

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einer 3-geschossigen Wohnbebauung im Vergleich zur 2-geschossigen Bauweise im Zuge des Bebauungsplans Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

1. Einleitung

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des neuen Wohngebietes zum B-Plan Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen ist vorgesehen, Wohngebäude mit drei Vollgeschossen zu errichten. Dies stellt ggf. eine Abweichung zur Art und zum Maß der Bebauung in der Umgebung dar. Zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Begründung dieser Abweichung wird nachfolgend eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgenommen, die die Vorteile der 3-geschossigen Bauweise gegenüber der 2-geschossigen Variante darlegt. Neben klassischen Investitions- und Betriebskosten werden auch Aspekte der Nachhaltigkeit, Lebenszykluskosten, städtebaulichen Integration und sozialer Wohnraumförderung berücksichtigt.

2. Vergleichsobjekte

In der Betrachtung wurden zwei beispielhafte Gebäudetypen gegenübergestellt, unter Annahme vergleichbarer Wohnungsgrößen, Ausstattungsstandards und Bauqualität:

- Variante A: 3-geschossiges Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten (WE)
- Variante B: 2-geschossiges Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten (WE)

3. Grundstücks- und Erschließungseffizienz

Ein 3-geschossiges Gebäude ermöglicht eine deutlich effizientere Nutzung des Grundstücks. Durch die vertikale Stapelung von Wohneinheiten kann bei gleicher Grundstücksfläche eine höhere Anzahl an Wohnungen realisiert werden. Dies ist insbesondere in Lagen wie Boltenhagen mit hohen Bodenrichtwerten von Vorteil, da sich die Grundstückskosten auf mehr Einheiten verteilen.

Auch die Erschließungskosten (z. B. für Zufahrten, Medienanschlüsse, Wege, Beleuchtung) fallen bei höherer Wohnungsdichte anteilig geringer aus. Ein gemeinsamer Hausanschluss für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation kann effizienter genutzt werden. Die Außenanlagen müssen nicht proportional zur Anzahl der Wohneinheiten wachsen, was zusätzliche Einsparungen ermöglicht.

4. Baukosten und Investitionsaufwand

Ein größeres Gebäude erlaubt eine effizientere Nutzung gemeinsamer Bauteile wie Fundament, Dach, Treppenhaus und Technikräume. Diese Bauteile verursachen

Fixkosten, die bei mehr Wohneinheiten anteilig geringer ausfallen. Zudem können bei größeren Bauvolumen bessere Konditionen bei Ausschreibungen, Materialeinkauf und Bauleistungen erzielt werden.

5. Betriebskosten, Bewirtschaftung und Instandhaltungskosten

Ein Gebäude mit mehr Wohneinheiten ist aus Sicht eines Wohnungsunternehmens effizienter zu verwalten. Die Verwaltungskosten pro Einheit sinken, da viele Prozesse zentralisiert werden können (z. B. Abrechnung, Kommunikation, Objektbetreuung).

Bei der Unterhaltung ergeben sich unter anderem folgende Vorteile:

- Hausmeisterdienste, Wartung und Reinigung können gebündelt erfolgen
- Zentralisierte Heizungs- und Müllentsorgungssysteme sind kostengünstiger
- Geringerer Aufwand für Instandhaltung gemeinschaftlicher Flächen
- Außenanlagen: Pflege und Instandhaltung der Außenbereiche sind unabhängig von der Geschosszahl – bei mehr WE sinken die Kosten pro Einheit.
- Langfristige Werterhaltung: Größere Gebäude sind oft wirtschaftlicher instand zu halten, da sie standardisierter gebaut und betreut werden.

6. Städtebauliche und soziale Aspekte/ Relevanz für den sozialen Wohnungsbau

Für den Fall, dass die Förderungen für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden sollen, spielt die Wirtschaftlichkeit der Gebäude eine zentrale Rolle. (bspw. Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen – WoBauSozRL M-V):

- Geringere Bewirtschaftungskosten ermöglichen niedrigere Mieten.
- Förderfähigkeit: Wirtschaftlichere Gebäude sind leichter förderfähig und erfüllen eher die Anforderungen der Wohnungsaufförderung.
- Langfristige Tragfähigkeit: Wohnungsunternehmen können bezahlbaren Wohnraum langfristig erhalten, wenn die laufenden Kosten niedrig sind.

Zudem ermöglicht eine höhere bauliche Dichte, mehr geförderte Wohneinheiten auf einem Grundstück unterzubringen. Dies verbessert die Förderfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit des Projekts im Rahmen öffentlicher Programme. Ein größeres Gebäude erlaubt zudem eine flexiblere Gestaltung der Wohnungsgrößen und -typen, was zu einer besseren sozialen Durchmischung führt. Dies ist insbesondere im touristisch geprägten Ostseebad Boltenhagen wichtig, um Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

7. Lebenszykluskosten und Nachhaltigkeit

Neben den reinen Bau- und Betriebskosten sind auch die Lebenszykluskosten zu berücksichtigen. Ein 3-geschossiges Gebäude bietet durch seine kompaktere Bauweise Vorteile bei der Energieeffizienz, da das Verhältnis von Hüllfläche zu Volumen günstiger ist. Dies führt zu geringeren Heiz- und Kühlkosten über die gesamte Lebensdauer.

Auch Wartungszyklen und Modernisierungen lassen sich bei größeren Gebäuden besser planen und bündeln. Die zentrale Gebäudetechnik kann effizienter gewartet und bei Bedarf erneuert werden. Zudem ist die CO₂-Bilanz pro Wohneinheit bei dichterer Bebauung in der Regel günstiger, was zur Erreichung kommunaler Klimaziele beiträgt.

8. Fazit

Die 3-geschossige Bauweise bietet gegenüber der 2-geschossigen Variante deutliche wirtschaftliche, ökologische und städtebauliche Vorteile:

- Geringere Investitionskosten pro Wohneinheit
- Effizientere Grundstücks- und Erschließungsnutzung
- Synergieeffekte bei Verwaltung und Betrieb
- Bessere Förderfähigkeit im sozialen Wohnungsbau
- Höhere Flexibilität und Nachhaltigkeit
- Günstigere Lebenszykluskosten

Die vorgenannte Argumentation zeigt, dass eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit von Wohngebäuden auswirkt.

Darüber hinaus kann durch die kompaktere Bauweise der Flächenverbrauch reduziert werden, was den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

Gez. i.A. Carsten Unger

01.08.2025

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH