Hansa-Hub³ -
Drei Geschosse für Begegnung

Abschlusspräsentation

Immobilienentwicklung WS 25/26

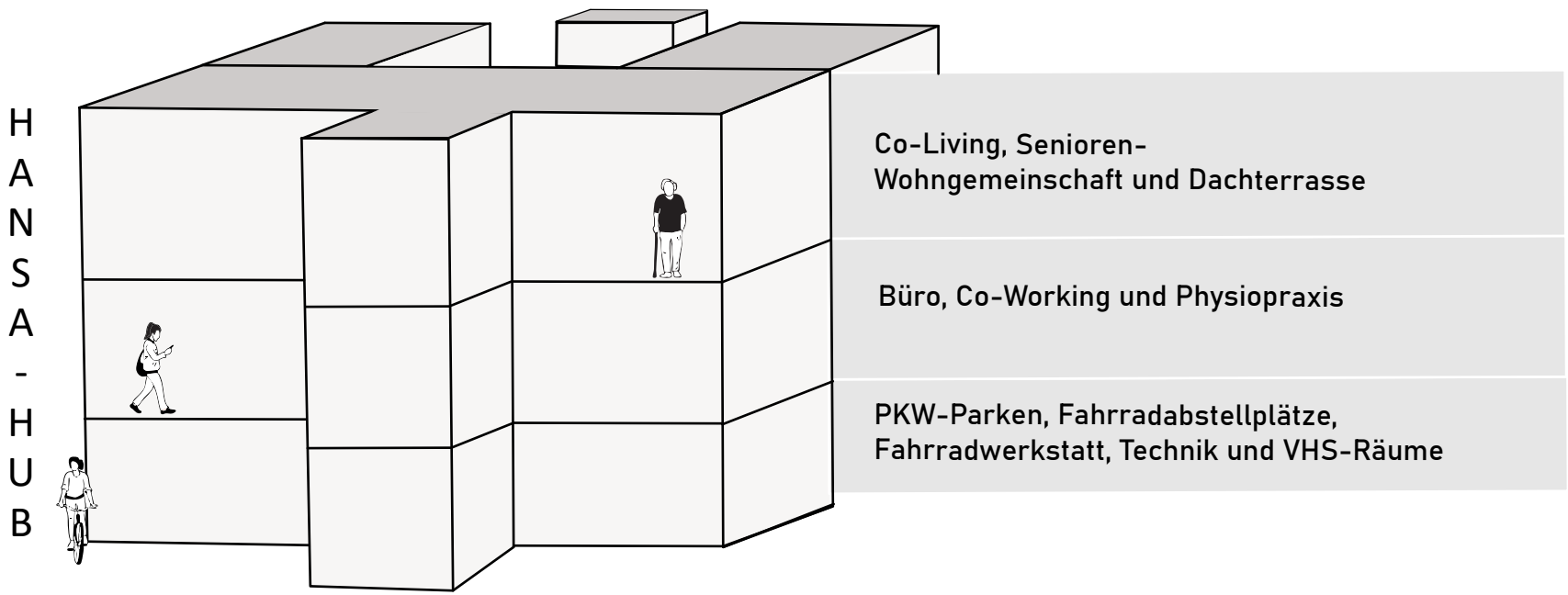
Linus Kohm, Melissa Maurer, Sina Schwan,
Laura Carmine, Lina Gall, Tabea Bies

Inhaltsverzeichnis

1. Projektidee und Projektname
2. Nutzungskonzept
    2.1. Grundrisse
    2.2. Mobilität
3. Architektonische Elemente
    3.1 Visualisierung
    3.2. Schnitt
    3.3. Rendering
    3.4 Entwurf Grünraum
4. Kalkulation
    4.1. Flächenbilanz und Flächeneffizienz
    4.2. Baukosten und Baunebenkosten
    4.3. Zusammenspiel der Baukosten
    4.4. Mieterlöse
    4.5. Gesamt- und Eigenkapitalrendite
    4.6. Rendite aus Mieterlösen
5. ESG-Konzept
6. Fazit/Stellschrauben

1. PROJEKTIDEE UND PROJEKTNAME

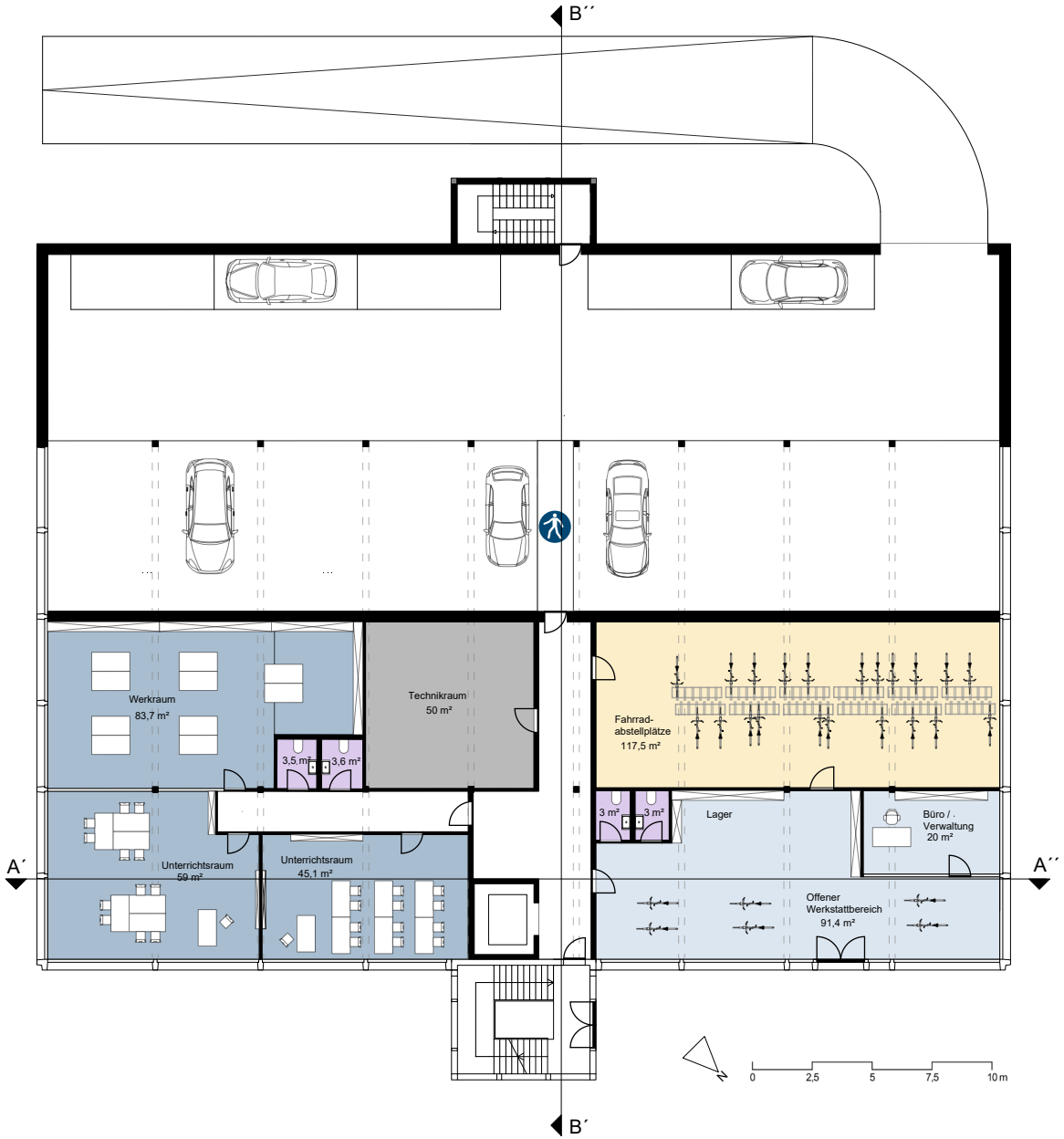
Hansa-Hub³ - Drei Geschosse für Begegnung



2. NUTZUNGSKONZEPT

2.1. GRUNDRISSE

Gartengeschoss

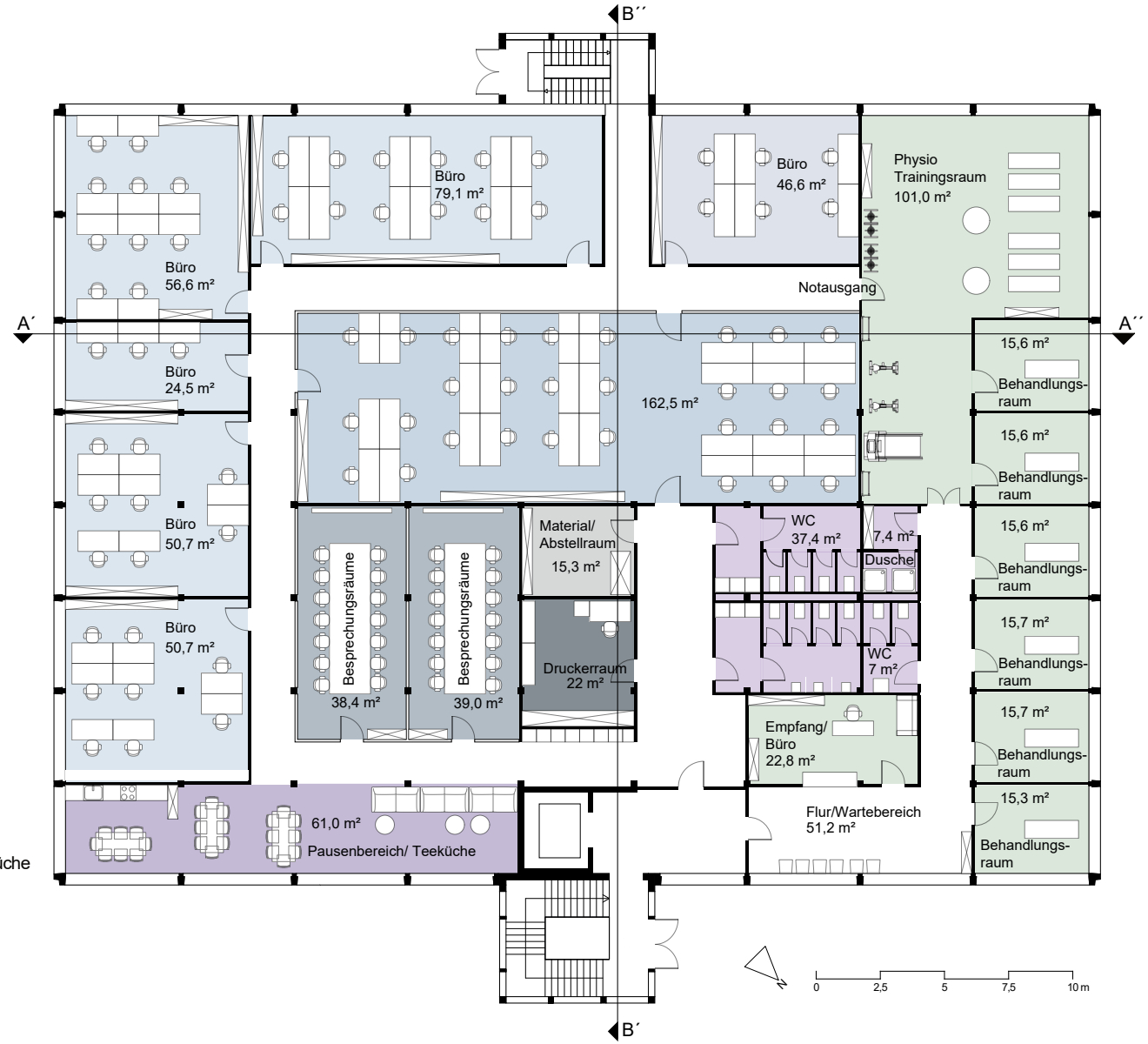


Nutzungen

- Fahrradwerkstatt/Büro
- Fahrradabstellplätze
- VHS-Räume
- Technik
- WC

2.1. GRUNDRISSE

1. OBERGESCHOSS



Nutzungen

- Büro
- Co-Working
- Meeting-Raum
- Physiotherapie
- Druckerraum
- Abstellraum
- Pausenbereich/Teeküche
- WC

2.1. GRUNDRISSE

2. OBERGESCHOSS

Nutzungen

- Gemeinschaftsraum
- Apartment
- Dachterrasse
- WC
- Weg

2.2. MOBILITÄT

26 PKW-Stellplätze wären nach Stellplatzsatzung erforderlich

Reduzierungsmöglichkeit gemäß Stellplatzsatzung

14 PKW-Stellplätze vorhanden

- Wettergeschützte Fahrradabstellanlagen innerhalb des Gebäudes
- Maßnahmen zum Diebstahlschutz für mind. 10 % der Fahrradabstellanlagen
- Lademöglichkeit für E-Autos

Reduzierung um 14 %

22 PKW-Stellplätze

30 Fahrräder
22 Besucher-Fahrräder

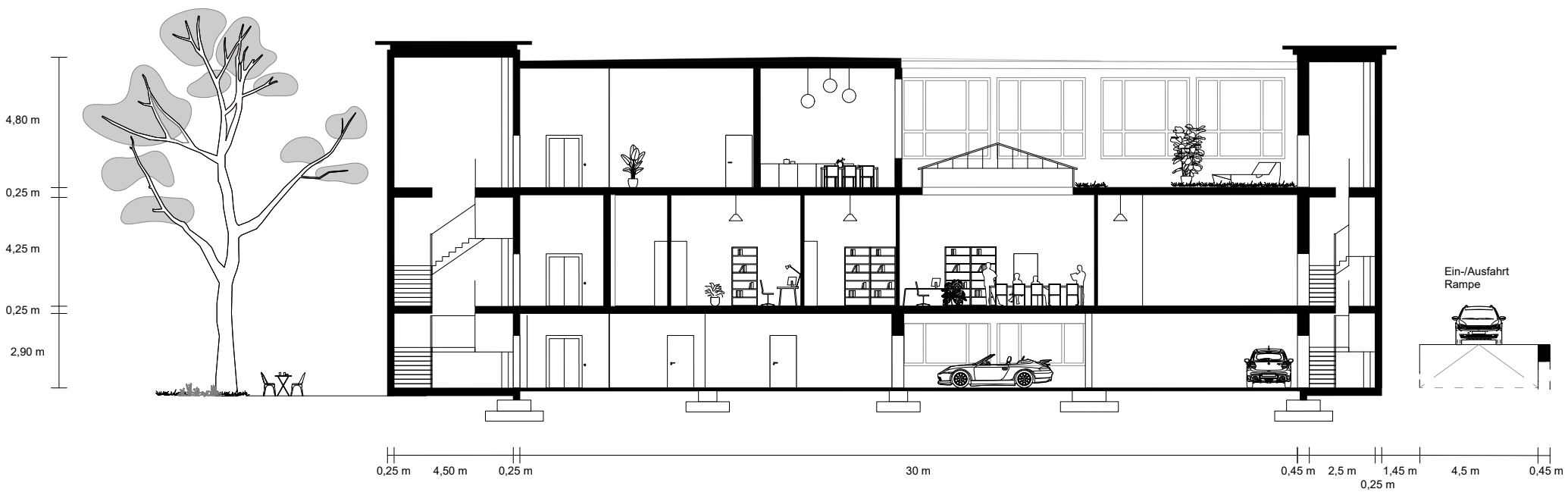
79 Fahrradstellplätze,
72 davon innerhalb des Gebäudes
(vgl. Grundriss Gartengeschoss)

3. ARCHITEKTONISCHE ELEMENTE

3.1. VISUALISIERUNG

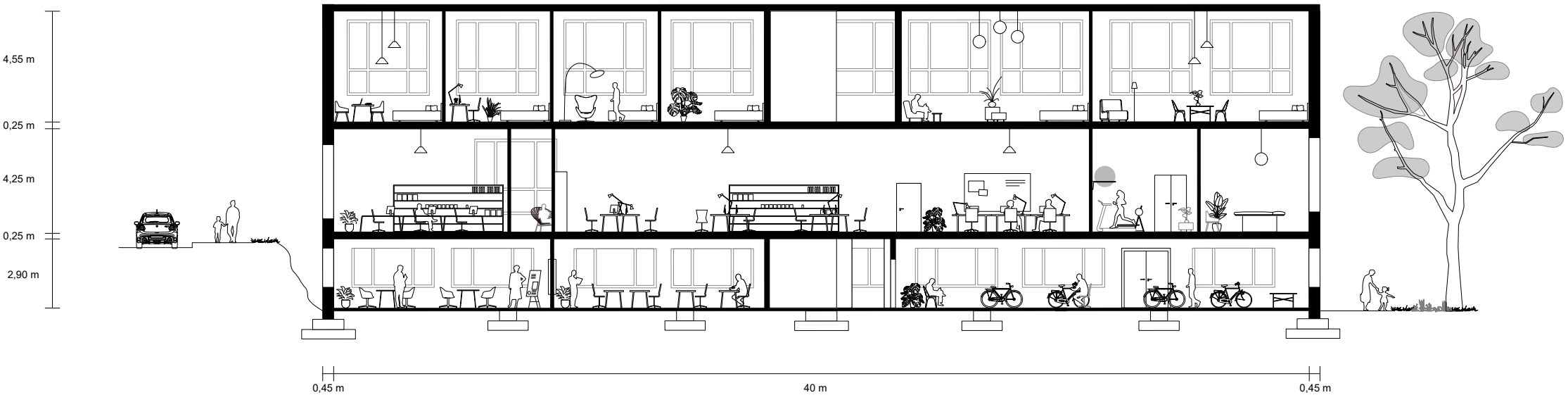
3.2. SCHNITT

Querschnitt (A´-A´´)



3.2. SCHNITT

Längsschnitt (B´-B´´)



3.3. RENDERING

Senioren-WG Apartment

Rendering mithilfe von Foto und ChatGPT erstellt

- Gemeinsam mit anderen wohnen privater Rückzugort
- Eigene Möbel auf Wunsch mitbringen
- Treffen mit der Nachbarschaft im Mehrgenerationenpark
- Gemeinschaftlich Hobbys teilen im Wohnzimmer
- Zusammen kochen und essen in der Wohnküche

3.3. RENDERING

Büro

Rendering mithilfe von Foto und ChatGPT erstellt

- Flexible Raumverteilung
- Gemeinschaftliche Nutzung der Büros und Pausenräume
- Attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort
- Begegnungsmöglichkeit mit angrenzenden Unternehmen
- Lichtdurchflutete Arbeitsplätze

3.3. RENDERING

Co-Working-Space

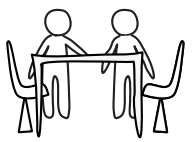
Rendering mithilfe von Foto und ChatGPT erstellt

Flexible Raumverteilung

Gemeinschaftliche Nutzung der Büros und Pausenräume

Attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort

Begegnungsmöglichkeit mit angrenzenden Unternehmen



Gemeinsam nutzbare offene Besprechungs-räume

3.4. ENTWURF GRÜNRAUM

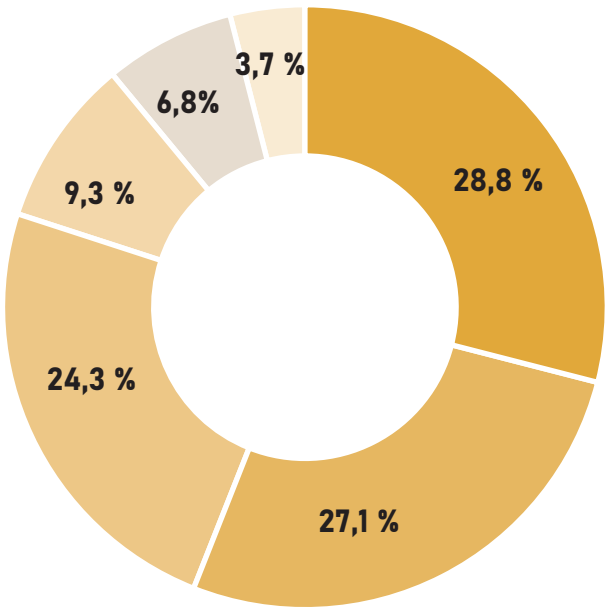
Mehrgenerationenpark

Hängematten
Calesthenics
Fitness Loop
Picknick
Multisport
Abenteuerspiel
Liegen
Aktivwiese
Wasser-
platz
Blühstreifen
Blühstreifen
Werkplatz

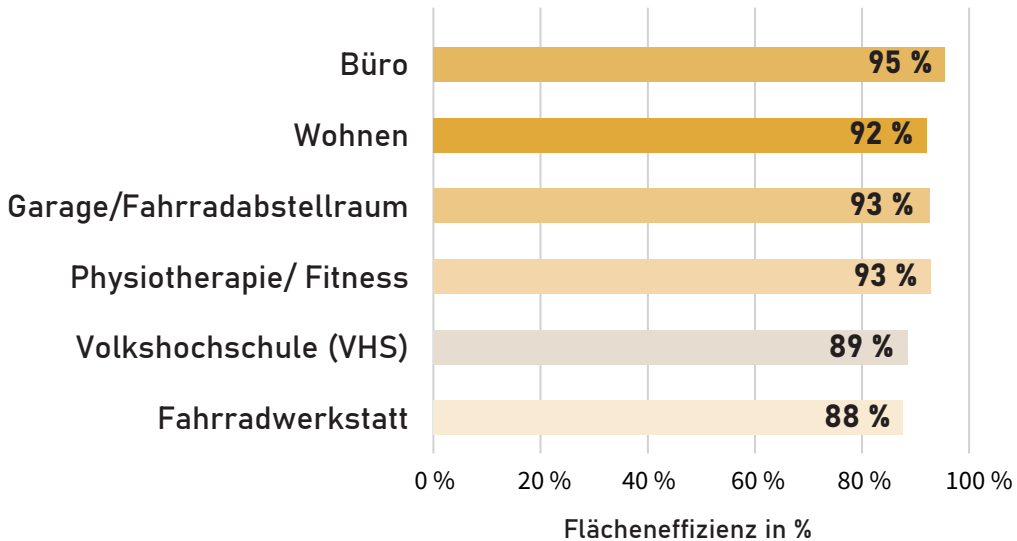
4. KALKULATION

4.1. FLÄCHENBILANZ UND FLÄCHENEFFIZIENZ

Flächenbilanz Nutzfläche

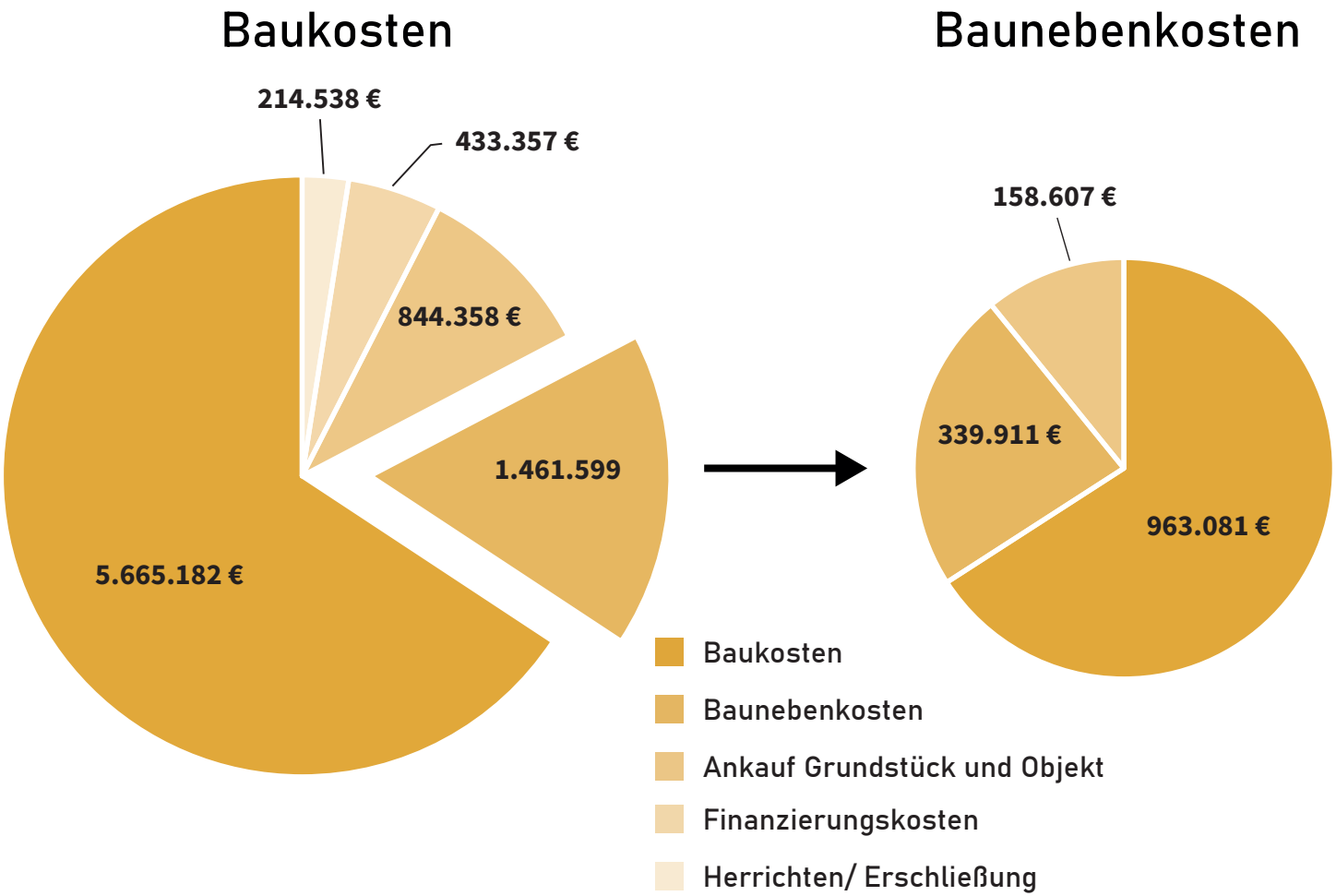


Flächeneffizienz



- Wohnen (903 m²)
- Büro (850 m²)
- Garage/Fahrradabstellraum (763 m²)
- Physiotherapie/ Fitness (293 m²)
- Volkshochschule (VHS) (213 m²)
- Fahrradwerkstatt (117 m²)

4.2. BAUKOSTEN UND BAUNEBENKOSTEN



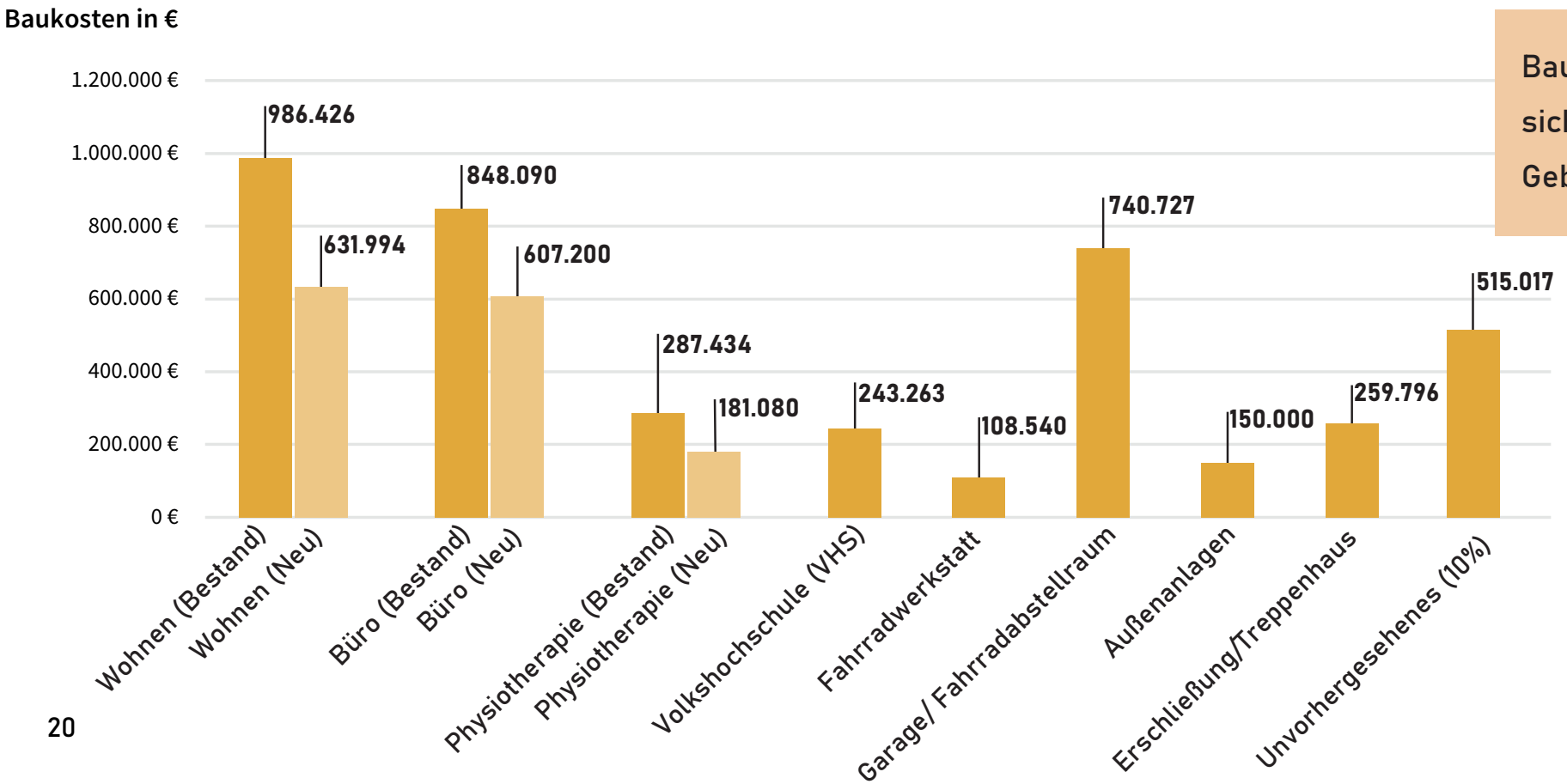
Baukosten orientieren sich an mittleren BKI Gebäudestandards

4 % Finanzierungskosten

Gesamtinvestitionskosten
8.619.033 €

4.3. ZUSAMMENSPIEL DER BAUKOSTEN

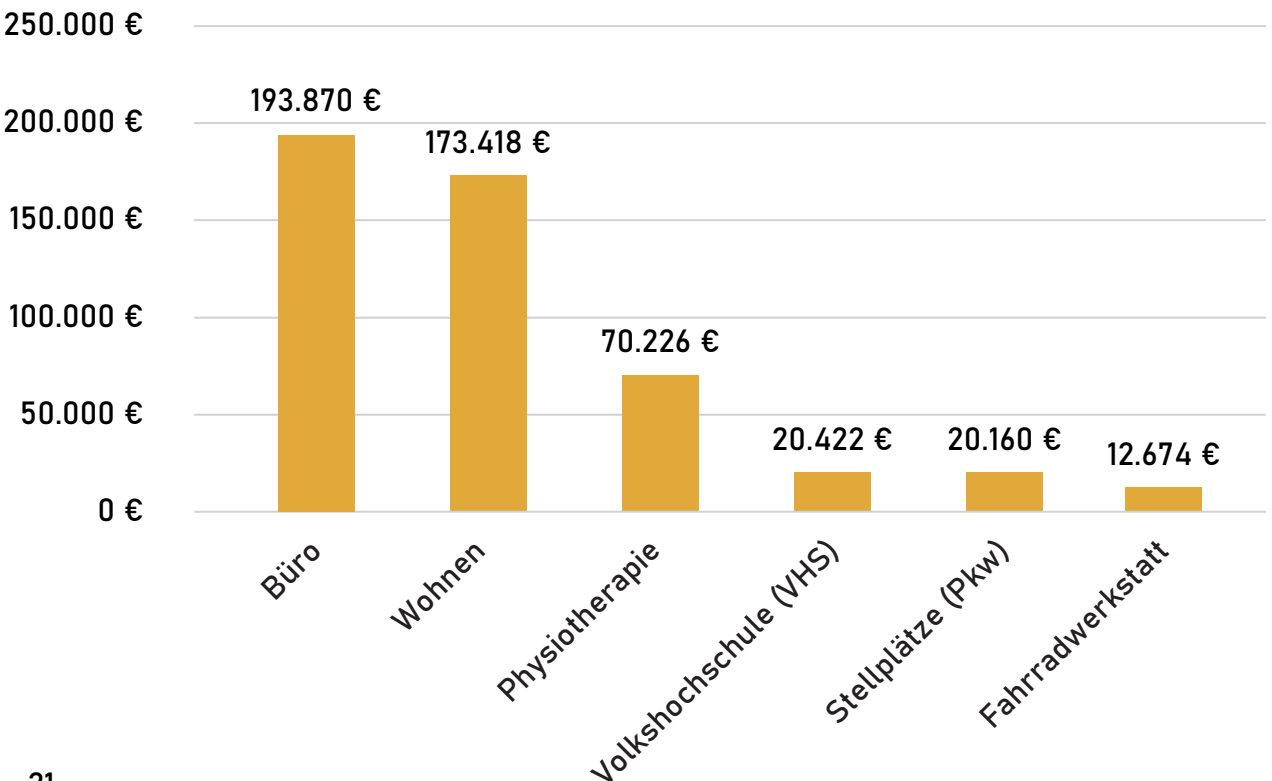
Zusammensetzung der Baukosten



Baukosten orientieren sich an mittleren BKI Gebäudestandards

4.4. MIETERLÖSE

Mietroherlöse



Wohnen: 16 €/m²

Büro: 19 €/m²

Physiotherapie: 20 €/m²

Volkshochschule: 8 €/m²

Fahrradwerkstatt: 9 €/m²

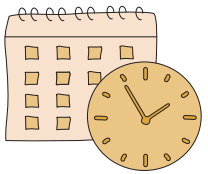
Stellplatz Garage: 120 €/STP p.m.

Jahresroherlöse Miete:
490.770 €/Jahr

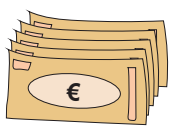
Netto-Bewirtschaftungskosten:
28.515 €/Jahr

Jahresreinerlöse Miete:
462.255 €/Jahr

4.5. GESAMT- UND EIGENKAPITALRENDITE



36 Monate gesamt Entwicklungsdauer

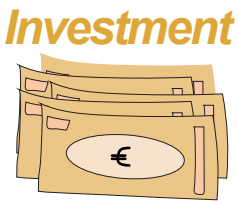


Möglicher Verkaufspreis nach Entwicklung
ca. 8,78 Mio. Euro

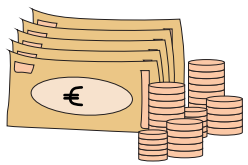
1,88% Gesamtkapitalrendite

8,12% Eigenkapitalrendite
(bei 2 Mio. € Eigenkapital)

4.6. RENDITE AUS MIETERLÖSEN

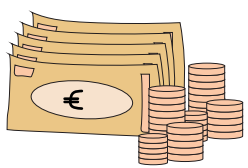


ca. 8,62 Mio. Euro Gesamtinvestitionskosten



ca. 462 Tsd. € Jahresreinerlöse

5,36 % Netto Anfangsrendite

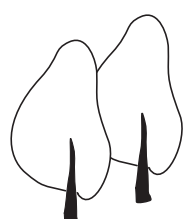


115.961 € Tragbarer Bodenwert

5. ESG-KONZEPT

5.1. UMWELT

- Begrünte Dachterrasse
- Retentionsfläche im Außenbereich
- Photovoltaiknutzung auf dem Anbau und Bestandsdach
- Nutzung der bestehenden Säulenstruktur als tragendes Raster - Flexibel anpassbare Einheiten möglich; geeignet für Drittverwendung
- Ressourcenschonende Umnutzung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes
- Gute (nachträgliche) Wärmedämmung
- Einsatz erneuerbarer Energie (Photovoltaikanlage und Solarthermie)
- Wärmeversorgung durch Wärmepumpe
- Förderung der Nahmobilität durch umfangreiche und sichere Fahrradabstellmöglichkeiten inkl. Werkstatt
- E-Ladesäulen in der Tiefgarage
- Cradle to Cradle Prinzip

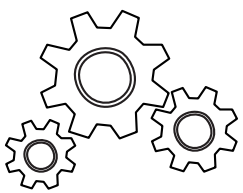


5.2. SOZIALES

- Wohn und Arbeitsort in zentraler Lage in einem aufstrebenden Quartier mit umfangreichen Daseinsangeboten
- Alternative Wohnkonzepte in Form von Co-Living
- Seniorenwohnen in Barrierefreien Wohneinheiten
- Attraktive Dachterrasse Süd-West-Ausrichtung als gemeinsamer Treffpunkt für die Bewohner
- Barrierearme Gebäudeerschließung und -Nutzung
- Nutzungsmix innerhalb des Gebäudes fördert vielfältige Begegnungen
- Co-Working-Space
- Vielfältige Lernangebote in den Räumen der VHS
- Attraktive Gestaltung der angrenzenden Grün- und Freifläche mit Sportgeräten und hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung zentraler Begegnungsorte durch Quartiers-Fahrradwerkstatt als lokaler Treffpunkt mit niederschwelliges Hilfsangebot

5.3. GOVERNANCE

- (regelmäßige) Informationsveranstaltungen und Fortschrittsberichte
- Monitoring der ESG-Ziele durch ein unabhängiges Expertengremium
- Drittverwendbarkeit durch flexible Grundrisse
- Entwicklung entsprechend der bauplanungsrechtlichen Vorgaben und entsprechend der allgemeinen Gestaltungsvorstellungen für das PFAFF-Areal
- Prüfung der ESG-Standards von beteiligten Unternehmen
- Transparente Projektentwicklung (Planungs-, Kosten- und Termintransparenz)
- Einhaltung der Zeitpläne für Termingerechte Fertigstellung
- Anstreben von DGNB-Zertifizierungen



6. FAZIT/STELLSCHRAUBEN

- wirtschaftlichere Nutzungen für mehr Miete (z.B. Gewerbe oder Dienstleistungen statt soziale Nutzungen wie VHS)
- effizientere Aufteilung Stellplätze
- effizientere Erschließung der Grundrisse
- alternative Finanzierungsmodelle und Fördermöglichkeiten
- realistischer Erwartungshorizont (nicht immer finanziell möglich eine angrenzende Grünfläche qualitativ hochwertig zu entwickeln)

- Neue Begegnungsräume in einem prägenden historischen Gebäude.
- Nähe zum neu gestalteten Park stärkt und ergänzt die geplanten Nutzungen wirkungsvoll.
- Für das Quartier entsteht ein deutlicher Mehrwert mit langfristiger Entwicklungswirkung.