhaft niedrig und bezahlbar bleiben können.

3. Fördermittel & zinsgünstige Kredite:

- **BEG-Zuschüsse:** Bis zu 15 % Extra-Bonus für serielle Sanierung auf Effizienzhaus 40/55-Niveau (nicht rückzahlbare Zuschüsse).
- **KfW-Förderkredite:** Niedrige Zinsen, extrem lange Laufzeiten und tilgungsfreie Anlaufjahre, wodurch der Kapitaldienst für die Genossenschaft tragbar wird.