

LANZINER ARCHITECTS STUTTGART - Obere Bismarckstraße 84 - 70197 Stuttgart

An die  
Mieterinitiativen Stuttgart  
c/o Ursel Beck  
Terrotstr. 33

70374 Stuttgart

Stuttgart, den 06.09.2018

Betrifft : Prießnitzweg 18, 20 und 22  
Bezug : Unser Termin vor Ort vom 20.07.2018

Sehr geehrte Frau Beck,

am 20.07.2018 wurde von uns die Prießnitzstraße 18, 20 und 22 begangen.

Wir haben die Fassaden, Keller, die Treppenhäuser, 2 Wohnungen sowie das Schwesternwohnheim besichtigt.

#### Keller

- Die Gebäude werden mit Fernwärme versorgt.
- Die Wände und Böden der Kellergeschosse waren trocken.
- Ansonsten waren die Keller in einem sauberen und insgesamt ordentlichen Zustand.
- Die Kellerdecken sind nicht gedämmt. Unter energetischen Gesichtspunkten sollten die Decken gedämmt werden.

#### Treppenhäuser

- Die Treppenhäuser waren in einem altersgemäßen, aber ordentlichen Zustand.
- Die Aufzüge im Schwesternwohnheim waren nicht in Betrieb.  
Da diese auf einem Halbgoschoss liegen ist der Zugang im Schwesternwohnheim nicht barrierefrei möglich.  
Dies kann gegebenenfalls durch einen Außenaufzug gelöst werden, falls Bedarf an barrierefreien Schwesternzimmern vorliegen sollte.
- Die Treppenhäuserfenster sollten stellenweise ausgetauscht werden, um dem aktuellen energetischen Stand zu genügen.

## Wohnungen

- Die Wohnungen waren gepflegt und wiesen keinerlei Schimmel auf.
- Die Küche der 2-Zimmerwohnung war klein aber benutzbar.
- Die Wohnungsgrundrisse waren für die jeweiligen Mieter ausreichend groß.

## Schwesternwohnheim

- Die Zimmer waren funktional mit Einbauschränken ausgestattet.
- Die Küchen waren sauber und ebenfalls funktional eingerichtet.
- Ein Nachteil sind die Duschräume, die wenig Privatsphäre aufweisen. Gerade im Zuge der Gleichberechtigung sollte eine Möglichkeit geschaffen werden, eine größere Intimsphäre zu erhalten.

## Fassade und Fenster

- Die Fenster wurden stellenweise erneuert, ansonsten besteht hier ein Sanierungsstau.
- Die Fassade weist ebenfalls einen Sanierungsstau auf und der Oberputz bröckelt an manchen Stellen ab.

## Fazit

- Die Wohnungsgrundrisse entsprechen den Bedürfnissen der Mieter.
- Situation im Schwesternwohnheim kann leicht verbessert werden, in dem aus 3 Zimmern, 2 Zimmer mit Duschbad und kleiner Küche geplant werden. Dies wird bei Hotelsanierungen oft praktiziert.
- Es sollte geprüft werden in wie weit eine Aufstockung auf die bestehenden Gebäude möglich ist um neuen Wohnraum zu schaffen.
- Die Fenster sollten auf einen neueren energetischen Stand gebracht werden.
- Die Fassade muss saniert werden. Im Zuge des Fensteraustauschs wäre es angezeigt die Fassade mit einem WDVS zu versehen um die Gebäude auf einen aktuellen energetischen Stand zu bringen.

Insgesamt sind die notwendigen Maßnahmen gering und überschaubar.  
In wie weit hier eine Förderung durch die KfW erfolgen kann, sollte geprüft werden.

Eine Sanierung und Modernisierung ist auf jeden Fall günstiger und nachhaltiger als ein Abbruch und Neubau.

Gerade unter dem Gesichtspunkt des teuren Stuttgarter Wohnungsmarktes wäre es wünschenswert, wenn durch eine maßvolle Sanierung und Modernisierung weiterhin günstiger Wohnraum erhalten bleibt.

Falls die Möglichkeit besteht nachzuverdichten, bzw. aufzustocken, wäre es auch sinnvoll eine Aufstockung in Leichtbauweise anzudenken.

Hier könnten dann zusätzliche moderne Wohnungen geschaffen werden.

Gerne stehen wir Ihnen zu einer Bestandsaufnahme, Planung und/oder Kostenschätzung zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kai Lanziner  
Dipl.-Ing., Architekt

Anlagen:

Seite 3 von 3