

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0512/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	21.11.2018
		Verfasser:	FB 23/19
Sanierungsmaßnahme Zeppelinstraße 6-40 in Aachen			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
11.12.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es bestehen finanzielle Auswirkungen für die Jahre 2019-2024 in Höhe von gesamt 18.100.000,- €.

Die Anmeldung für den Haushalt 2019, Finanzjahre 2020-2022 wurde wie folgt vorgenommen:

2019: 2.000.000,- € (davon 1.500.000,- € investive Mittel)

2020: 2.750.000,- € (davon 2.062.500,- € investive Mittel)

2021: 3.900.000,- € (davon 2.925.000,- € investive Mittel)

2022: 3.750.000,- € (davon 2.812.500,- € investive Mittel)

Es werden für die Jahre 2023 und 2024 noch Finanzmittel von 5.700.000,-€ benötigt.

Erläuterungen:

Die aus den 1920er Jahren stammende Wohnanlage Zeppelinstraße soll im Zuge einer umfassenden Maßnahme innerhalb der kommenden Jahre grundlegend saniert und modernisiert werden.

Im Auftrag der Stadt Aachen hat die gewoge AG das Planungsbüro pbs Architekten mit der Erstellung der Entwurfsplanung beauftragt. Hierfür wurde zunächst ein umfassendes Maßnahmenkonzept erstellt, welches den dazu notwendigen grundsätzlichen Bedarf und den für die Wohnanlage angemessenen Umfang an baulichen und technischen Maßnahmen erfasst und bewertet.

Die aus drei Gebäudeblöcken bestehende, 4-geschossige Wohnanlage - mit insgesamt 18 Häusern – umfasst insgesamt 128 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von ca. 35 bis zu ca. 85m². Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 7.070m².

Die Wohnungen wurden zuletzt im Zuge einer in den 1980er geplanten Modernisierungsmaßnahme zum Teil umfassend verändert und umgebaut. Im Zuge dieser Maßnahme wurde auch ein Wärmedämmverbundsystem auf die Fassade aufgebracht. Die Dachflächen und Kellerdecken wurden nicht energetisch ertüchtigt. Weiterhin sind 2-geschossige Balkonanlagen vor nur einem Teil der Häuser und Wohnungen errichtet worden.

Um einer detaillierten Betrachtung der Maßnahmen – insbesondere auch hinsichtlich des komplexen Bauablaufs – gerecht zu werden, wurde das getroffene Maßnahmenpaket in Teilbereiche gegliedert:

- Bereich Dach, z.B. Dämmung der Dachfläche, Erneuerung der Dachentwässerung
- Bereich Fassade, z.B. Instandsetzung des bestehenden Wärmedämmverbundsystems und Neuanstrich der Fassade, Anbau von Balkonanlagen über alle 4 Geschosse (inkl. teils notwendiger Vorarbeiten wie dem Herstellen oder Vergrößern der Fassadenöffnungen), Erneuerung der Holzfenster in den Wohnungen und in den Treppenhäusern
- Bereich Keller, z.B. Sanierung bzw. Erneuerung der Kelleraußentreppen, Erneuerung der Kellerfenster und –Außentüren, Dämmung der Kellerdecke
- Bereich Eingänge /Treppenhäuser, z.B. Errichten von Eingangsvorbauten bzw. Erneuern der Hauseingangstüren, Neuanstrich Treppenhaus innen
- Allgemeine Abbrucharbeiten (innerhalb der Wohnungen) z.B. Abbruch / Rückbau von Sanitärobjekten, der alten Leitungen und Installationen
- Allgemeine Maßnahmen (innerhalb der Wohnungen) z. B. Erneuerung der Wohnungseingangstüren, Erneuerung der Boden- und Wandbeläge, Modernisierung der Badzimmer (bodengleiche Duschen etc.), Erneuern der Elektro-UV und aller Elektro-Installationen (inkl. Schalter und Steckdosen).

Die Maßnahme wurde auf sechs Jahre in den Haushalt, beginnend ab dem Jahr 2019, in Höhe von gesamt 18.100.000,-€ eingestellt. Da es sich um eine langjährige Sanierungsmaßnahme handelt, wurde in diesen Kosten bereits ein Risikozuschlag für evtl. mögliche Projektrisiken sowie eine jährliche Anpassung des Baukostenindex berücksichtigt.