

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0445/WP16
Federführende Dienststelle: Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Wohnen		AZ:	
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Datum:	30.10.2013
		Verfasser:	FB 23/49
Modernisierung des denkmalgeschützten Wohnungsbestandes im Bereich Kalverbenden/Spaakallee			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
19.11.2013	WLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Sanierung der Wohnsiedlung Kalverbenden/Spaakallee entsprechend den nachfolgenden Erläuterungen durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich in Höhe der geschätzten Gesamtkosten von 2.332.000,- €.

Erläuterungen:

Die sich im Eigentum der Stadt Aachen befindende und von der gewoge AG verwaltete Wohnsiedlung Kalverbenden 62 – 100 und Spaakallee 1 – 6 besteht aus 25 Häusern mit insgesamt 99 Wohnungen und einer gewerblichen Einheit mit zusammen ca. 5.930 m² Wohn- und Nutzfläche .

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

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

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat zuletzt in der in der Sitzung am 16.07.13 über die Modernisierung der Siedlung Kalverbenden/Spaakallee beraten.

Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Beschlussvorschlag für die Modernisierung der Wohnsiedlung zu erarbeiten. Hierbei sollten insbesondere auch die Interessen der Mieter beachtet werden.

Daher fand am 26.09.13 eine Mieterversammlung statt, bei der den Mietern nochmals Gelegenheit gegeben wurde, sich zu der geplanten Sanierung zu äußern. Es waren ca. 85 Mieter anwesend, die allgemein der geplanten Modernisierung positiv gegenüber stehen. Die Mieter sehen im Bereich der Bäder sowie Heizung keinen zwingenden Sanierungsbedarf und sind mit der bestehenden Situation überwiegend zufrieden. Allerdings gab es bei der vorgeschlagenen Öffnung der Loggien und bei den Kellerräumen differenzierte Meinungen. Weitere Ausführungen hierzu folgen später.

Die geplante Sanierung der Wohnsiedlung sollte folgende Punkte umfassen:

1. Überarbeitung der Fassaden: Die verschmutzten und teilweise veralgten Putzfassaden müssen dringend gestrichen werden. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes kann eine weitere Dämmung der Putzfassaden von außen nicht erfolgen; von innen ist dies aufgrund der vorhandenen Holzbalkendecken nicht sinnvoll.

Kostenschätzung: 560.000,- €

2. Dachsanierung: Die Dächer sind auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht dringend sanierungsbedürftig. Neben der Dacheindeckung und Dachentwässerungen wird auch eine Wärmedämmung der Dächer und der Dachgauben erfolgen; hierdurch können energetische Einsparungen erreicht werden.

Kostenschätzung: 1.490.000,- €.

3. **Fenster:** Die Sanierung der Fenster wäre aus energetischer Sicht grundsätzlich ebenfalls sinnvoll. Die Mieter sprachen sich jedoch auf der Mieterversammlung vermehrt für Kunststofffenster aus.

Die Untere Denkmalbehörde hat bezüglich des Einbaus neuer Fenster in Denkmäler im Stadtgebiet Aachen keinen Ermessensspielraum und muss grundsätzlich auf die Verwendung des ursprünglich für die Fenster verwendeten Materials bestehen; dies ist im Bereich der Wohnsiedlung Kalverbenden/ Spaakallee Holz.

Diese Holzfenster sind in der Anschaffung erheblich teurer als Kunststofffenster; die Instandhaltungskosten für die Pflege der Holzfenster kommen noch hinzu.

Die Kostenschätzung für die Erneuerung der Fenster beträgt **932.000,- €**.

Da die Fenster ihre technische Lebensdauer noch nicht erreicht haben, schlägt die Verwaltung auch unter Berücksichtigung der angespannten Haushaltslage vor, den Austausch der Fenster zurückzustellen.

4. Die **Klappläden** hingegen sollten in jedem Fall instandgesetzt und angestrichen werden. Neben der optischen Aufwertung ist der Erhalt der Klappläden auch eine Vorgabe der Unteren Denkmalbehörde.

Kostenschätzung: 92.000,- €.

5. Gleiches gilt für die **Hauseingangstüren**.

Kostenschätzung: 31.000,- €.

6. **Loggien:** Die im Gebäudetyp A in den Obergeschossen vorhandenen Loggien wurden im Rahmen der Modernisierung in den 1980er Jahren mit Kunststofffenstern geschlossen. Im jetzt erarbeiteten Modernisierungskonzept wurde, auch auf Anregung der Unteren Denkmalbehörde, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes als Loggia inklusive Wärmedämmung der dann wieder zu Außenwänden werdenden Loggiawänden vorgesehen. Zu diesem Punkt äußerten sich die Mieter allerdings kritisch, da sie den Raum der ehemaligen Loggia für Abstellzwecke, Waschmaschine etc. verwenden.

Ein baulicher Grund für das Wiederöffnen der Loggien ist die Entlüftung der Bäder, da sich das Badfenster an der Loggia befindet. Da dies in den begangenen Wohnungen nicht zu gravierenden Schäden geführt hat, wird im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalbehörde auf diese Maßnahme verzichtet.

7. **Heizung:** Vorgestellt wurde die eventuelle Erneuerung der zentralen Beheizung mit Fernwärme anstelle der Heizthermen. Dies wurde von vielen Mietern nicht positiv bewertet. Das Belassen der Gas-Etagenheizungen scheint der überwiegende Mieterwunsch zu sein; unter anderem bevorzugen die Mieter die Einzelabrechnungen mit der Stawag.

Die in den Wohnungen vorhandenen Gasthermen wurden bis auf eine in den letzten Jahren gegen neue Geräte ausgetauscht; davon die überwiegende Zahl innerhalb der letzten zwei Jahre.

Die Umstellung auf eine zentrale Heizung mit Fernwärme würde den Mietern nach den aktuellen Preisen der Stawag keine finanziellen Einsparungen bringen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die Heizungen nicht zu erneuern.

8. Keller: Dieser Punkt wurde bei der Mieterversammlung am intensivsten diskutiert. Die Mieter bemängeln die feuchten Keller und hatten sich erhofft, dass im Zuge der Sanierungsmaßnahmen die Keller trockengelegt würden.

Dies wäre allerdings aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Keller nur mit erheblichem technischen und finanziellen Aufwand möglich. Selbst wenn Maßnahmen durchgeführt würden wie das Abgraben der erreichbaren Kelleraußenwände, vertikale Dichtung der Wandoberflächen mit Einbau von Drainagen, horizontale Abdichtung der stark belasteten Wandquerschnitte bis hin zu eventueller Abklebung der Kellersohlen könnte eine Trockenlegung der Keller nicht garantiert werden. Eine erste Kostenschätzung bei Durchführung derartiger Maßnahmen nur für die 19 Häuser des Typs A beläuft sich auf ca. 680.000,-€. Der Nutzen für die Mieter steht in keinem Verhältnis zu diesem hohen finanziellen Aufwand, zumal den Mietern als Ersatz für die Kellerräume Abstellflächen in den großzügigen Mansarden zur Verfügung stehen.

Bei Besichtigung der Keller wurde allerdings festgestellt, dass sich die Räume in sehr unterschiedlichen Zuständen befinden und teilweise Handlungsbedarf besteht, z.B. an Stellen, an denen das Wasser in den Kellern steht und nicht abläuft.

Die Kellerräume wurden von den Mietern teilweise mit Platten und ähnlichem abgedichtet, so dass eine Luftzirkulation verhindert wird. Auch mangelndes bzw. falsches Lüften hat wahrscheinlich die Situation in den Kellern verschärft.

Daher sollten die Mieter besser über das richtige Lüftungsverhalten informiert werden. Erforderlich ist eine Kellerdeckendämmung, damit die Kälte nicht von unten in die Wohnungen aufsteigt. Die Kosten hierfür werden ca. **159.000,- €** betragen. Da bedingt durch diese Maßnahme alle Keller begangen werden müssen, wird eine genaue Bestandsaufnahme für jeden einzelnen Keller vorgenommen und im Rahmen der laufenden Instandhaltung erforderliche Maßnahmen durchgeführt.

9. Zusammenlegung von Wohnungen: Die Wohnungen der Siedlung Kalverbenden/ Spaakallee weisen fast alle einen ähnlichen Grundriss auf und sind mit einer Größe von ca. 55 - 60 m² für Familien mit Kindern eher nicht geeignet. Insgesamt besteht in der Stadt Aachen erhöhter Bedarf an größeren Wohnungen und besonders der Stadtteil Burtscheid ist aufgrund seiner Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Parks und Einkaufsmöglichkeiten bei Familien sehr beliebt.

Daher wurde bereits im Modernisierungskonzept die Zusammenlegung von Wohnungen untersucht. Zur Schaffung größerer, familiengerechter Wohnungen können zwei übereinanderliegende Wohnungen als Maisonette-Wohnungen zusammengelegt werden. Dies ist mit relativ geringem finanziellen Aufwand machbar, da hierfür der Einbau einer Treppe erforderlich ist. Damit verbunden ist über den Durchbruch hinaus eine entsprechende, je nach Planung, geringfügige Grundrissänderung.

Allerdings ist dies nur mittelfristig realisierbar, da hierfür zwei Wohnungen in einem Haus frei sein müssten. Eine konkrete Planung würde dann in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde erfolgen.

10. Öffentliche Fördermittel: Bei den Wohnungen der Siedlung handelt es sich schon um öffentlich geförderten Wohnraum; die derzeitige Kostenmiete liegt aktuell zwischen 4,39 € und 4,77 €. Die Berechnung der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen erfolgt daher in Verbindung der Anerkennung dieser Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 11 II. BV (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen) und der damit verbundenen Gesamtkostenerhöhung. Diesbezüglich wird die Verwaltung gemeinsam mit der gewoge und der StädteRegion entsprechende Gespräche führen um Fördermittel nutzen zu können.

11. Zusammenfassung: Bei Durchführung der genannten Maßnahmen entstehen insgesamt folgende Kosten

Fassadensanierung:	560.000,00 €
Dachsanierung:	1.490.000,00 €
Klapppläden:	92.000,00 €
Hauseingangstüren:	31.000,00 €
Kellerdeckendämmung:	159.000,00 €
Summe:	2.332.000,00 €

12. Haushaltsmittel: Nach derzeitiger Haushaltsplanung sind folgende Haushaltsmittel eingeplant:

2014:	0,00 €	s. TOP "Haushalt 2014"	127.400,-€	Aus übertragenen Haushaltsmitteln
2015:	1.387.100,00 €			
2016:	670.000,00 €			
2017:	655.200,00 €			

Anlage/n:

keine