

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 23/0416/WP16
Federführende Dienststelle: Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Wohnen		AZ:	
		Datum:	27.06.2013
		Verfasser:	FB 23/49
<b>Modernisierung des denkmalgeschützten Wohnungsbestandes im Bereich Kalverbenden/Spaakallee</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
16.07.2013	WLA	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

**finanzielle Auswirkungen**

keine

## **Erläuterungen:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat sich in der Sitzung am 19.03.2013 mit der Modernisierung der denkmalgeschützten Wohnanlage Kalverbenden/Spaakallee befasst. Die gewoge als Verwalter der Wohnanlage hat daraufhin die Fachbüros PBS - Architekten Gerlach Krings Böhning und Green Stars Consulting GmbH beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zum Modernisierungskonzept der Gartenstadtsiedlung Kalverbenden/Spaakallee zu erstellen. Nachfolgend werden die Ergebnisse vorgestellt.

Anlass zu dieser Untersuchung ist ein Ratsantrag der Fraktionen von CDU und Grünen vom 03.09.2012 zur Erarbeitung von Modernisierungskonzepten für die Wohnsiedlung Kalverbenden in Aachen-Burtscheid.

## **I. Bestandsaufnahme:**

Die sich im Eigentum der Stadt Aachen befindende und von der gewoge AG verwaltete Wohnsiedlung besteht aus den Gebäuden Kalverbenden 62 – 100 und Spaakallee 1 – 6; insgesamt sind 99 Wohnungen und eine gewerbliche Einheit mit zusammen ca. 5.930 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche vorhanden; die 25 Häuser sind in 10 Gebäuden mit 2, 3 und 5 Häusern angeordnet.

Die gartenstadtähnliche Wohnsiedlung wurde Anfang der 1920er Jahre in dem für die Zeit typischen Heimatstil errichtet; ursprünglich handelte es sich um 24 gleiche Häuser; das Sondergebäude Spaakallee 1 wurde etwas später als Zentralgebäude mit Lebensmittelladen errichtet.

Zerstörungen im 2. Weltkrieg führten zum Wiederaufbau von 5 der 24 Häuser; dieser Wiederaufbau erfolgte in sehr ähnlicher Architektur, Konstruktion und Grundrisseaufteilung; lediglich einige Details im Grundriss und an den Fassaden und Dächern unterscheiden diese Häuser (Gebäudetyp B).

Von 1982 bis 1987 wurden alle Häuser und Wohnungen in vier Bauabschnitten vollständig modernisiert (Gebäudehüllen, haustechnische Installationen, Innenausbau).

Diese Modernisierung wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert; seit diesem Zeitpunkt sind die Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen; nach derzeitigem Stand enden diese Bindungen in 20 bis 40 Jahren (je nach Bauabschnitt).

In den 1990er Jahren wurde die Siedlung unter Denkmalschutz gestellt und sämtliche Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Aachen als Baudenkmale eingetragen.

Der heutige bauliche Bestand wird durch die Modernisierung in den 1980er Jahren geprägt; Häuser und Wohnungen befinden sich in einem mittleren baulichen Zustand.

Ca. 30 Jahre nach Durchführung der Modernisierung werden nunmehr sowohl Instandsetzungsmaßnahmen an verschiedenen Bauteilen als auch Modernisierungsmaßnahmen aufgrund veränderter Anforderungen diskutiert.

### **Die wesentlichen Schäden und Mängel des heutigen Gebäudebestandes sind:**

- Verschmutzte und veralgte (mikrobieller Bewuchs) Putzfassaden (WDVS)
- Schadhafte Dacheindeckungen und Dachentwässerungen
- Nicht denkmalgerechte Kunststofffenster mit mangelhaftem Wärmeschutz
- Instandsetzungsbedürftige Hauseingangstüren, Klappläden, Traufgesimse (Anstriche) und Loggien (Wärmeschutz, Fußböden)
- Zum Teil erhebliche Durchfeuchtungen der Kelleraußenwände und der Kellersohlen
- Renovierungsbedürftige Treppenhäuser
- Beheizung der Wohnungen mit Gasetagenheizungen: nicht energiesparend
- Sanitär- und Elektroinstallationen, Bäder und Innenausbau entsprechend der Modernisierung in den 1980er Jahren.

### **II: Modernisierungsszenarien :**

Es bestehen drei unterschiedliche Modernisierungsszenarien:

#### **1. Eine Teilmodernisierung, die die Gebäudehülle, die Heizung und den Keller umfasst:**

Hierbei werden Maßnahmen an der Gebäudehülle vorgenommen (Anstrich der Fassaden, Erneuerung der Fenster, Instandsetzung und Anstrich der Klappläden, Instandsetzung und Anstrich der Hauseingangstüren, Erneuerung der Dacheindeckung inklusive Dachentwässerung und Wärmedämmung der ausgebauten Bereiche) und eine energiesparende Heiztechnik eingebaut. Zu diesem Maßnahmenpaket gehört zudem die Kellerinstandsetzung inkl. der Wärmedämmung der Kellerdecke sowie der Herstellung von Brandschutzabschlüssen zum Keller. Eine vollständige Trockenlegung der Keller ist nicht vorgesehen, da der bauliche und finanzielle Aufwand erheblich und auch nur teilweise

möglich ist und eine Kosten-Nutzen-Relation nicht gegeben ist. Für jede Wohnung gibt es außerdem Abstellflächen im Dachgeschoss.

Die Kosten für dieses Maßnahmenpaket stehen in Abhängigkeit von der ausgewählten Form der Heiztechnik (nähere Erläuterungen hierzu unter III. Nr. 4-7) und betragen:

Für Fernwärme: 650 €/m<sup>2</sup> WFL/ insgesamt ca. 3.850.000 €

Für Holzhackschnitzel: 800 €/m<sup>2</sup> WFL/ insgesamt ca. 4.750.000 €

Die Teilmodernisierung ist ohne Umzug der Mieter durchführbar. Sie enthält alle Maßnahmen, die zur Energieeinsparung möglich sind (und damit auch alle Maßnahmen, die im entsprechenden Förderprogramm des Landes NW förderfähig sind). Es entsteht eine in den Gebäudehüllen vollständig intakte Siedlung; die Modernisierung kann innerhalb von 2 großen Bauabschnitten im bewohnten Zustand durchgeführt werden.

## **2. Wohnungsmodernisierung:**

Aufbauend auf die Maßnahmen des ersten Szenarios werden in diesem 2.

Maßnahmenpaket die Bäder neu ausgestattet inklusive neuer Fliesen und neuer Rohrleitungen innerhalb des Bads. Die Warmwasserbereitung erfolgt weiterhin mittels Elektrodurchlauferhitzer neuester Ausführung. Hinzu kommen Maßnahmen wie die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, neuer Fliesen in den Küchen inklusive Ergänzung der Elektroinstallation sowie die Renovierung der Wohnungen (neue Fußbodenoberbeläge, Instandsetzung von Wand- und Deckenoberflächen).

Die Kosten für diese Variante betragen: 580 €/m<sup>2</sup> WFL/ insgesamt ca. 3.450.000 €

Obwohl hin und wieder auch derartige Maßnahmen in bewohntem Zustand durchgeführt werden, ist die Belastung der Mieter, insbesondere älterer Bewohner, sehr hoch, sodass es sinnvoll ist diese Maßnahmen in frei gezogenen Wohnungen durchzuführen. Dies kann zum einen durch Umzug der Mieter in Ausweichwohnungen und Rückzug nach Durchführung der Maßnahmen oder auch bei Mieterwechsel, wenn die Wohnung sowieso frei ist, durchgeführt werden. Es würde allerdings einen langen Zeitraum beanspruchen, bis alle Wohnungen modernisiert wären.

## **3. Vollmodernisierung:**

Die zusammenhängende Durchführung aller Maßnahmen der beiden vorgenannten Szenarien „Gebäudehülle + Heizung + Keller“ und „Wohnungsmodernisierung“ ist möglich.

Die Kosten betragen in diesem Fall, wie oben in Abhängigkeit der ausgewählten Heiztechnik:

A) Für Fernwärme: 1.250 €/m<sup>2</sup> WFL / insgesamt ca. 7.500.000 €

B) Für Holzhackschnitzel: 1.400 €/m<sup>2</sup> WFL/ insgesamt ca. 8.300.000 €

Es ergibt sich hierbei die Notwendigkeit des Freiziehens der Wohnungen, d. h. des Umzugs der Mieter in Ausweichwohnungen und des eventuellen Rückzugs in die modernisierten Wohnungen.

Vorteil der Vollmodernisierung ist, dass alle Maßnahmen in einem Zuge durchgeführt werden; nach Abschluss der Maßnahmen ist die Siedlung voll modernisiert.

Die Vollmodernisierung erfordert das Denken in Bauabschnitten, z. B. 5 Bauabschnitte mit jeweils 20 Wohnungen oder 3 Bauabschnitte mit 28 – 40 Wohnungen. Auch sind Wohnungszusammenlegungen in diesem Szenario umsetzbar.

### **III: Heiz- und Haustechnik:**

Mit der Begutachtung der Heiz- und Haustechnik für eine energetische Sanierung wurde die Firma Green Stars Consulting beauftragt.

Die Wohnungen werden derzeit über eine Gasetagenheizung mit Gastherme in der Küche beheizt und sollten an heutige bauliche Wohnstandards angepasst werden.

Durch die Firma Green Stars Consulting werden daher verschiedene TGA-Maßnahmen vorgestellt:

**1. Kellerdeckendämmung:** Diese Maßnahme ist realisierbar, allerdings mit Einschränkungen. Die entstehende geringe Kopfhöhe ist jedoch aufgrund der ohnehin eingeschränkten Nutzbarkeit vertretbar. Die Maßnahme ist außerdem wirtschaftlich und sollte daher umgesetzt werden.

**2. Fensteraustausch:** Die zurzeit eingebauten Fenster haben ihre angesetzte Lebensdauer bereits erreicht und müssten in den nächsten 10-15 Jahren ohnehin ausgetauscht werden. Aus ökologischen Gründen und im Interesse des Denkmalschutzes sollte bereits jetzt ein Tausch erfolgen.

**3. Zwischensparrendämmung:** Da die Mieter im Keller keinen Abstellraum besitzen, werden die zur Wohnung gehörenden Mansardenzimmer im Dachgeschoss als Abstellflächen genutzt. Für sich betrachtet ist diese energetische Maßnahme nicht

wirtschaftlich; sie sollte allerdings im Zusammenhang mit den weiteren geplanten Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Daches sinnvollerweise erfolgen.

#### **4. Zentrale Gasheizung und Durchlauferhitzer:**

Diese Maßnahme beinhaltet die Demontage der dezentralen Gasthermen und den Einbau eines zentralen Gas- Brennwertgerätes im Keller, vorzugsweise in den alten Waschküchen. Die Trinkwasserbereitung erfolgt weiterhin dezentral durch Elektro-Durchlauferhitzer und Elektro-Kleinspeicher in Küche und Bad, jedoch werden die vorhandenen Geräte ausgetauscht. Diese Maßnahme ist machbar aber unwirtschaftlich.

#### **5. Zentrale Gasheizung mit Warmwasserbereitung:**

Diese Maßnahme beinhaltet die Demontage der dezentralen Gasthermen und den Einbau eines zentralen Gas-Brennwertheizgerätes mit Pufferspeicher im Keller, vorzugsweise in den alten Waschküchen. Die bestehenden Gasthermen in den Wohnungen werden durch Wohnungsstationen ersetzt. Die Amortisationszeit für diese Maßnahme beträgt 11 Jahre bei einer betrachteten Nutzungsdauer von 15 Jahren. Nach Umsetzung der in dieser Variante vorgeschlagenen Maßnahmen reduziert sich der Endenergiebedarf des Gebäudes um 4%.

#### **6. Fernwärme:**

Diese Maßnahme beinhaltet die Demontage der dezentralen Gasthermen und den Anschluss an die Fernwärme. Der Anschluss erfolgt durch die STAWAG von der Bayernallee aus einschließlich Einbau einer Fernwärme-Übergabestation. Die bestehenden Gasthermen in den Wohnungen werden durch Wohnungsstationen ersetzt. Die Erzeugung von Trinkwasser erfolgt zentral ebenfalls über die Fernwärme.

Für diese Maßnahme sprechen die geringen Investitionskosten und die geringen Wartungskosten.

Das endgültige Ergebnis zur Wirtschaftlichkeit und Energiekostensparnis kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage nicht aufgeführt werden, da der den Berechnungen der Firma Greenstars Consulting zugrunde liegende Preis der STAWAG für Fernwärme derzeit neu verhandelt wird. Die gewogene wird über das Ergebnis in der Sitzung mündlich berichten. Bei der Umsetzung dieser Maßnahme ist mit Beeinträchtigungen der Mieter zu rechnen, da alle Einzel-Thermen demontiert und Wohnungsstationen montiert sowie Steigleitungen im Gebäudeverlegt werden müssen.

#### **7. Holzhackschnitzel Heizzentralen:**

Diese Maßnahme beinhaltet die Demontage der dezentralen Gasthermen und die Errichtung von je einer Heizzentrale für die Versorgung der Objekte nördlich der Spaakallee und einer für die Objekte südlich der Spaakallee mit Pufferspeicher in einem Objektkeller.

Zum Einsatz kommt je ein Holzhackschnitzelkessel mit einer Leistung von je 150 – 200 kW. Dieser wird durch einen wandhängenden Gas-Reserveheizkessel mit einer Leistung von 50 – 100 kW ergänzt, der als Spitzenlastkessel sowie in Fällen einer Anlagenstörung, -wartung etc. zum Einsatz kommt.

Die Versorgung mit Hackgut erfolgt aus Putz- und Lärmschutzgründen über einen neu zu errichtenden unterirdischen Hackschnitzelbunker, der nördlich der Spaakallee vor Gebäude 76 und südlich der Spaakallee zwischen Gebäude 1 und Gebäude 88 an der Stelle der jetzigen Garagen errichtet wird. Die Befüllung des Bunkers erfolgt strassenseitig über LKW's. Die Austragung der Holzhackschnitzel erfolgt über einen Schubboden und eine Förderschnecke zur jeweiligen Heizzentrale.

Das Nahwärmenetz verbindet die Heizzentrale mit dem Wärmenetz der einzelnen Häuser. Die Leitungsverlegung erfolgt größtenteils im Randbereich der Mieterkeller und nur zwischen den Gebäudeblöcken im Erdreich.

Die bestehenden Gasthermen in den Wohnungen werden durch Wohnungsstationen ersetzt. Die Erzeugung von Trinkwasser erfolgt weiterhin dezentral über Durchlauferhitzer in den Bädern und Küchen.

Nach Umsetzung der in dieser Variante vorgeschlagenen Maßnahmen reduziert sich der Endenergiebedarf um 7%. Die Amortisationszeit beträgt 9 Jahre. Die Investitionskosten sind mit ca. 900.000,-€ im Vergleich zu den anderen vorgestellten Maßnahmen hoch. Dafür hat diese Maßnahme die geringsten Auswirkungen auf die Umwelt. Feinstaubbelastungen werden durch zusätzliche Filter weitgehend gemieden.

Bei der Umsetzung dieser Maßnahme ist mit Beeinträchtigungen der Mieter zu rechnen, da alle Einzel-Thermen demontiert und Wohnungsstationen montiert sowie Steigleitungen im Gebäudeverlegt werden müssen.

**8. Gesamt-Sanierung:** Zusammenfassung aller wirtschaftlichen und sinnvollen sowie machbaren Maßnahmen :

- a) Kellerdeckendämmung
- b) Austausch der Fenster
- c) Zwischensparrendämmung
- d) Einbau der bevorzugten Heiztechnik (Zentrale Gasheizung, Fernwärme oder Holzhackschnitzel Heizzentralen )

**9. Weitere nicht untersuchte Maßnahmen:**

- a) Austausch der Einzelthermen gegen Gas-Brennwertgeräte: Zu hohe Einzel-, Wartungs- und Verbrauchskosten
- b) Solarthermie: Die denkmalgeschützten Gebäude sind nicht für die Installation von Solaranlagen geeignet

- c) Luftwärmepumpen: Die Außengeräte benötigen Stellflächen im Garten und verursachen Geräuschemissionen; bei Sanierungen von Altbauten aus Effizienzgründen wenig geeignet.
- d) BHKWs: Diese können für einzelne Gebäude nicht wirtschaftlich betrieben werden
- e) Geothermie: Das Anlegen eines Bohrfeldes würde zu Lasten der Gartenanlage gehen
- f) Gas-Absorptions-Wärmepumpen: Hier ist ein Betrieb entweder über Luft als regenerative Energiequelle oder mit Geothermie möglich. Für beides gilt die Aussage zu Luftwärmepumpen und Geothermie wie vorstehend beschrieben.

#### **IV. Zusammenlegung von Wohnungen:**

Neben der Optimierung der bestehenden Grundrisse wurde untersucht, inwieweit durch Zusammenlegung von zwei Wohneinheiten familiengerechte Wohnungen geschaffen werden können.

Grundsätzlich möglich ist eine vertikale Zusammenlegung der beiden übereinanderliegenden Wohnungen einer Haushälfte; es entstehen einfamilienhausartige Doppelhaushälften; 2 Planungskonzepte einer derartigen Zusammenlegung sind nachfolgend dargestellt.

Die familiengerechten Wohnungen haben somit einen erdgeschossigen Zugang; es entstehen 5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche; die Wohnflächenobergrenze gemäß Anlage 1 WFB von 107 m<sup>2</sup> wird im Rahmen der Überschreitungstoleranz von 5 m<sup>2</sup> eingehalten.

Die Zusammenlegung der sozialgebundenen Wohnungen ist nach Rücksprache mit dem Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen möglich; die Kosten der Zusammenlegung sind nicht förderfähig.

Grundsätzlich besteht in der Stadt Aachen ein Bedarf an größeren Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen. Allerdings müssten für diese Lösung auch die entsprechenden Wohnungen frei gezogen werden. Hierbei müsste die Frage geklärt werden, wie in diesem Fall mit den bisherigen Mietern der Wohnungen umgegangen werden soll.

#### **V. Entwicklung der Mieten/ Fördermöglichkeiten:**

Bei den Wohnungen der Siedlung Kalverbenden handelt es sich um Sozialwohnungen mit entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen, die je nach Förderantrag zwischen dem Jahr 2036 und 2052 enden.

Die Inanspruchnahme weiterer Fördermittel sind in diesem Fall nach Baustein 5 der Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein Westfalen (RL BestandsInvest) für die energetische Sanierung möglich und sinnvoll.



Die aktuellen Kostenmieten liegen je nach Förderantrag zwischen 4,39 € und 4,77 €.

Gemäß § 559 BGB kann der Vermieter nach den im Gesetz genannten Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Im vorliegenden Fall würde die Umlegung der Modernisierungskosten ca. 4,89 € / m<sup>2</sup> betragen.

Ausgehend von den derzeitigen Kostenmieten würde sich theoretisch die Miete nach der Modernisierung auf einen Wert zwischen 9,28 €/m<sup>2</sup> und 9,66 €/m<sup>2</sup> erhöhen.

Die möglichen Mietpreiserhöhungen für preisgebundenen Wohnraum ergeben sich aus den Bestimmungen des Landes NRW für den sozialen Wohnungsbau. Die im Förderantrag festgelegte Bewilligungsmiete kann demnach den Höchstbetrag für öffentlich geförderten Wohnraum in Höhe von 5,75 € zuzüglich der Heizkostensparnis nicht übersteigen. Die sich hieraus errechnende Miete wird als tragbare Belastung für Mieter in öffentlich geförderten Wohnungen angesehen und sollte daher möglichst auch in voller Höhe durch den Eigentümer beansprucht werden.

Für die Bestandsmieter bedeutet dies, dass das Mietverhältnis mit der entsprechend geänderten Miete im Mietvertrag weiter fortgesetzt wird.

Bei Neuvermietungen ist der Nachweis eines Wohnberechtigungsscheines zwingend erforderlich.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann noch keine Aussage über die soziale Mieterstruktur und die Anzahl der Transferleistungsempfänger in der Wohnsiedlung Kalverbenden gemacht werden. Problematisch könnte hier die Angemessenheit der Miete im sozialhilferechtlichen Bereich sein; diese liegt aktuell bei 5,33 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Unter Berücksichtigung der Wohngeld- und Sozialhilfefähigkeit könnte daher gegebenenfalls die Miete auf den sozialhilferechtlichen Wert begrenzt werden. Dieses Problem könnte durch eine entsprechende Mietverzichtsregelung gelöst werden.

## **VI: Nachverdichtung:**

In Zusammenhang mit den Modernisierungskonzepten für die Bestandsgebäude der Gartenstadtsiedlung Kalverbenden wurde auch die Möglichkeit einer denkmal- und bewohnerverträglichen Nachverdichtung der tiefen Grundstücke untersucht.

Ein Bebauungsplan existiert nicht; es sind lediglich Fluchtlinienpläne aus der Bauzeit der Siedlung entlang der Straße Kalverbenden vorhanden.

Die planungsrechtliche Beurteilung eventueller Neubauvorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB, d.h. die umgebende Bebauung ist für das Maß einer baulichen Nutzung der Grundstücke ausschlaggebend. Städtebaulich verträglich und auch was die Abstandsflächen anbelangt realistisch erscheint eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Flachdach.

Naheliegender ist die Bebauung der freien Wiese hinter dem Gebäude Kalverbenden 70; erschlossen würde der Neubau durch den vorhandenen, auszubauenden Weg von Kalverbenden zur Bayernallee hin; die Abmessungen des Baukörpers betragen 12,00 x 35,00 m; möglich sind in drei Geschossen 12 Wohnungen mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche; GRZ ca. 0,30; GFZ ca. 0,90. Für diese Bauvorhaben müssen keine Gärten in Anspruch genommen werden.

Denkbar ist alternativ auch die Entwicklung folgender Flächen:

a) Es wird gegenüber dem Baukörper auf der Wiese zur Altenwohnanlage hin an der auszubauenden Erschließungsstraße ein Baukörper im Bereich heutiger Gärten angeordnet; es entstehen zwei ca. 30,00 m tiefe Baukörper (Abstand zu Kalverbenden 72 und 74 berücksichtigen); die beiden dreigeschossigen, etwas kürzeren Baukörper beinhalten ca. 20 Wohnungen mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für diese Variante werden 6 größere Gärten zu Bauland umfunktionierte.

b) Durch die Anlage einer zusätzlichen Erschließungsstraße zwischen den Häusern Kalverbenden 80 und 82 analog der vorhandenen Erschließung zwischen den Gebäuden 70 und 72 und in Verbindung des Weges entlang der Grundstücksgrenzen zur Fachhochschule hin wäre die Anordnung einer zweiten Doppelreihe von Wohnbauten möglich; es entstünden insgesamt ca. 40 Wohneinheiten mit ca. 3.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für diese Variante wären die vorhandenen Gärten größtenteils aufzugeben.

In einen eventuellen weiteren Planungsprozess könnte für die Bebauungskonzepte die Erschließung inkl. Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken zu klären. Dies betrifft auch die Abstandsflächensituation des Hochhauses; es ist zu untersuchen, ob sich Abstandsflächenbaulasten auf den Grundstücksflächen der Siedlung befinden. Des Weiteren stellt der Ausbau der vorhandenen und gegebenenfalls neuen Erschließungswege zwischen den Häusern (Abstand ca. 10,00 m) eine mit den Bewohnern zu klärende Belastung dar.

Die Entscheidung über eine eventuelle Nachverdichtung kann unabhängig von der Modernisierungsentscheidung getroffen werden.

## **VII: Gartengestaltung:**

Der Begriff Gartenstadtsiedlung Kalverbenden zeigt bereits, dass auf die Gestaltung der Gärten in diesem Bereich ein besonderes Augenmerk gelegt werden sollte.

Städtebaulich sollten mit einer weiträumigen und niedrigen Bauweise der Gartenstädte gesunde Wohnungen geschaffen werden, die auch einen Zugang zu eigenem Garten einschließen.

Ältere Lagepläne zeigen eine kleinteilige Parzellierung der Gartenflächen, damit für jede Wohnung eine Gartenfläche zur Verfügung stand.

Bei einer Begehung konnte festgestellt werden, dass diese Gärten zum Teil intensiv genutzt werden, jedoch weniger als Garten- und Grabeland sondern vielmehr als Freizeitfläche mit Gartenlaube, Grill, Liegewiese usw. Einzelne Flächen sind dagegen eher ungepflegt.

Die gewogene AG wird mit der Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für die Gartenflächen beauftragt.

Die Entscheidung über die Gartengestaltung kann unabhängig von der Modernisierungsentscheidung getroffen werden.

## **VIII: Finanzierung:**

Ab dem Jahr 2014 stehen folgende Haushaltsmittel zur Verfügung:

Jahr	investiv	konsumtiv	gesamt
2014	52.500,00 €	17.500,00 €	70.000,00 €
2015	127.500,00 €	42.500,00 €	170.000,00 €
2016	1.875.000,00 €	625.000,00 €	2.500.000,00 €
2017	1.875.000,00 €	625.000,00 €	2.500.000,00 €

Die Haushaltsmittel der Jahre 2014 und 2015 sind für Planungskosten vorgesehen; der tatsächliche Baubeginn kann nach derzeitiger Haushaltsplanung ab 2016 erfolgen.

Sollte die Modernisierung vorgezogen werden, müssten die benötigten Haushaltsmittel durch eine Umverteilung der im Haushaltsjahr des Baubeginns eingeplanten Mittel erfolgen. Dies könnte nur durch die zeitliche Verschiebung anderer geplanter Maßnahmen erfolgen.

#### **IX: Mieterbeteiligung:**

Bei der geplanten Modernisierung werden auch und Ihre Wünsche und Anregungen der Mieter berücksichtigt. Sie wurden durch die Verwaltung über den aktuellen Sachstand informiert und es wurde Ihnen gleichzeitig über eine eigens hierfür eingerichtete e-mail-Adresse die Möglichkeit gegeben, sich zu den geplanten Maßnahmen zu äußern.

Unter dieser Adresse sind bislang zwei e-mails eingegangen; die Absender äußerten sich weniger kritisch, sondern gaben vielmehr Hinweise und Wünsche bezüglich der geplanten Modernisierung, die, soweit möglich, bei den Planungen Berücksichtigung finden werden. Eine weitere Mieterversammlung ist nach der Beratung im WLA geplant.

#### **Anlage/n:**

Lageplan