

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 23/0041/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Dezernat II		Datum: 10.05.2021
FB 20 - Fachbereich Finanzsteuerung		Verfasser/in: FB 23/49
Sanierungsmaßnahme Elsassstraße 60 in Aachen		
Ziele: Klimarelevanz positiv		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.06.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Sanierungsmaßnahme des Gebäudes Elsassstraße 60.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	X		

PSP-Element 5-011303-000-00100-300-2 „Elsasstraße 60“

Investive Auswirkungen	Ansatz 2021	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2021	Ansatz 2022 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2022 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	300.000	0	1.838.000	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>300.000</i>		<i>1.838.000</i>			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

PSP-Element 4-011303-006-5 „Elsasstraße 60“

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2021	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2021	Ansatz 2022 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2022 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	200.000	0		0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>200.000</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Die Modernisierungsmaßnahme wurde in der Haushaltsplanung 2021 angemeldet.

Für die Maßnahme sind ca. 2,45 Mio. € erforderlich. Im Haushaltsjahr 2019 wurden hiervon bereits 125.000 € als Planungskosten verwandt. Die Hauptgewerke werden für 2022 geplant. Es wird eine jährliche Preissteigerung der Baukosten in Höhe von 5% angenommen, die bereits in der Gesamtsumme enthalten sind.

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
	x		

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
	x		

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
	x		

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input checked="" type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

Das aus dem Jahre 1920 stammende Eckhaus Elsasstraße 60 soll im Zuge einer umfassenden Maßnahme innerhalb der nächsten Jahre grundlegend saniert und modernisiert werden.

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

Das Eck-Wohnhaus besteht aus einem westlichen und einem östlichen Flügel, die durch das vorhandene Treppenhaus entstanden sind. In dem 3-geschossigen Gebäude befinden sich zur Zeit je Etage drei Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von ca. 52 m² bis zu ca. 66 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 538 m².

Die tragende bauliche Substanz ist trotz des hohen Alters des Gebäudes in einem guten Zustand. Sowohl das äußere Erscheinungsbild als auch das Treppenhaus machen einen, dem Entstehungsjahr entsprechenden, repräsentativen Eindruck.

Im Laufe der 100 Jahre Bestandzeit wurden einzelne bauliche Teilmodernisierungen durchgeführt. Der innere Zustand der Wohnungen ist deutlich in die Jahre gekommen und weist an vielen Stellen Sanierungsbedarf aus. Zuletzt, Mitte der 1980er Jahre, wurden Teilmodernisierungsmaßnahmen wie die Erneuerung aller Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die Teilerneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen sowie Maler- und Bodenbelagsarbeiten durchgeführt.

Es gibt keine zentrale Heizungsanlage; teilweise sind die Wohnungen mit mietereigenen Einzelgasöfen ausgestattet. Die Bäder und WC's entsprechen nicht mehr den heutigen Standards; auch sind das teilsanierte Rohrleitungsnetz sowie die gesamte Elektroversorgung der Wohnungen nach heutigen Standards unzureichend ausgestattet und abgesichert.

Alle Innenwände sind in teils desolatem Zustand und müssen überarbeitet werden; insbesondere die Böden sind durch jahrelanges Überkleben mit diversen Belägen nicht weiter nutzbar.

Hinzu kommt Handlungsbedarf im Bereich des Wärmeschutzes, des Schallschutzes, des Brandschutzes, der Grundrissaufteilung, sowie des gesamten Innenausbaus.

In den einzelnen Wohnungen sind Grundrissveränderungen zur Verbesserung des Zuschnitts, des Abbaus von Barrieren, der Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse inklusive des Anbaus von Balkonen (oder einer Loggia), vorgesehen.

Um die Attraktivität der Wohnungszuschnitte ohne Kinderzimmer und die langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten, sollen die beiden kleineren Bestandswohnungen auf jeder Ebene zu einer größeren Wohnung von ca. 112 m² zusammengefasst werden.

Das sehr große Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird auch heute noch als Speicher genutzt.

Im Rahmen der Modernisierung und im Hinblick auf die Schaffung zusätzlicher Wohnungen im angespannten Aachener Wohnungsmarkt, soll das Dachgeschoß zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Hierdurch entstehen zwei Wohnungen, in Größe von 88 m² und 54 m².

Die Gesamtwohnfläche beträgt nach der Modernisierung ca. 680 m².

Die nachfolgend aufgeführten umfassenden Sanierungsmaßnahmen können nur im leerstehenden Gebäude durchgeführt werden. Daher müssen mit den jetzigen Mietern Regelungen getroffen werden. Ggfs. werden Ersatzwohnungen angeboten. Zwei der genannten Wohnungen stehen schon leer, so dass es hier um 7 Mietparteien geht. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle jetzigen Mieter nach Beendigung der Maßnahme zurückziehen werden, da die kleinsten Wohnungen durch Zusammenlegung wegfallen; somit jedoch dringend notwendiger Wohnraum für größere Familien geschaffen werden kann.

Die folgenden Gewerke sind vorgesehen:

Im Außenbereich wird der Dachstuhl ertüchtigt und mit einer Aufdachdämmung versehen.

Das gesamte Dach erhält eine neue Dachdeckung und im Mansardenbereich eine neue Deckung mit Faserzementplatten. Alle Rinnen, Fallrohre und Blechverwahrungen werden erneuert. Die Fassade des Hauses wird gesäubert und in ihrer erhaltenswerten Materialität wieder aufgearbeitet und gestrichen.

Alle Wohnungen werden mit einem Balkon bzw. Loggia ausgestattet.

Die Terrassen werden mit Steinplatten belegt.

Aufgrund der historisch erhaltenswerten Anmutung der Außenfassaden werden diese weitgehend unverändert belassen, so dass außer einem Neuanstrich auf eine zusätzliche Wärmedämmung bewusst verzichtet wird. Trotzdem werden die energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2016, Abschnitt 3, Bestehende Gebäude und Anlagen und Anlage 3, erfüllt.

Durch die übrigen Dämm-Maßnahmen an allen relevanten Bauteilen und durch die neue Heizungsanlagentechnik verbessert sich der Gesamtwärmeschutz dennoch erheblich; der Primärenergiebedarf verändert sich von 290,4 kWh/m²a vor der Modernisierung auf 56,2 kWh/m²a nach der Modernisierung.

Im Innenbereich werden nach Fertigstellung der Installationsarbeiten alle Wände glatt verputzt oder gespachtelt, mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen.

Die Deckenuntersichten werden in Teilen mit Abhangdecken versehen, um die Anforderung an den Schall,- und Brandschutz zu erfüllen.

Alle Bäder werden mit Standard-Markenprodukten, barrierefreien Duschanlagen ausgestattet und an Wänden und Böden gefliest.

Die sonstigen Böden (Küche Wohnräume, Flure) werden mit Vinyl belegt.

Alle Fenster werden durch neue Kunststoff-Fenster mit Rolladen ersetzt.

Die Zimmer- und Wohnungseingangstüren werden ausgetauscht.

Die Haustüranlage wird aufgearbeitet und eine neue Briefkastenanlage montiert.

Das Treppenhaus mit Holztreppe, Holzgeländer und lackierten Dielen, soll aufgearbeitet werden und in Form und Farbe erhalten bleiben.

Alle Wasser- und Abwasserleitungen müssen erneuert werden, um die erforderlichen Brand- und Schallschutzvorschriften zu erfüllen. Jede Wohnung erhält Warm- und Kaltwasserzähler; alle weiteren Zähler für das Allgemeinwasser werden im Keller installiert.

Vom Hauptanschluss im Keller werden alle elektrischen Leitungen nach aktuellen Regeln der Technik erneuert. Ebenso wird im Keller ein neuer Zäblerschrank mit allen Wohnungs- und Allgemeinzählern aufgebaut werden. Alle Wohneinheiten erhalten, dem Standard entsprechend, eine neue elektrische Ausstattung mit eigenen elektrischen Unterverteilungen und Sicherungskästen.

Für ausreichende Lüftung in allen Wohnungen sorgen unterschiedliche Ventilatoren, so dass die Frischluftversorgung als auch die Abluft, wie z.B. in den Toilettenräumen oder Küchen, sichergestellt wird.

Da in der Elsassstraße von den Stadtwerken Fernwärme bereitgestellt werden kann, sieht das Energiekonzept vor, einen Fernwärmeanschluss ins Haus legen zu lassen. Alle Räume, bis auf die Kellerräume und Flure, erhalten Heizkörper.

Die komplette Gasinstallation zu den einzelnen Wohnungen wird somit demontiert.

Bezüglich der Außenanlagen und Freiflächen wird vorgesehen, dass der sehr geschützte Hauszugang mit Torbogen, die gepflasterte Zuwegung und die begrünten Hofflächen in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben. Die Flächen werden wieder aufgearbeitet, bepflanzt und nach Notwendigkeit als hausnaher Kinderspielplatz ausgestattet. Die grundstücksflankierenden Hofwände werden auf Schadstellen untersucht, repariert und hell gestrichen.

Es wird aktuell noch geprüft, ob eine Förderung im Rahmen der Förderrichtlinien nach RL-Mod. beantragt werden kann

Die Gesamtkosten betragen 2,45 Mio. € = ca. 3.600 € / m² Wohnfläche.

Anlagen:

Fotos und Lageplan.