Gottlieb-Daimler-Straße Geb. 14
67663 Kaiserslautern

Kaiserslautern, 23.01.2026

Redevelopment des Hansabaus im Pfaff-Quartier Kaiserslautern aus der Sicht eines Investor Developers

Studienprojekt für das Modul „Immobilienentwicklung“

am Fachbereich Bauingenieurwesen
der Rheinland-Pfälzischen Technischen Universität Kaiserslautern Landau

vorgelegt von

Nour Ezzi
Matrikelnummer: 431141

Jennifer Hampel
Matrikelnummer: 431937

Julian Kreinecker
Matrikelnummer: 420868

Johanna Ohmer
Matrikelnummer: 417215

Arthur Palm
Matrikelnummer: 418354

Juliane Schmiel
Matrikelnummer: 421597

Erstbetreuer: **Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock**
Fachgebiet: Immobilienökonomie

Zweitbetreuer: **Dr.-Ing. Sebastian Johann**
Fachgebiet: Immobilienökonomie

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis i

Tabellenverzeichnis iii

1 Einführung 1

1.1 Problemstellung 1
1.2 Zielsetzung 2
1.3 Methodik 2
1.4 Gang der Untersuchung 3

2 Bestandsaufnahme 4

2.1 Grundstücksanalyse 4
2.2 Standortanalyse 7
2.4 Angebots- und Wettbewerbsanalyse 8

3 Projektentwicklung 11

3.1 Projektidee 11
3.2 Projektname 12
3.3 ESG-Strategie 13
3.4 Konzeption und Planung 14
3.4.1 WERK80 14
3.4.2 Retentionspark 20
3.5 Architektonische Leitidee/ Visualisierung 21

4 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 25

4.1 Investmentübersicht 25
4.2 Lebenszykluskosten 26

5 Fazit 28

5.1 Schlussfolgerungen 28
5.2 Limitationen 28
5.3 Ausblick 29

Dieses Dossier dient der kompakten Darstellung der im Rahmen der Projektentwicklung gewonnenen Recherchen, Überlegungen und Erkenntnisse. Es ist auf die wesentlichen Inhalte reduziert und im Zusammenhang mit den weiterführenden Informationen aus dem Flyer, den ausführlichen Berechnungen der Investitionskosten, der Lebenszykluskosten sowie den CAD-Dateien zu lesen und zu verstehen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Makro- und Mikrostandortanalyse des Projektstdorts 7
Abbildung 2: Markt- und Konkurrenzanalyse relevanter Nutzungen im Umfeld 9
Abbildung 3: Einzugsgebiet und räumliche Reichweite 10
Abbildung 4: konzeptionelles Nutzungskonzept des WERK80 12
Abbildung 5: ESG-Strategie 13
Abbildung 6: Prozentuale Verteilung der Nutzungsarten nach Nutzfläche 15
Abbildung 7: Flächenaufteilung nach NUF, VK, TF und KF 15
Abbildung 8: Lageplan des WERK80 20
Abbildung 9: Grundriss Gartengeschoss 22
Abbildung 10: Grundriss Erdgeschoss 23
Abbildung 11: Grundriss Obergeschoss 24
Abbildung 12: Übersicht der zentralen wirtschaftlichen Kennzahlen des Projekts 27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufstellung nach Nutzungsarten und Geschossen 16
Tabelle 2: Stellplatzbedarf und Stellplatzberechnung 19

1 Einführung

1.1 Problemstellung

Konversionsflächen stellen aus Sicht von Investor-Developern ein erhebliches Entwicklungspotenzial dar, sind jedoch zugleich mit komplexen wirtschaftlichen, baurechtlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen verbunden. Das vorliegende Projekt befasst sich mit dem Ankauf und der Entwicklung des Hansabaus auf der ehemaligen Industriefläche „Pfaff-Quartier“ in Kaiserslautern, das im Zuge der Transformation zu einem gemischt genutzten Quartier einer neuen, nachhaltigen Nutzung zugeführt werden soll. Ziel ist es, durch eine integrierte Projektentwicklung eine ökologische, wirtschaftliche und soziale Aufwertung des Standorts zu erreichen.

Die bestehende Gebäudesubstanz sowie die Lage innerhalb eines sich wandelnden Stadtquartiers erfordern eine sorgfältige Abwägung zwischen Investitionskosten, langfristiger Wirtschaftlichkeit und städtebaulicher Einbindung. Insbesondere die Kombination unterschiedlicher Nutzungen stellt hohe Anforderungen an Flächenzuschnitt, Erschließung, technische Ausstattung und Vermietbarkeit. Gleichzeitig muss das Nutzungskonzept flexibel genug sein, um auf sich verändernde Markt- und Nachfragebedingungen reagieren zu können.

Ein zentrales Spannungsfeld ergibt sich aus den steigenden Anforderungen an ökologische Nachhaltigkeit. Aus Investorensicht ist daher zu prüfen, inwieweit ökologische Maßnahmen langfristig zur Wertstabilität, zur Senkung von Lebenszykluskosten und zur Attraktivität für Mieter beitragen.

Darüber hinaus besitzt das Projekt eine ausgeprägte soziale Dimension. Durch öffentlich zugängliche Nutzungen, Aufenthaltsqualitäten im Außenraum und die Einbindung des Parks als verbindendes Element zwischen Gebäude und Quartier kann ein Mehrwert für Nutzer, Anwohner und die Stadt geschaffen werden. Gleichzeitig erfordert die enge Abstimmung mit der Kommune – insbesondere bei der Gestaltung des öffentlichen Raums – eine klare Definition von Zuständigkeiten, Kostenverteilungen und gemeinsamen Entwicklungszielen.

Die zentrale Herausforderung besteht darin, ein wirtschaftlich tragfähiges Projekt zu entwickeln, das zur ökologischen und sozialen Aufwertung der Konversionsfläche beiträgt und zugleich den Interessen von Investoren, Nutzern und der Stadt gerecht wird.

1.2 Zielsetzung

Ziel des Investor-Developers ist die Entwicklung eines wirtschaftlich tragfähigen, langfristig werthaltigen Immobilienprojekts, das den Anforderungen von Investoren, Nutzern und öffentlichen Akteuren gleichermaßen gerecht wird. Grundlage der Projektentwicklung bilden dabei die Anforderungen des Projektentwicklers an Rendite, Risikosteuerung, Marktgängigkeit sowie an ökologische und soziale Nachhaltigkeit.

Durch eine gezielte qualitative Aufwertung des Standorts wird ein Filtering-up angestrebt, bei dem die gesteigerte Aufenthalts- und Nutzungsqualität zu einer höheren Nachfrage, einer stabileren Nutzerstruktur sowie langfristig zu einer positiven Wertentwicklung der Immobilie führt.

Ein besonderer Fokus liegt auf Klimaneutralität, nachhaltiger Energieversorgung und ESG-Kriterien. Kosteneffiziente Prozesse, flexible Flächenstrukturen und die Möglichkeit zur Anpassung an sich verändernde Nutzungsanforderungen sollen die Zukunftsfähigkeit des Projekts sichern. Dabei stehen das Wohlbefinden der Nutzer und die Aufenthaltsqualität im Mittelpunkt.

Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen verfolgt neben Aufenthaltsqualität auch funktionale Ziele im Sinne eines nachhaltigen Wassermanagements. Die Grünflächen dienen als Rückhalte- und Versickerungsflächen und leisten einen Beitrag zum Schutz vor Starkregenereignissen, zur Sicherung der Wasserqualität sowie zur nutzbaren Integration von Wasser in den Stadtraum. Damit verbindet das Projekt ökologische Resilienz mit sozialem Mehrwert.

1.3 Methodik

Um Aufschluss über relevante Einflussfaktoren zu erhalten, die sowohl gesetzgeberischer als auch technischer, wirtschaftlicher und sozialer Natur sein können, wird zunächst eine umfassende Literaturrecherche durchgeführt. Ergänzend wird eine Vor-Ort-Besichtigung durchgeführt, um den baulichen Zustand, die städtebauliche Einbindung und die Freiraumsituation zu erfassen.

Auf Grundlage der erhobenen Daten erfolgt eine Gebäudeanalyse, die insbesondere die bestehenden Grundrisse, Gebäude- und Flächenstrukturen sowie klimatische und akustische Rahmenbedingungen betrachtet. Darauf aufbauend werden unterschiedliche Nutzungs- und Raumkonzepte analysiert, wobei verschiedene Arbeitsstile und modulare Raumstrukturen berücksichtigt werden. Diese Analyse stützt sich sowohl auf die Erkenntnisse aus der Literatur als auch auf praxisorientierte Anforderungen an flexible und zukunftsfähige Arbeits- und Nutzungswelten.

Die gewonnenen Ergebnisse bilden die Grundlage für die Entwicklung des Nutzungskonzepts, die grobe Investitions- und Kostenschätzung sowie die Betrachtung der Lebenszykluskosten aus Sicht eines Investor-Developers.

Auf Grundlage einer Gebäudeanalyse (Grundrisse; Gebäude- und Flächenstrukturen; Klima; Akustik und Berücksichtigung verschiedener Arbeitsstile und Raummodule in Abhängigkeit vom Arbeitsstil auf Basis einer umfassenden Literaturrecherche

1.4 Gang der Untersuchung

Die Arbeit beginnt mit der Darstellung theoretischer Grundlagen der Immobilienprojektentwicklung. Darauf folgt eine Bestandsaufnahme des Hansagebäudes im Pfaff-Quartier als Basis für die weitere Analyse. Hierbei werden Lage, bauliche Struktur, planungsrechtliche Rahmenbedingungen sowie städtebauliche und funktionale Einbindungen analysiert und bewertet.
Anschließend werden Nutzungskonzept das sowohl die funktionale Mischung der Nutzungen als auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt sowie architektonische und freiraumplanerische Ansätze entwickelt.
Im Anschluss erfolgt die wirtschaftliche Betrachtung des Projekts. Für eine vertiefte Bewertung werden insbesondere die Gewinnschwellen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Annahmen betrachtet, um die Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit des Projekts aus Investorensicht beurteilen zu können. Ergänzend fließen die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtung in die Gesamtbewertung ein.
Den Abschluss bildet eine zusammenfassende Bewertung, in der die Ergebnisse der technischen, wirtschaftlichen und sozialen Analysen zusammengeführt und im Hinblick auf die Zielsetzung des Investor-Developers eingeordnet werden.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Grundstücksanalyse

Das Bestandsgebäude des Hansabaus ist durch ein komplexes Zusammenspiel technischer, wirtschaftlicher, denkmalrechtlicher und sozialer Rahmenbedingungen geprägt, die teilweise in einem Spannungsverhältnis zueinander stehen. Ziel der Projektentwicklung ist es, diese Anforderungen in einem ganzheitlichen Konzept zusammenzuführen und die Qualitäten des historischen Industriebaus langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln.

Denkmalschutzrechtliche Anforderungen

Der Hansabau ist als historisches Einzeldenkmal der ehemaligen Pfaff-Nähmaschinenfabrik eingestuft. Insbesondere die Ostfassade sowie die Dachkonstruktion unterliegen strengen denkmalrechtlichen Vorgaben. Eingriffe in Erscheinungsbild, Materialität und Konstruktion sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken und müssen den industriellen Charakter des Gebäudes bewahren. Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung sowie funktionale und bauliche Anpassungen sind daher überwiegend im Gebäudeinneren zu entwickeln.

Nutzungsrechtliche Anforderungen

Der geltende Bebauungsplan setzt eine überwiegend gewerbliche Nutzung fest; mindestens 50 % der Geschossflächen sind gewerblich zu nutzen. Die Gebäudehöhe ist im städtebaulichen Kontext untergeordnet auszubilden. Ein Neu- bzw. Anbau am westlichen Gebäudeteil ist zulässig. Dieser muss sich in Maßstäblichkeit, Volumen, Gestaltung und Höhe dem denkmalgeschützten Bestand unterordnen und funktional sowie gestalterisch mit diesem verbunden werden. Teilweise neu zu modellierende Geländehöhen sind in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Soziale Anforderungen

Aufgrund der Bestandsstruktur ergeben sich Höhenversätze, die besondere Anforderungen an Barrierefreiheit, Erschließung und Nutzerkomfort stellen. Diese Aspekte sind bei der Entwicklung eines inklusiven und nutzerorientierten Nutzungskonzepts zu berücksichtigen.

Gebäudegeometrie und Flächenstruktur

Die Gebäudetiefe von ca. 40 m × 22 m stellt erhöhte Anforderungen an Belichtung, Erschließung und Nutzung. Das Souterrain weist eine reduzierte Raumhöhe von ca. 2,75 m auf und ist daher nur eingeschränkt nutzbar und eignet sich insbesondere für Stellplatznutzungen.

Baulicher und konstruktiver Zustand

Der Bestand ist als Stahlbetonskelettbau mit ausgemauerten Wandfeldern aus Klinker und Keramik ausgeführt. Die tragenden Bauteile sind grundsätzlich standsicher, weisen jedoch altersbedingte Schäden wie Rissbildungen, Abplatzungen sowie beginnende Bewehrungskorrosion auf. Hieraus ergibt sich ein erhöhter Sanierungsbedarf bei gleichzeitiger Erhaltung der konstruktiven Grundstruktur.

Außenbauteile und Fassade

Die Betonoberflächen sowie die Klinker- und Keramikfassaden sind stark verwittert und teilweise beschädigt. An der denkmalgeschützten Ostfassade sind ausschließlich behutsame Instandsetzungsmaßnahmen zulässig.
Die großformatigen Industriefenster mit Stahlrahmen sind schadhaft und energetisch unzureichend. Eine Sanierung der Rahmen sowie der Austausch der Verglasung unter Beibehaltung des historischen Rasters sind erforderlich. Nutzungskonflikte infolge der bis zur Decke reichenden Fensterflächen werden durch die Führung offenliegender Leitungen planerisch gelöst.

Innenräume

Die Innenräume sind durch große Spannweiten und Raumhöhen von bis zu 4,15 m geprägt. Dies ermöglicht flexible Nutzungen, führt jedoch gleichzeitig zu erhöhtem Energiebedarf. Decken, Stützen und Böden weisen deutliche Abnutzungserscheinungen sowie teilweise Schadstoffbelastungen auf. Das Souterrain ist aufgrund der geringen Raumhöhe und unzureichenden Belichtung nur eingeschränkt nutzbar und erfordert ein differenziertes Nutzungskonzept.

Energetischer Zustand

Der energetische Ist-Zustand entspricht nicht den aktuellen Anforderungen. Eine Außendämmung ist aus denkmalpflegerischen Gründen ausgeschlossen. Der Fokus liegt daher auf Innendämmmaßnahmen (z. B. Calciumsilikat- oder Aerogelputz) sowie auf der

energetischen Ertüchtigung der Fenster.
Ergänzend besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Nahwärmenetz.

Technische, brandschutz- und bauphysikalische Defizite

Fehlender Feuchteschutz, Undichtigkeiten im Dachbereich sowie ein nicht zeitgemäßer Brandschutz machen umfassende technische Nachrüstungen erforderlich. Darüber hinaus bestehen akustische Defizite aufgrund der dominierenden harten Oberflächen (Beton, Glas, Stahl), die insbesondere bei wohnähnlichen oder publikumsintensiven Nutzungen durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind.

Bei der Prüfung des Bebauungsplans im Vergleich zur tatsächlichen Situation vor Ort wurden mehrere Abweichungen festgestellt:

- Die im Bebauungsplan festgelegte Tiefe des Retentionsparks sowie die angegebenen Höhenwerte entsprechen nicht der funktional erforderlichen Tiefe für einen Retentionspark.
- Im Bebauungsplan sind Bestandsbäume ausgewiesen, die in der Realität nicht vorhanden sind.
- Der dargestellte Höhenunterschied zwischen dem Gebäude von Hansabau und der Retentionsfläche, der über private Treppen auf eine öffentliche Fläche ausgeglichen werden soll, ist unter praktischen Gesichtspunkten nicht realistisch umsetzbar.
- Die im Bebauungsplan vorgesehene Lage der Tiefgarageneinfahrt direkt an der Grundstücksgrenze berücksichtigt nicht den erforderlichen Mindestabstand von 5 m zum angrenzenden Nachbargrundstück.

2.2 Standortanalyse

Abbildung 1: Makro- und Mikrostandortanalyse des Projektsandorts[1]

Bedeutung des Standorts für den Hansabau					+	-
Standortanalyse	Makrostandortanalyse	Harte Standortfaktoren	geographische Dimensionen und Struktur	räumliche Interdependenzen	Überregionales Oberzentrum, funktionale Verflechtung mit umliegenden Städten (Pirmasens, Landstuhl, Zweibrücken), zentrale Versorgungsfunktionen	Konkurrenz um Investoren und Gewerbeflächen
				intra- und interkommunale Kooperation und Konkurrenz	Kooperationspotenziale im Wirtschaftsraum Kaiserslautern, Zweckverbände und interkommunale Planung	
			demographische Rahmenbedingungen	Bevölkerungswachstum und -struktur	Aktuell positive Bevölkerungsentwicklung, vielfältige Nationalitäten, Urbanität	Überalterung, Rückläufigkeit in Zukunft, Schrumpfung einzelner Wohngebiete
				Einkommens-, Haushalts-und Altersstruktur, Einzelhandelskennziffern		Teilweise unterdurchschnittliche Kaufkraft
				Migrationsbewegungen (intra-und interregional	Zuzug intra-/interregional	
			Ökonomische/politische Rahmenbedingungen	Beschäftigungsentwicklung (Sektoren, Branchen)	Stabile Branchen, Innovationscluster, Hochschulen	Hohe Arbeitslosenquote, unterdurchschnittliche Kaufkraft
				Arbeitslosenentwicklung		
				Abgaben, Steuern, Abschreibungsregeln		Hohe Gewerbesteuer und Grundsteuern, mögliche Belastung für Investoren
				Grundbuchrecht	Rechtssicheres Eigentumsrecht	
				Eigentumsregulierung		
			Standortmerkmale	Wirtschaftsstruktur, Branchemix	Branchenmix stabil, Innovations- und Dienstleistungscluster	
				Anbindung an zentrale Orte, Absatz- und Beschäftigungsmärkte		
				Infrastruktur, ÖPNV	Gute Verkehrsanbindung: Bahn, Autobahnen, Nähe Rhein-Main	40 % Straßen in schlechtem Zustand
				Branchen, Hochschulen, Forschungseinrichtungen	Relativ dichter ÖPNV, städtische Infrastruktur vorhanden	
				Organisation, Kommunalverwaltung	RPTU, Hochschule Kaiserslautern, DFKI, MPI	
			funktioneller Wandel	Aufstieg: Vergrößerung, Neuansiedlung, Revitalisierung	Neuansiedlungen, Revitalisierung, Erweiterung PRE-Park, Wachstum Hightech/Innovation	
				Abstieg: Schrumpfung, Wegzüge, Schließungen		Leerstand in Innenstädten, Rückgang Betriebsgründungen seit 2011
		Weiche Standortfaktoren	Standortimage	Wirtschaftsklima, Stadt-/Regionsimage	Positive Imagefaktoren: „Silicon Woods“, 1. FC Kaiserslautern, Nähe Pfälzerwald	Fehlendes urbanes Lifestyle-Angebot, eingeschränkte Aufenthaltsqualität
				Bevölkerungsmentalität		
				Stadtbild, Siedlungsstruktur, Bebauungsdichte, Beschaffenheit		
				Sicherheit		Teilweise Sicherheitsprobleme in der Innenstadt
				Image von Schulen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen	Hochschulen, Forschungsinstitute	
				kulturelle und sportliche Einrichtungen		
			Wohn- und Naherholungsattraktivität	Qualität von Wohngebieten	Pfälzerwald, Grünflächen	
				Verfügbarkeit von Wohnraum		
				Landschaft, Natur		
			Ökonomische/politische Rahmenbedingungen	Raumordnung, Landesplanung		
				Investitionsklima		Teilweise Investitionshemmnisse, Bürokratie
				Genehmigungspraxis		Verzögerungen möglich
	Mikrostandort	Harte Standortfaktoren	Bauleitplanung		Vorrang Bebauungsplan, klare Nutzungsvorgaben	Einschränkungen für Flexibilität
			Bauordnung		Klare Sicherheits- und Gestaltungsvorschriften	Nachbarschutz, Parkplatzsatzung kann einschränken
			Grundstücksmerkmale		Integrierte Nutzung, zentrale Lage, gute Anbindung	Altlasten/Grundstücksbelastungen
			natürliche Rahmenbedingungen			Lärmemissionen Bahntrasse, Fluglärm Ramstein, Tankstellengeruch
			Erschließung (technisch)		Anbindung an städtische Netze vorhanden	Modernisierungsbedarf für neue Nutzungen, Netzinfrastruktur teilweise veraltet
			Mobilität		Vorgaben im Bebauungsplan, gute Anbindung an Straßen	
			Nahversorgung, Naherholung		Fußläufige Nah- und medizinische Versorgung, Nähe Innenstadt, F	Erholungsmöglichkeiten Grünfläche nur Stadtpark
		Weiche Standortfaktoren	Grundstückslage		Süd-/Südost-Fassade, gute Belichtung, Aussicht auf Grünflächen/S	Nordseite Schatten, Teilflächen weniger attraktiv
			Standortimage			Wenig Lifestyle-Angebote, eingeschränkte Aufenthaltsqualität
			Einstellung Öffentlichkeit		Frühe Stakeholdereinbindung möglich	Kritik bzgl. Verkehrsbelastung, Gentrifizierung, Lärm, Bauphasen

[1] Eigene Darstellung.

2.4 Angebots- und Wettbewerbsanalyse

Für die geplante Entwicklung des Pfaff-Areals wurde eine vereinfachte Konkurrenzanalyse durchgeführt, um bestehende Angebote in der Umgebung zu erfassen und mögliche Marktlücken zu identifizieren. Untersucht wurden vier Nutzergruppen: Cafés & Bäckereien mit Café-Charakter, Physiotherapiepraxen, gewerbliche Oldtimer-Stellplätze sowie zu vermietende Büro- und Gewerbeflächen. Als Untersuchungsradius wurde ein allgemeiner Bereich von 2 km festgelegt, der eine realistische Such- und Vergleichsreichweite für die adressierten Nutzergruppen widerspiegelt.

Cafés & Bäckereien mit Café-Charakter

- Radius: 500–800 m für Laufkundschaft und kurze Wege.
- Ergebnisse:
    - 27 Betriebe innerhalb von 2 km.
    - Ca. 50 % ohne Außenbereich.
    - Angebot vielfältig: Kaffee, Tee, Frühstück, Brunch, Kuchen, Torten, belegte Brötchen, Crepes, Wein, Aperitifs, Waffeln, Salate, teilweise warme Hauptgerichte.
    - Öffnungszeiten: 9 Betriebe montags geschlossen; 10 Betriebe sonntags geschlossen.
    - Entfernung: Im Umkreis von 0,5 km nur 2 Betriebe; Konzentration nordöstlich in der Innenstadt (1–1,5 km entfernt).

Physiotherapiepraxen

- Radius: 1–2 km, da Kunden mobil sind, aber in ihrem Umfeld suchen.
- Ergebnisse:
    - 30 Einrichtungen innerhalb von 2 km.
    - Meist breit gefächertes Angebot (verschiedene Therapien und Zusatzleistungen).
    - Entfernung: 0,5 km Radius: 3 Betriebe; auch hier Konzentration in der Innenstadt (1–1,5 km entfernt).

Abbildung 2: Markt- und Konkurrenzanalyse relevanter Nutzungen im Umfeld[2]

Gewerbliche Oldtimer-Stellplätze

- Radius: 2–3 km, da spezielle Nachfrage gegeben ist.
- Ergebnisse:
    - 1 Anbieter ca. 2,5 km entfernt (klimatisierte Halle, Pflege, Bedarfswerkstatt, Parkbühnen).
    - Weiterer Anbieter in Waldfischbach-Burgalben, ca. 20 km entfernt (Videoüberwachung).
    - Kapazität: jeweils mindestens 20 Stellplätze in geschlossener Halle.
    - Private Stellplätze in Kaiserslautern wurden nicht berücksichtigt; Vergleich erfolgt nur mit kommerziellen Anbietern mit Standardangebot.

[2] Eigene Darstellung.

Zu vermietende Büro- und Gewerbeflächen

- Radius: 1–2 km, relevant wegen Pendelwegen und Erreichbarkeit mit ÖPNV, Fahrrad oder Auto.
- Ergebnisse:
    - Meist nur unzureichende Informationen zu Lage und Preis verfügbar.
    - Beschränkung auf aktuell zur Vermietung stehende Objekte:
        - Königstraße 129, 67655 Kaiserslautern (Neubau, 550 m² + 250 m² OG).
        - Kerststraße 9–15, 67655 Kaiserslautern (296 m², Nettomiete zzgl. NK 2.700 € → 9,12 €/m²).
    - Innerhalb des 2 km-Radius ist das Angebot auf die Innenstadt verteilt.
    - Außerhalb des Radius gibt es größere Angebote im Nordosten der Stadt (Pre-Park).

Abbildung 3: Einzugsgebiet und räumliche Reichweite[3]

[3] https://www.immobilienscout24.de, zuletzt zugegriffen am 20.01.2026.

Im Pfaff-Areal selbst sowie in dessen unmittelbarer Umgebung (südwestlich der Innenstadt) finden sich bislang wenig bis keine Angebote der untersuchten Nutzungen (Physiotherapie, Café, gewerbliche Oldtimer-Stellplätze sowie zu vermietende Büro- und Gewerbeflächen).

Durch die geplante Entwicklung des Pfaff-Areals ist jedoch insbesondere in diesem Gebiet künftig von einer erhöhten Nachfrage nach diesen Nutzungen auszugehen.

3 Projektentwicklung

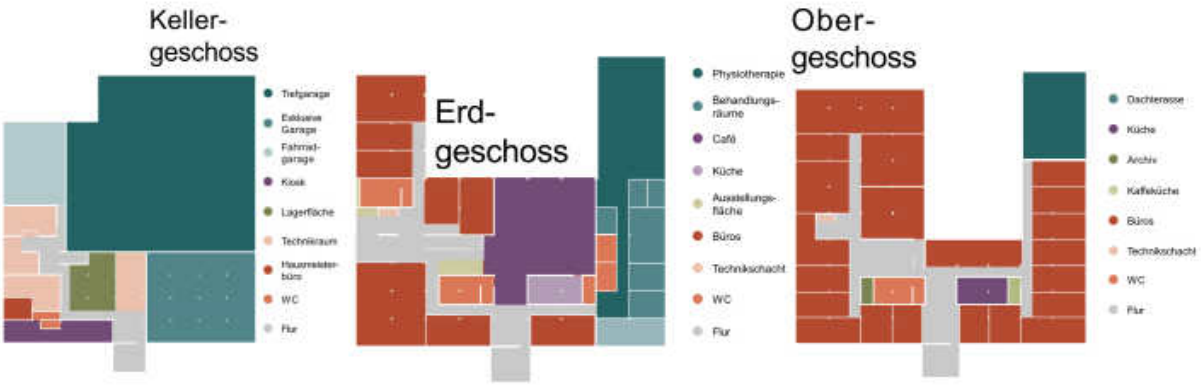
3.1 Projektidee

Das Projekt WERK80 verfolgt das Ziel, ein flexibles, nachhaltiges Büro- und Gewerbeobjekt in zentraler Lage von Kaiserslautern zu realisieren, das auf aktuelle und zukünftige Marktbedürfnisse ausgerichtet ist. Durch das Redevelopment des Bestandsgebäudes in Kombination mit einem teilweisen Neubau sollen moderne, lichtdurchflutete Arbeitsflächen geschaffen werden, die sowohl kleinteilig als auch als Gesamteinheit vermietbar sind, um die Drittverwendungsfähigkeit und Marktgängigkeit zu maximieren.

Die Gebäudekonzeption integriert nachhaltige Energieversorgungskonzepte, darunter eine Photovoltaikanlage und die Anbindung an ein Nahwärmenetz, sowie barrierefreie Erschließung und hochwertige Gemeinschaftsflächen. Dadurch werden Betriebskosten optimiert und ESG-Ziele unterstützt.

WERK80 zielt auf die Schaffung einer attraktiven Arbeits- und Begegnungsumgebung für Unternehmen unterschiedlichster Größe, kombiniert mit zusätzlichen Services wie Café, Dachterrasse und Parkmöglichkeiten für PKW und Fahrräder. Die strategische Ausrichtung ermöglicht eine langfristige Vermietbarkeit und reduziert Leerstandrisiken.

Abbildung 4: konzeptionelles Nutzungskonzept des WERK80[4]



3.2 Projektname

Ziel war ein Name, der im Gedächtnis bleibt, dem Ort eine Identität zurückgibt und der alle Stakeholder unseres Nutzungskonzepts einbindet. In unterschiedlichen Gesprächen, teils auch mit Bewohnern oder Mitarbeitern der Stadt Kaiserslautern, zeigte sich, dass der Hansabau als solcher meist nicht bekannt war und oft eher mit dem damals in Kaiserslautern existierenden Kaufhaus „Hansa“ in Verbindung gebracht wurde. Aus diesem Grund haben wir uns gegen eine Namensverwendung oder eine Aufbereitung als Akronym entschieden. Für Vermietungs- und Vermarktungszwecke (Stichwort: Drittverwendbarkeit) war uns ein Name wichtig, der an den Hansabau mit seiner ursprünglichen Nutzung erinnert, aber nicht zu stark an eine industriell geprägte Vergangenheit oder an das Quartier gebunden ist, sondern eine eigenständige Identität besitzt. Mit „Werk 80“ haben wir einen Namen geschaffen, der subtil die Brücke zur Vergangenheit schlägt und zugleich unser vielseitiges, komplexes Nutzungskonzept und seine verschiedenen Nutzungsgruppen offen und integrierend repräsentiert. Das Gebäude war im weiteren Sinne ein Werk und wird durch unser Redevelopment zu einem neuen Werk, einer Neuentwicklung, einer Neuinterpretation. Der Name vermittelt Produktivität, Gestaltung und Entwicklung, die sich durch das gesamte Konzept ziehen und sichtbar werden sollen. Gleichzeitig lässt sich „Werk 80“ in jede Sprache einfach übersetzen, wodurch er ein breites, internationales Publikum anspricht, wie es in Kaiserslautern vorzufinden ist. Die Zahl 80 ist bewusst gewählt. „80“ ist nicht nur die ehemalige Hausnummer des Hansabaus, die gemäß der aktuellen Planung künftig beibehalten wird, sondern trägt auch eine besondere

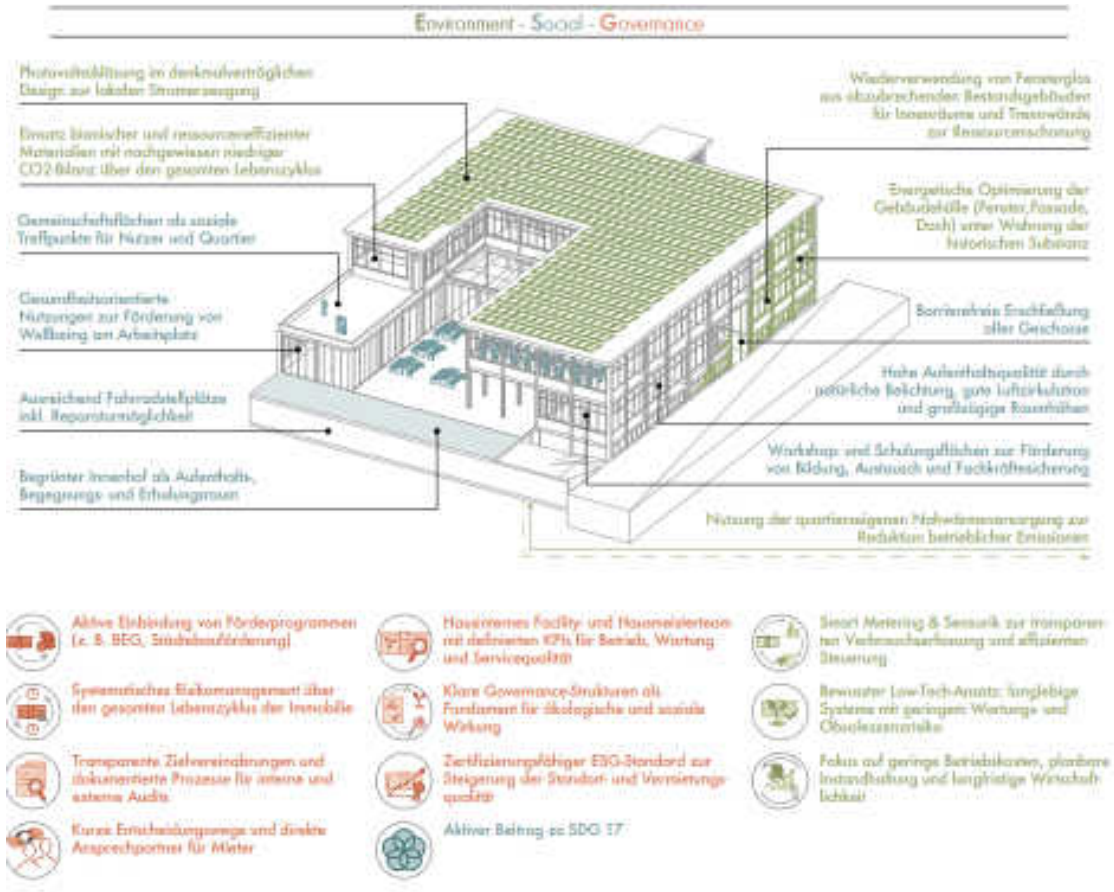
[4] Eigene Darstellung.

Bedeutung, die direkt unsere ESG-Strategie aktiv prägt. Die Ziffer Acht steht für Balance, Struktur, Erfolg und Kreislauf, die Null für Ganzheit, Offenheit und Kontinuität. Zusammen symbolisieren sie kontinuierlichen Fortschritt. Unser Ziel ist es, einen Ort zu schaffen, der die Vergangenheit respektiert, aber zukunftsgerichtet funktioniert.

Dieser „Mehrwert“ ist das, was wir mit unserem Slogan „Wo MehrWERK entsteht“ in spielerischer Weise sichtbar und uns zum Motto machen wollen. Das Wortspiel betont einerseits den zusätzlichen Nutzen, der durch das Zusammenspiel unserer unterschiedlichen Nutzungen entsteht, und verweist andererseits darauf, dass das Werk selbst mehr ist als ein einzelner Zweck. Durch die aktive Formulierung wollen wir außerdem zeigen, dass dieser Mehrwert hier entsteht, also von uns gestaltet wird und nicht einfach „da ist“.

3.3 ESG-Strategie

Abbildung 5: ESG-Strategie[5]



[5] Eigene Darstellung.

3.4 Konzeption und Planung

3.4.1 WERK80

Raum- und Gebäudekonzeption

Die Gebäudekonzeption von WERK80 folgt einer klaren funktionalen Gliederung in Primär-, Sekundär- und Tertiärstrukturen. Die Primärstruktur umfasst die flexibel nutzbaren Hauptflächen (Büro-, Praxis-, Gastronomie- und Präsentationsflächen), die durch großzügige Spannweiten und eine hohe Geschosshöhe eine variable Nutzung ermöglichen.

Die Sekundärstruktur umfasst Erschließungsflächen, Sanitärbereiche sowie Technik- und Nebenräume, die überwiegend im Gebäudekern angeordnet sind. Dadurch wird eine effiziente Flächennutzung gewährleistet, die Orientierung im Gebäude erleichtert und die Hauptnutzflächen optimal belichtet. Zudem dienen diese Flächen der Unterbringung des Tragwerks und benötigen aufgrund ihres Zwecks kaum Tageslicht. Mit Flächeneffizienzen von überwiegend größer als

Tertiäre Flächen, wie gemeinschaftlich nutzbare Aufenthalts- und Außenbereiche (Innenhof, Dachterrasse), ergänzen das Nutzungskonzept und steigern die Aufenthaltsqualität sowie die Attraktivität des Objekts für unterschiedliche Nutzergruppen.

Erschließung

Die vertikale und horizontale Erschließung des Gebäudes ist barrierefrei konzipiert und ermöglicht eine klare Trennung sowie gleichzeitige Verknüpfung der unterschiedlichen Nutzungen. Ein zentral positionierter Aufzug sowie barrierefreie Rampen gewährleisten eine komfortable Erreichbarkeit aller Geschosse. Die direkte Anbindung an den öffentlichen Raum sowie die Nähe zur ÖPNV-Haltestelle unterstützen eine nachhaltige Mobilitätsstrategie und erhöhen die Marktattraktivität des Standorts.

Drittverwendungsfähigkeit/Flexibilität

Ein zentrales Ziel der Konzeption ist die Sicherstellung einer hohen Drittverwendungsfähigkeit. Durch flexible Grundrisse, verschiebbare Trennwände sowie eine gleichmäßige Belichtung aller Nutzungseinheiten können die Flächen an unterschiedliche Nutzeranforderungen angepasst werden. Die Gebäudestruktur ermöglicht sowohl eine kleinteilige Vermietung

einzelner Einheiten als auch die Zusammenfassung ganzer Geschosse. Dadurch wird das Vermietungsrisiko reduziert und die langfristige Marktgängigkeit des Objekts erhöht.

Flächenaufstellung und -effizienz

Die Flächenaufstellung folgt dem Ziel einer hohen Flächeneffizienz bei gleichzeitig marktgerechten Einheitsgrößen. Sämtliche Einheiten verfügen über ausreichende Neben- und Abstellflächen, die den Anforderungen der jeweiligen Nutzungen entsprechen.

Abbildung 6: Prozentuale Verteilung der Nutzungsarten nach Nutzfläche[6]

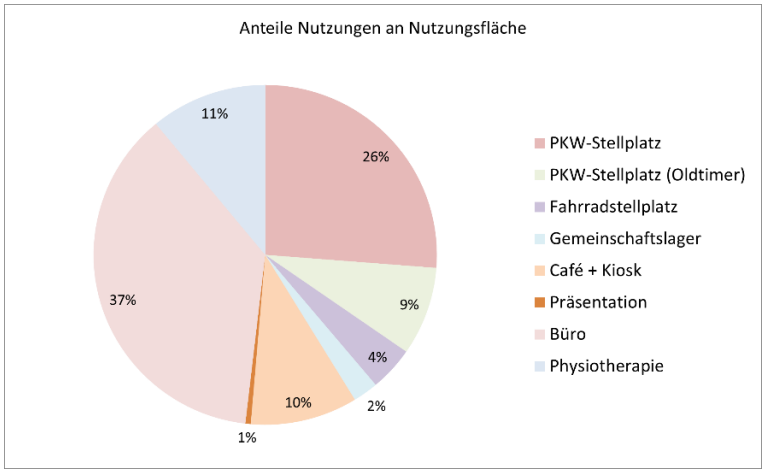
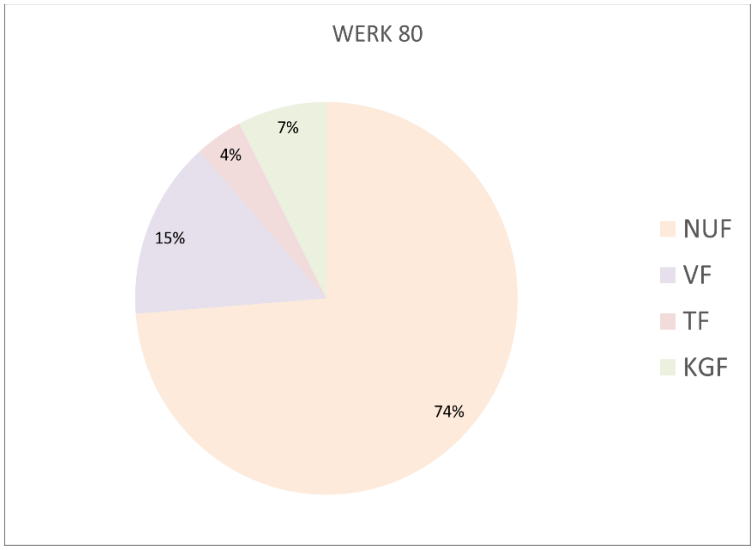


Abbildung 7: Flächenaufteilung nach NUF, VK, TF und KF[7]



[6] Eigene Darstellung.
[7] Eigene Darstellung.

Tabelle 1: Flächenaufstellung nach Nutzungsarten und Geschossen[8]

WERK80 Gesamtes Gebäude

BGF 4.134 m²

NUF			Flächeneffizienz		VF 608 m²			TF 166 m²			KGF 311 m²	
NUF inkl. Stellplätze	3.049 m²											
NUF excl. Stellplätze	1.864 m²											
	Absolut	Anteil an Geschossfläche		zu tragender Anteil an VF,	Prozentuel		Absolut	Anteil an Geschossfläch			Absolut	Anteil an Geschossfläch
PKW-Stellplatz	800 m²	19.3%		156 m²	81.7%							
PKW-Stellplatz (Ochtmar)	257 m²	6.2%		87 m²	74.8%	Ramme	108 m²	2.6%		Hausmeister	15 m²	0.4%
Fahrradstellplatz	129 m²	3.1%		16 m²	88.7%	Verkehrsfläche	500 m²	12.1%		Technikfläche	150 m²	3.6%
Gemeinschaftsraum	71 m²	1.8%		11 m²	86.6%						311 m²	7.5%
Café + Kiosk	308 m²	7.5%		64 m²	82.7%							
Präsentation	15 m²	0.4%		4 m²	81.2%							
Büro	1.130 m²	27.4%		316 m²	78.2%							
Physiotherapie	335 m²	8.1%		77 m²	81.2%							

WERK80 Gartengeschoss

Gartengeschoss 1.783 m²

NUF 1.312 m²				Flächeneffizienz		VF 224 m²				TF 161 m²				KGF 85 m²	
	Absolut	Anteil an jeweiliger	Anteil an Gesamtgebäud	zu tragender Anteil an VF,			Absolut	Anteil an Geschossfläch	Nutzungszuweisung		Absolut	Anteil an Geschossfläch	Nutzungszuweisung	Absolut	Anteil an Geschossfläch
PKW-Stellplatz	800 m²	60.9%	19.3%	156 m²											
PKW-Stellplatz (Ochtmar)	257 m²	19.6%	6.2%	87 m²		Ramme	108 m²	8.2%	PKW-Stellplatz (Ochtmar	Hausmeister	15 m²	0.9%	Ganzes Gebäude	85 m²	6.5%
Fahrradstellplatz	129 m²	9.8%	3.1%	16 m²		Verkehrsfläche	116 m²	8.9%	Ganzes Geschoss	Technikfläche	146 m²	8.7%	Ganzes Gebäude		
Gemeinschaftsraum	61 m²	4.7%	1.5%	8 m²											
Café + Kiosk	66 m²	5.0%	1.6%	8 m²											
Präsentation															
Büro															
Physiotherapie															

WERK80 Erdgeschoss

Erdgeschoss 1.233 m²

NUF 940 m²				Flächeneffizienz		VF 179 m²				TF 2 m²				KGF 112 m²	
	Absolut	Anteil an jeweiliger	Anteil an Gesamtgebäud	zu tragender Anteil an VF,			Absolut	Anteil an Geschossfläch	Nutzungszuweisung		Absolut	Anteil an Geschossfläch	Nutzungszuweisung	Absolut	Anteil an Geschossfläch
PKW-Stellplatz															
PKW-Stellplatz (Ochtmar)						Ramme				Hausmeister					
Fahrradstellplatz						Verkehrsfläche	179 m²	13.6%	Ganzes Geschoss	Technikfläche	2 m²	0.7%	Ganzes Geschoss	112 m²	8.5%
Gemeinschaftsraum															
Café + Kiosk	240 m²	25.7%	5.9%	56 m²											
Präsentation	15 m²	1.6%	0.4%	4 m²											
Büro	348 m²	37.0%	8.4%	80 m²											
Physiotherapie	335 m²	35.6%	8.1%	77 m²											

WERK80 Obergeschoss

Obergeschoss 1.118 m²

NUF 796 m²				Flächeneffizienz		VF 206 m²				TF 2 m²				KGF 114 m²	
	Absolut	Anteil an jeweiliger	Anteil an Gesamtgebäud	zu tragender Anteil an VF,			Absolut	Anteil an Geschossfläch	Nutzungszuweisung		Absolut	Anteil an Geschossfläch	Nutzungszuweisung	Absolut	Anteil an Geschossfläch
PKW-Stellplatz															
PKW-Stellplatz (Ochtmar)						Ramme				Hausmeister					
Fahrradstellplatz						Verkehrsfläche	206 m²	15.7%	Ganzes Geschoss	Technikfläche	2 m²	0.7%	Ganzes Geschoss	114 m²	8.7%
Gemeinschaftsraum	11 m²	1.4%	0.3%	3 m²											
Café + Kiosk															
Präsentation															
Büro	785 m²	98.6%	19.0%	216 m²											
Physiotherapie															

[8] Eigene Darstellung.

Mobilitätskonzept / Parkraum inkl. Fahrräder

Das Mobilitätskonzept von WERK80 berücksichtigt sowohl den motorisierten Individualverkehr als auch alternative Mobilitätsformen. Vorgesehen sind insgesamt 32 PKW-Stellplätze, davon ein Teil mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, sowie 59 überdachte Fahrradstellplätze inklusive Serviceangeboten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr unterstützt einen ausgewogenen Modal Split und trägt zur Reduktion verkehrsbedingter Emissionen bei (siehe Tabelle 2).

Energieversorgungskonzept und Solaranlagen

Das Energieversorgungskonzept des Projekts WERK80 basiert auf der Kombination einer externen Nahwärmeversorgung zur Deckung des thermischen Energiebedarfs sowie der Nutzung regenerativer Stromerzeugung durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Ziel ist eine nachhaltige, betriebskostenoptimierte und ESG-konforme Energieversorgung bei gleichzeitig hoher Versorgungssicherheit.

Die Anbindung an ein Nahwärmenetz ermöglicht eine effiziente und platzsparende Wärmeversorgung ohne den Einsatz eigener fossil betriebener Wärmeerzeuger. Dadurch werden Investitions- und Wartungskosten reduziert sowie die CO_2-Emissionen des Gebäudes langfristig gesenkt. Aus Investor-Developer-Sicht trägt die Nahwärmelösung insbesondere zur Reduktion technischer Komplexität und zur Stabilisierung der Betriebskosten bei.

Ergänzend ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen des Neubaus vorgesehen. Die Planung der PV-Anlage erfolgt unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Gemäß TFs 1.14 sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 45 % der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu belegen; diese Vorgabe wird mit einer Belegung von ca. 49 % der Dachfläche erfüllt. Gleichzeitig werden die Anforderungen der TFs M14 eingehalten, wonach Flachdächer zu mindestens 80 % dauerhaft zu begrünen sind; geplant ist eine Dachbegrünung von ca. 88 % der Dachflächen.

Die Standortanalyse auf Basis des Solarkatasters Rheinland-Pfalz weist für den Projektstandort eine hohe solare Einstrahlung aus. Aufgrund der Flachdachausbildung steht nach Abzug der erforderlichen Randabstände eine nutzbare Dachfläche von rund 780 m² zur Verfügung.

Besondere Anforderungen ergeben sich durch die denkmalgeschützte Fassade, weshalb ein erhöhter Abstand zur Dachkante von ca. 0,8 m bis 1,0 m eingehalten wird.

Das Photovoltaikkonzept sieht eine Aufständerung der Module mit einer Ausrichtung nach Südosten und einem Neigungswinkel von etwa 30° vor. Auf Basis einer beispielhaften Belegung mit Modulen des Typs AIKO Neostar 3P+ können auf der verfügbaren Dachfläche rund 295 Module installiert werden. Daraus ergibt sich eine installierte Gesamtleistung von ca. 146 kWp. Unter Annahme standortüblicher Ertragswerte von etwa 1.000 kWh/kWp/Jahr ist ein jährlicher Stromertrag von rund 146 MWh zu erwarten.

Der erzeugte Strom soll nicht primär eigengenutzt, sondern im Rahmen eines Pacht- oder Contracting-Modells an einen externen Partner, beispielsweise die Stadtwerke Kaiserslautern, vergeben werden. Dieses Modell ermöglicht zusätzliche, risikoarme Erträge bei gleichzeitiger Minimierung des eigenen Betriebs- und Investitionsaufwands.

Im weiteren Projektverlauf sind insbesondere die Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie die Prüfung der Tragfähigkeit des Bestandsdachs und möglicher Verschattungseffekte erforderlich. Diese Aspekte können Einfluss auf die finale Auslegung der Anlage haben und sind im Rahmen der vertieften Planung zu berücksichtigen.

Tabelle 2: Stellplatzbedarf und Stellplatzberechnung[9]

Geschoss	Bezeichnung	Nutzungsfläche	Anmerkungen	notwendige Anzahl PKW-Stellplätze Richtwert	notwendige Anzahl PKW-Stellplätze Ist-Stand	tatsächlich herzustellende PKW-Stellplätze Richtwert	tatsächlich herzustellende PKW-Stellplätze Ist-Stand	Fahrradstellplätze Richtwert	Fahrradstellplätze Ist-Stand
UG	Hausmeisterbüro	15,31 m²	NF	1 St. / 44 m² NF	0,35	1 St. / 58 m² NF	0,26	1 St. / 60 m² NF	0,26
	Kiosk	57,35 m²	NF	1 St. / 11 m² VK	5,21	1 St. / 15 m² VK	3,82	1 St. / 15 m² VK	3,82
	Gemeinschaftslage	61,18 m²	NF	1 St. / 75 m² NF	0,82	1 St. / 150 m² NF	0,41	- m² NF	
EG	Café	211,96 m²	HNF	1 St. / 11 m² HNF	19,27	1 St. / 15 m² HNF	14,13	1 St. / 15 m² HNF	14,13
	Physio	335,03 m²	10-12 Kleiderablagen	1 St. / 5 Kleiderablagen	2,40	1 St. / 7 Kleiderablagen	1,71	1 St. / 6 Kleiderablagen	2,00
	Büro	347,99 m²	NF	1 St. / 44 m² NF	7,91	1 St. / 58 m² NF	6,00	1 St. / 60 m² NF	5,80
OG	Büro	796,22 m²	NF	1 St. / 44 m² NF	18,10	1 St. / 58 m² NF	13,73	1 St. / 60 m² NF	13,27
SUMME		**1825,04 m²**		notwendige Anzahl:	**54,05**	tatsächliche Anzahl:	**40,07**	notwendige Anzahl:	**39,28**

Minderungen			
6 %	Fahrradstellplatzschlüssel um den Faktor 1,5 erhöht (Beispiel: Büro & Dienstleistung 1 Fahrradabst	siehe Berechnung	
2 %	Maßnahmen zum Diebstahlschutz sind in ausreichender Zahl getroffen: Für min. 10% der Fahrradabstellplätze sind entweder im Gebäude integrierte Lösungen oder bei Außenabstellanlag	Bedeutung: Regelung für mind. 6 Fahrradstellplätze	
3 %	Lademöglichkeiten für Elektro-Zweiräder sind für min. 20% der Fahrrads	Bedeutung: Regelung für mind. 11 Fahrradstellplätze	
4 %	Es ist für Radfahrer/innen am oder im Gebäude eine wettergeschützte, g erreichbare Fläche oder Raum einschließlich Servicestation mit grundlegender Rep Werkzeug, Radhalter) für kurzfristig notwendige Wartungsarbeiten vorhanden. Es Nutzer/innen, die die Anfahrt mit dem Fahrrad zurücklegen (mind. je 1 pro Geschlecht). Es gibt Trocknungs-möglichkeiten für die Fahrradkleidung der Nutzer/innen.	Bedeutung: - Reparaturfläche - 2 Duschen im UG	
6 %	Lademöglichkeiten für Elektro-Pkw sind für min. 20 % der Pkw-Stellplätz verfügen über Leerrohre zur nachträglichen Installation.	Bedeutung: Regelung für mind. 8 PKW-Stellplätze	
SUMME	**21 %**	tatsächliche Anzahl:	**31,65** notwendige Anzahl: **58,92**

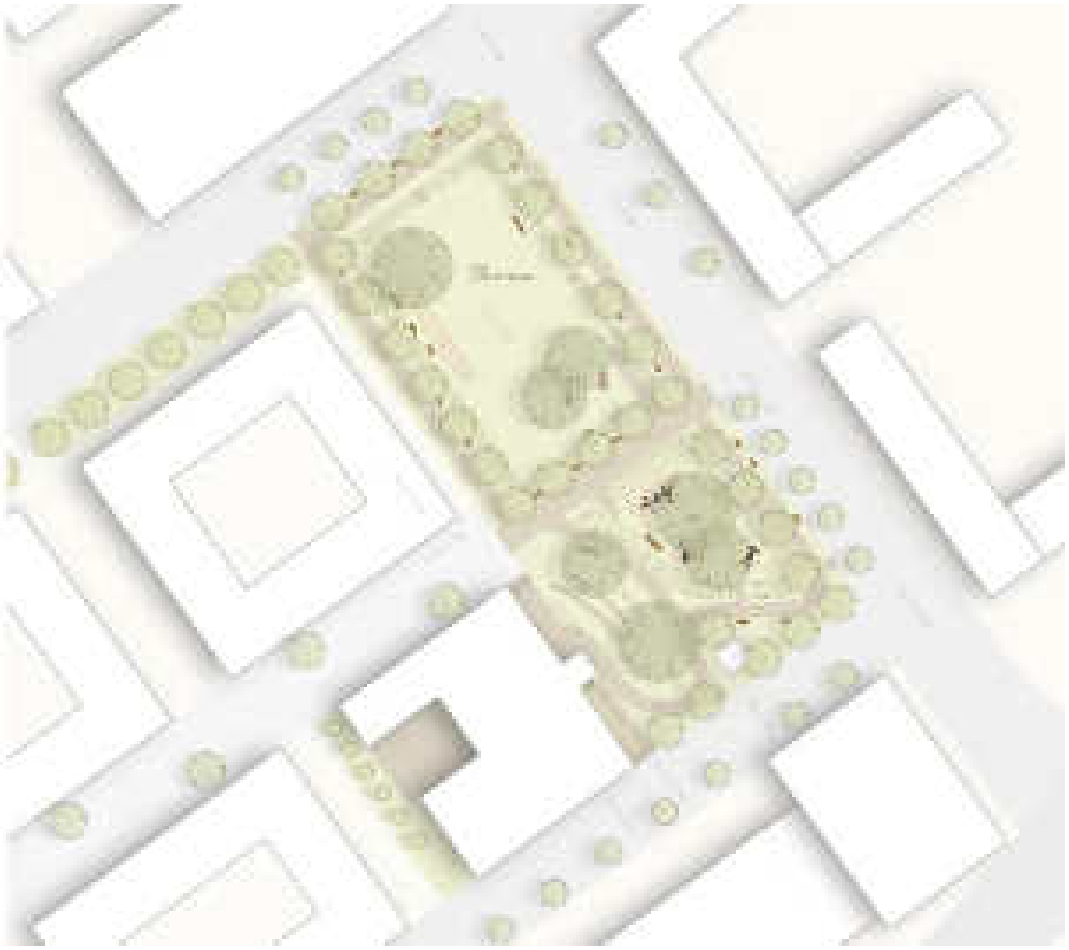
[9] Eigene Darstellung.

3.4.2 Retentionspark

Die Grünfläche wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans gestaltet und parkartig entwickelt. Im nördlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 2.200 m³ vorgesehen, das als multicodierte Freifläche genutzt und durch niedrigschwellige Sportangebote wie Boule und Tischtennis ergänzt wird.

Ein zentraler Parkweg führt als klare Achse in südwest-nordöstlicher Richtung durch das Areal und setzt sich über das Pfaffgelände fort. Im südöstlichen Teil ist ein Spielplatz integriert, der zugleich als Retentions- und Versickerungsfläche dient und damit Bestandteil der wassersensiblen Planung ist. Der vorhandene Gebäudebestand wird als Versorgungsfläche (V1) in den Entwurf eingebunden.

Abbildung 8: Lageplan des WERK80[10]



[10] Eigene Darstellung.

Zur Umsetzung des Parkkonzepts sind punktuelle Anpassungen des Bebauungsplans erforderlich, insbesondere die Verschiebung der südlichen Böschung sowie einzelner festgesetzter Baumstandorte. Stattdessen werden großkronige, klimaangepasste Baumarten eingesetzt, die für ausreichende Beschattung sorgen und sich harmonisch in die Gestaltung einfügen. Die Wegeflächen östlich auf dem Grundstück Werk80 werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Die Fläche wird unter Berücksichtigung einer wassersensiblen Planung gestaltet, mit einer Kombination aus Regenrückhaltebecken, Retentions- und Versickerungsflächen sowie möglichst versickerungsfähigen Belägen. Ein Weg mit einer Steigung von 4–5 % wird befestigt ausgeführt und barrierefrei gestaltet. Insgesamt entsteht eine vorteilhafte Wegeführung, die sowohl direkte Verbindungen als auch Möglichkeiten zum Flanieren bietet.

Der Park bietet vielfältige Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen, darunter Sportanlagen, offene Grünflächen, Bänke, Sitzstufen und einen Spielplatz. Durch die direkte Lage des Werk80 am Park öffnet sich dieser mittels Geländemodellierung und einer stufenartig angelegten Landschaft zum Gebäude hin. So entsteht ein weicher Übergang vom Außenbereich des Werk80 in den Park. Die Sitzstufen schaffen Aufenthaltsqualität mit Blickbeziehungen in die Grünanlage.

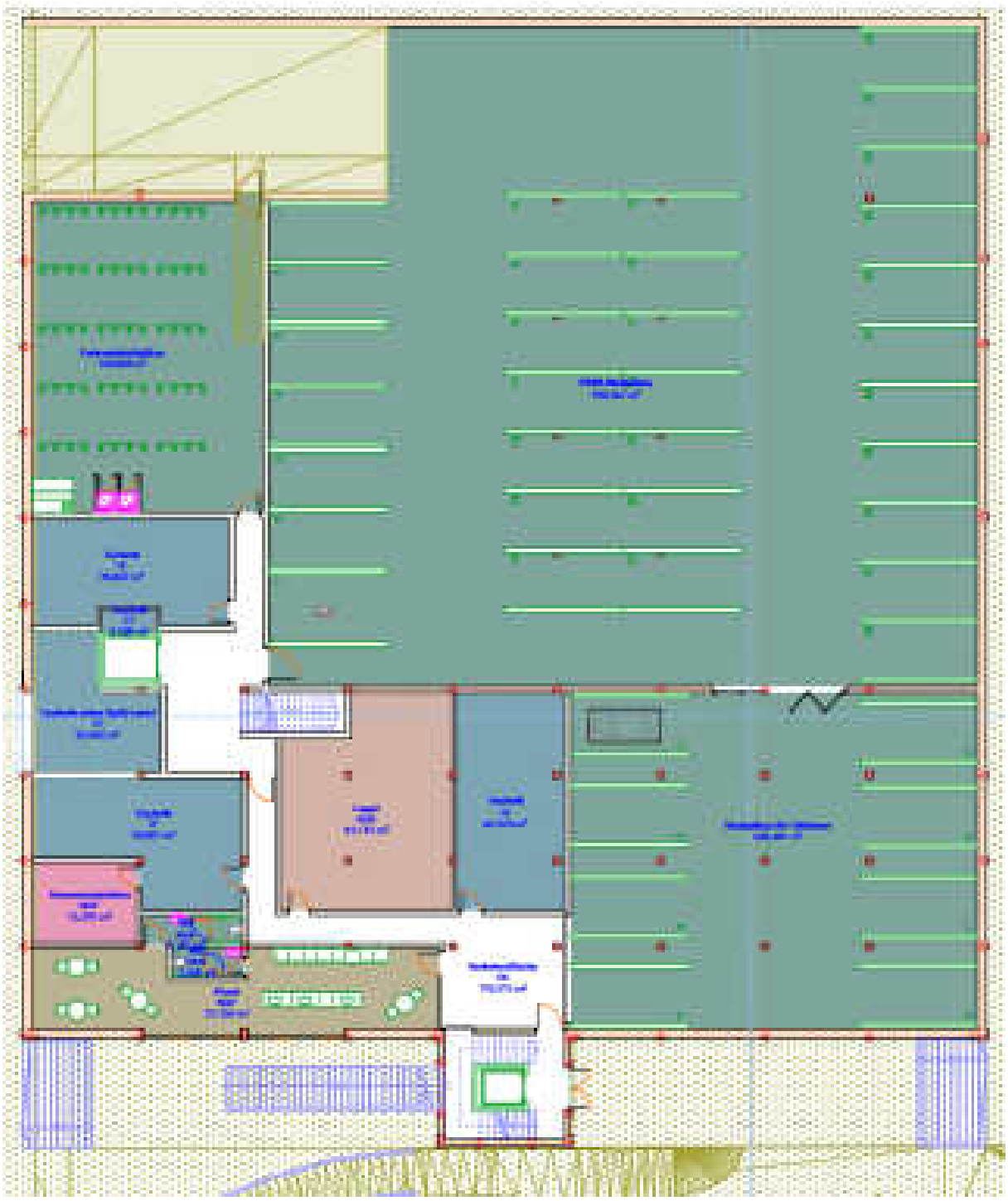
Durch die Einbindung des Werk80 in die Wegeführung wird das Gebäude stärker mit dem Park verknüpft, was potenziell Kundenfrequenz erzeugt. Ergänzend ist ein parkseitig orientierter Kiosk vorgesehen, der die Belebung des Parks unterstützt und zur Aufwertung des gesamten Areals beiträgt.

3.5 Architektonische Leitidee/ Visualisierung

Die architektonische Leitidee des Hansabau-Projekts basiert auf der Kombination von zeitgemäßer Funktionalität und urbaner Ästhetik. Ziel ist es, ein Gebäude zu schaffen, das sich harmonisch in die bestehende städtebauliche Umgebung einfügt und gleichzeitig durch klare Formen, Lichtführung und Materialwahl eine eigenständige Identität erhält. Besonderes Augenmerk liegt auf der Schaffung von flexiblen Nutzungsbereichen, die sowohl Gemeinschaftsfunktionen als auch private Rückzugszonen ermöglichen.

Zur Visualisierung dieser Leitidee wurden perspektivische Ansichten, Grundrissskizzen und Materialstudien erstellt, die den Charakter des Gebäudes verdeutlichen.

Abbildung 9: Grundriss Gartengeschoss[11]



[11] Eigene Darstellung.

Abbildung 10: Grundriss Erdgeschoss[12]

[12] Eigene Darstellung.

Abbildung 11: Grundriss Obergeschoss[13]

[13] Eigene Darstellung.

4 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Ziel der nachfolgenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist es, im Rahmen einer Machbarkeitsanalyse (Feasibility Study) eine erste Einschätzung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Projekts zu ermöglichen. Grundlage bildet eine Kostenschätzung auf Basis einer Vorplanung, die eine Abweichung von etwa ± 30 % gegenüber den tatsächlich anfallenden Kosten aufweisen kann und somit der frühphasigen Entscheidungsunterstützung dient.

In die Betrachtung fließen insbesondere die Kosten zur Anpassung und Veränderung der bestehenden Bausubstanz ein. Der Fokus liegt dabei auf Maßnahmen zur nachhaltigen Optimierung der Flächenzuschnitte sowie einer Erweiterung der nutzbaren Fläche unter Berücksichtigung der genehmigungsrechtlich zulässigen Kennzahlen, insbesondere der GRZ und GFZ.

4.1 Investmentübersicht

Rechnung (siehe Excel-Tabelle)

- Investitionskostenrechnung: Hier wurde die Rendite des Projektes anhand von geschätzten Vergleichswerten berechnet. Dafür wurde der Baukostenindex des Baukosteninformationszentrums, sowie die DIN 276 und recherchierte Werte verwendet. Grundsätzlich wurde der Mittelwert der marktüblichen Spanne an Vergleichswerten angenommen. Gab es Gründe, die eine andere Annahme rechtfertigten, so wurden sie in der Investitionskostenrechnung in Spalte I begründet.
- Tragbarer Bodenwert: Dieser wurde mit der Residualwertmethode ermittelt. Es liegen die gleichen Schätzwerte zugrunde, wie in der Investitionskostenrechnung. Der tragbare Bodenwert wurde berechnet, um zu ermitteln, was maximal für das Grundstück inklusive der Immobilie bezahlt werden kann, dass das Projekt wirtschaftlich tragfähig ist. Dies kann als Argumentationsbasis in den Verkaufsverhandlungen verwendet werden.

- Auswertung Gebäudeflächen: Hier sind die einzelnen Nutzungen und die Kennzahlen aufgeschlüsselt für das gesamte Gebäude und für die einzelnen Geschosse dargestellt.
- Datenblatt Gebäudeflächen: Dieses Blatt stellt eine übersichtliche Zusammenstellung aller Daten zu den einzelnen Räumen im Gebäude dar.
- Es wurden folgende Hebel ausgeschöpft, um das Projekt wirtschaftlich tragbarer zu machen:
    - Städtebauförderung (Annahme, dass 50% der Baukosten zu 15% gefördert werden), KfW-Kredit für ein EH 40 (Nichtwohnen) mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Die genauen Werte können der Exceltabelle entnommen werden.
    - Der Vorsteuerabzug bei Nutzungen, soweit die Flächen für steuerpflichtige Umsätze genutzt werden (Büros, Café, Gemeinschaftslager, Präsentations- und Werbungsflächen sowie Stellplätze dieser Nutzungen).
    - Finanziert wird das Projekt zu ca. 30% über Eigenkapital, über Städtebaufördermittel im Rahmen des Sanierungsgebiets und über einen Kredit bei der Bank. Es wird ein Kredit der KfW für die Baukosten nach Abzug der Mittel der Städtebauförderung für das Effizienzhaus 40 mit einer Laufzeit von 10 Jahren angestrebt. Dafür sind in den Baukosten der Mehraufwand für energetischen Maßnahmen berücksichtigt.

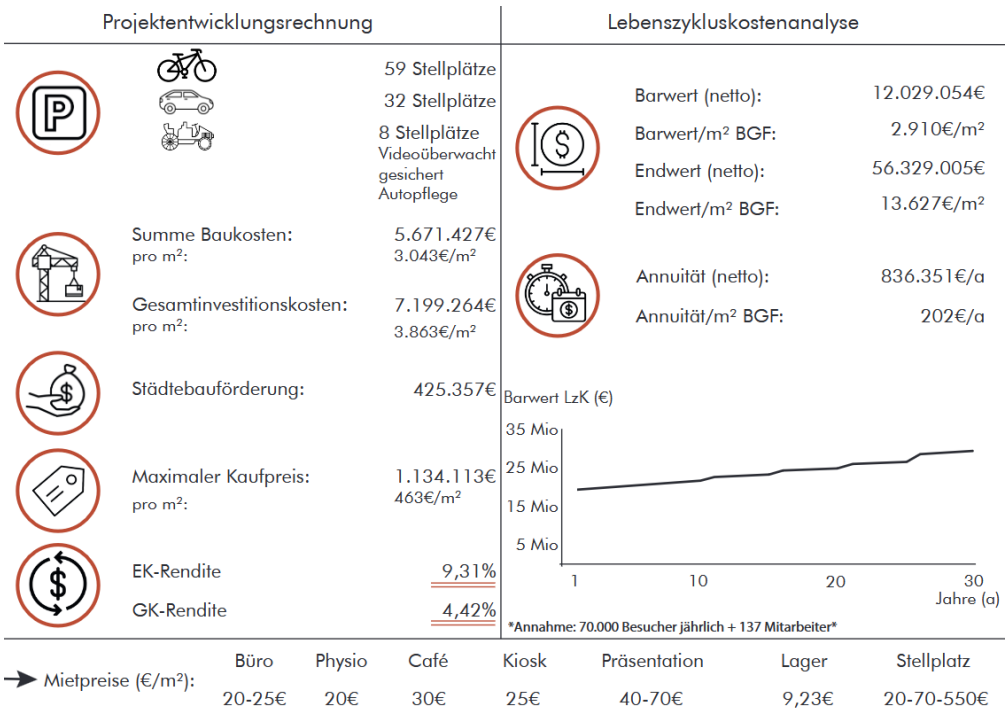
4.2 Lebenszykluskosten

Rechnung (siehe Excel-Tabelle)

- Die Lebenszykluskostenanalyse des WERK80 basiert auf einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes. Dieser Zeitraum stellt einen üblichen Referenzwert dar, um langfristige Kostenwirkungen realistisch abzubilden.
- Die akteursbedingte Systemgrenze wird auf einen Selbstnutzer festgelegt. Dadurch können Betriebs- und Instandsetzungskosten vollständig in die Betrachtung integriert werden, ohne Abgrenzungen zwischen Eigentümer- und Nutzerperspektive vornehmen zu müssen.

- Die prozessbedingte Systemgrenze ist gebäudebezogen definiert. Entsprechend den Empfehlungen der GEFMA-Richtlinien werden Maßnahmen zur Modernisierung oder Verbesserung nicht berücksichtigt. Nutzungsbedingt werden ausschließlich Prozesse der Objektverwaltung einbezogen; Supportprozesse bleiben unberücksichtigt. Prozesse am Ende des Lebenszyklus (z. B. Rückbau oder Entsorgung) werden aufgrund der hohen Unsicherheiten über den Betrachtungszeitraum hinaus nicht prognostiziert.
- Die zahlungsbedingte Systemgrenze orientiert sich an den während des Betrachtungszeitraums anfallenden, zahlungswirksamen Kosten.
- Als Prognoseansatz wird eine modellhafte Abbildung der Kostenentwicklung über Preissteigerungsraten gewählt. Hierbei wird eine allgemeine jährliche Preissteigerungsrate von 2 % angesetzt. Für einzelne Kostenarten, insbesondere Energiekosten, werden abweichende spezifische Preissteigerungsraten berücksichtigt.
- Die Berechnung erfolgt nach einer dynamischen Methode, wobei die Kosten auf einen Kapitalwert abgezinst werden. Als Berechnungsparameter dien7 der Kalkulationszinssatz, die allgemeine Preissteigerungsrate sowie kostenartenspezifische Preissteigerungsraten.

Abbildung 12: Übersicht der zentralen wirtschaftlichen Kennzahlen des Projekts[14]



[14] Eigene Darstellung.

5 Fazit

5.1 Schlussfolgerungen

Die durchgeführte Machbarkeitsanalyse zeigt, dass das untersuchte Projekt unter den getroffenen Annahmen grundsätzlich wirtschaftlich darstellbar ist. Gleichzeitig wird deutlich, dass die Wirtschaftlichkeit maßgeblich von einzelnen, sensiblen Einflussgrößen abhängt.

Zentrale wirtschaftliche Stellschrauben sind insbesondere die erzielbaren Markterlöse, die Entwicklung der Bau- und Nebenkosten sowie der gewählte Qualitäts- und ESG-Standard. Abweichungen in diesen Parametern wirken sich unmittelbar auf die Wirtschaftlichkeitskennzahlen aus und erhöhen das Projektrisiko.

Für zukünftige Projektentwicklungen lässt sich ableiten, dass eine frühzeitige und vertiefte Auseinandersetzung mit Kostenstrukturen, Nutzungskonzepten und Vermarktungsstrategien entscheidend ist. Die gewonnenen Erkenntnisse unterstreichen dabei die Bedeutung eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses (KVP), in dessen Rahmen Markt-, Kosten- und Risikoinformationen systematisch und iterativ in die Projektkonzeption sowie die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zurückgeführt werden.

5.2 Limitationen

Die vorliegende Machbarkeitsanalyse basiert auf vereinfachten Annahmen und dient primär der strukturierten Erstbewertung des Projekts aus Investor-Developer-Sicht.

Die wirtschaftlichen Berechnungen stützen sich überwiegend auf marktübliche Richtwerte, Erfahrungswerte sowie projektspezifische Schätzungen. Entsprechend ermöglichen die Ergebnisse eine belastbare Tendenzabschätzung, ersetzen jedoch keine detaillierte Investitions- oder Finanzierungsrechnung.

Die angewandte Methodik, insbesondere im Hinblick auf die Markt- und Wirtschaftlichkeitsanalyse, unterliegt Einschränkungen aufgrund begrenzter Datenverfügbarkeit sowie fehlender projektspezifischer Detailinformationen.

Darüber hinaus sind Tiefe und Umfang der Analyse dem zeitlich und inhaltlich begrenzten Rahmen eines Studienprojekts geschuldet. Weiterführende Prüfungen, insbesondere in den Bereichen Planungstiefe, Kostenpräzisierung und Risikomanagement, wären im Rahmen einer Realisierung zwingend erforderlich.

5.3 Ausblick

Für eine abschließende Investitionsentscheidung sind insbesondere eine detaillierte Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsrechnung sowie eine weitergehende Kosten- und Planungskonkretisierung erforderlich. Zukünftige Analyseschritte sollten zudem die Marktaufnahmefähigkeit des Nutzungskonzepts, potenzielle Vermarktungsstrategien sowie die Sensitivität zentraler wirtschaftlicher Parameter systematisch untersuchen.

Die Beantwortung dieser Fragestellungen ist entscheidend, um das Rendite-Risiko-Profil des Projekts abschließend bewerten und eine belastbare Investitionsentscheidung treffen zu können.