

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 56/0281/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: E 26 - Gebäudemanagement		Datum: 28.03.2023
		Verfasser/in: FB 56/500
Modernisierung der Einrichtungen für wohnungslose und geflüchtete Menschen in der Stadt Aachen (Antrag der Fraktionen von GRÜNEN und CDU vom 03.02.2022 – 221/18)		
Ziele:	Klimarelevanz keine	
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.04.2023	Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Soziales, Integration und Demografie nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, die Planungen für die Sanierung der priorisierten Objekte fortzuführen. Der Ausschuss für Soziales und Integration und Demographie wird laufend über den Fortgang. Konkrete Maßnahmen werden zur Beschlussfassung vorgelegt.

Prof. Dr. Sicking
(Beigeordneter)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener 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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Aufgrund des absehbaren Finanzbedarfs wurden bereits vor Abschluss der Machbarkeitsstudie für die Haushaltsjahre 2023 und 2024 jeweils 450.000 Euro investiv eingeplant, um Planungen zu beauftragen und ggfs. mit ersten Maßnahmen zeitnah beginnen zu können. Zur Verfügung stehen hierfür zusätzlich übertragene Mittel i.H.v. 150.000 Euro, die 2022 aufgrund der Ukraine Krise nicht verausgabt werden konnten. Erst im weiteren Verlauf der Planungen kann der konkrete finanzielle Aufwand beziffert werden.

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 unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Zur Unterbringung von wohnungslosen und geflüchteten Menschen unterhält die Stadt Aachen insgesamt 41 Übergangsheime und rund 400 Einzelwohnungen. Zum Stand 28.02.2023 waren 449 wohnungslose und 2.652 geflüchtete Menschen untergebracht.

Im städtischen Eigentum befinden sich folgende Unterkünfte für wohnungslose Menschen:

- Aretzstr. 39-49
- Kongressstr. 18-20
- Lintertstr. 29
- Lombardenstr. 6-10
- Robert-Koch-Str. 5-15
- Weißwasserstr. 1-8

Diese Häuser wurden in den 50er und 60er Jahren errichtet. Die Apartments und Wohnungen sind zwar instandgehalten und nutzbar, der bauliche Zustand ist insgesamt jedoch nicht mehr zeitgemäß und entspricht zumindest in Teilen nicht mehr zumindest einfachen Wohnstandards. Alle Einrichtungen werden weiterhin langfristig zur Unterbringung benötigt.

Zur Unterbringung von Geflüchteten werden die im Folgenden genannten städtischen Objekte dauerhaft genutzt (die Einrichtungen Albert-Einstein-Str., Händelstr. und Heidbendenstr. stehen nicht langfristig zur Unterbringung zur Verfügung und sind daher hier nicht aufgeführt):

- ehemalige Schule Beginenstr. 15
- Engelbertstr. 8-10
- Hansmannstr. 30-32
- Tempelhofer Str. 4-6
- Vaalser Str. 332
- Vaalser Str. 417

Diese Einrichtungen sind als Bestandteil des vom Rat verabschiedeten 1000er-Konzepts ebenfalls langfristig für Unterbringungszwecke vorzuhalten. Mit Ausnahme der in 2013 sanierten Häuser Hansmannstr. 30-32 und des in 2016 angekauften ehemaligen Bürogebäudes in der Tempelhofer Str. 4-6 weisen die Einrichtungen ebenfalls einen wie oben beschriebenen erkennbaren baulichen Handlungsbedarf auf.

Die pbs architekten Planungsgesellschaft mbH wurde durch die Verwaltung beauftragt, die o.g. Objekte zu begutachten und im Rahmen einer Machbarkeitsstudie Art und Umfang notwendiger Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Ausbau-, Neubau- und Erweiterungspotentiale strukturiert und priorisiert - auch unter wirtschaftlichen und zeitlichen Aspekten - darzustellen. Das Gesamtziel der Maßnahme ist die langfristige Nutzung der Gebäude mit zeitgemäßen Wohneinheiten.

Im Vorfeld wurden dazu durch die Verwaltung bestimmte Kriterien ergänzend festgelegt (z.B. Anpassungen an aktuelle sicherheitsrelevante Anforderungen, Herstellung eines zeitgemäßen energetischen und technischen Zustandes, Möglichkeiten der Schaffung barrierefreier Unterbringungsplätze etc.). Die bereits im vergangenen Jahr erfolgten Begehungen der Gebäude wurden durch Mitarbeitende des Gebäudemanagements und des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration begleitet, um so eine möglichst bedarfsgerechte und umfassende Priorisierung und Planung der Maßnahmen zu ermöglichen.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie liegt zwischenzeitlich vor und wird dem Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie vorgestellt. Es berichtet hierzu Herr Krings von der pbs architekten Planungsgesellschaft mbH.

In allen 12 Einrichtungen wurden demnach instandgehaltene und nutzbare Zustände festgestellt. Mittelfristig sind teilweise erhebliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zum Erhalt und zur Anpassung an heutige Anforderungen nötig. Zum Teil sind auch Umbaumaßnahmen zum Erreichen von Anforderungen an den heutigen Wohnstandard erforderlich.

Die Studie beziffert für diese Maßnahmen (ohne Erweiterungen oder Neubauten) zum heutigen Zeitpunkt ein Finanzierungsvolumen von rund 32 Mio. Euro.

Nicht enthalten sind der Bau-Index, Risiken, die Unsicherheiten aufgrund noch fehlender Erkenntnisse aus noch nicht vorliegender Planung und die zu aktivierenden Eigenleistungen des E 26 (Projektmanagement).

Die geforderte Priorisierung der Maßnahmen wurde anhand der folgenden Kriterien vorgenommen und mit gleichmäßiger Gewichtung in eine Matrix übertragen:

- Grundrissveränderungen zur Behebung funktionaler Mängel (Badeinbauten, Abtrennung von Unterbringungsräumen, Einbau von Küchen)
- Wärmeschutz / Wärmedämmung von Außenwänden
- Erneuerung von Fenstern und Außentüren
- Brandschutzabtrennungen in Treppenträumen; Verbesserung von Fluchtwegen
- Erneuerung der Wärmeerzeugung /Heizzentralen
- Erneuerung der sonstigen technischen Anlagen (Heizung/Lüftung/Sanitär)
- Erneuerung des Innenausbaus (Türen, Bodenbeläge, Abhangdecken)
- Erneuerung von Dacheindeckungen und -entwässerungen
- Wärmeschutz / Wärmedämmung von Keller- und Dachgeschossdecken
- Verbesserungen in Bezug auf Barrierefreiheit

Für die Einrichtungen Beginenstr. 15, Engelbertstr. 8-10, Lombardenstr. 6-10 und Robert-Koch-Str. 5-15 ergibt sich demnach ein prioritäres Tätigwerden mit einem Auftragsvolumen von derzeit 16.845.000 Euro.

Aus sozialfachlicher Sicht wird diese Priorisierung bestätigt:

Die Einrichtung Beginenstr. 15 befindet sich in einem ehemaligen Schulgebäude. Die Umnutzung zur Flüchtlingsunterkunft bestand im Wesentlichen darin, im Kellergeschoss Gemeinschaftsduschen einzubauen sowie Flucht- und Rettungswege zu ertüchtigen bzw. herzustellen. Zudem wurden Gemeinschaftsküchen eingebaut. Die derzeitige Raumnutzung mit sechs bis acht Betten in einem ehemaligen Klassenraum entsprechen nicht den Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse und birgt nachweislich ein erhöhtes Konfliktpotenzial.

Des Weiteren besteht der politische Auftrag, die Möglichkeit zu prüfen, einen Teil des Gebäudes so zu ertüchtigen, dass er den aktuellen Anforderungen (u. a. geschlechtergetrennte Unterbringung, zumindest teilweise Barrierefreiheit) an eine Wärmestube mit Beratungsangebot und angrenzender Notschlafstelle für wohnungslose Menschen auch längerfristig entspricht. Nach einer ersten Einschätzung des Gebäudemanagements ist dies grundsätzlich und voraussichtlich auch in dem zur Verfügung stehenden Zeitraum (während der Interimsnutzung des Objekts Reumontstr. 3-5) möglich. Die in der Studie genannten Erweiterungsmöglichkeiten (Abriss des nach der Sanierung nicht mehr benötigten Toilettengebäudes und dort Neubau eines Wohngebäudes) sind unabhängig von den priorisiert dargestellten Arbeiten zu betrachten und werden zu einem späteren Zeitpunkt aufgegriffen.

In den Einrichtungen Engelbertstr. 8-10 (teilweise) und Lombardenstr. 6-10 befinden sich Gemeinschaftsduschen im Kellergeschoss, in den einzelnen Wohneinheiten sind lediglich WC-Anlagen vorhanden. Die Wohneinheiten mit Duscbädern auszustatten, ist insbesondere aus sozialfachlicher Sicht dringend geboten. Eine Sanierung in Teilabschnitten ist erforderlich, um die Anzahl der zu verlegenden Bewohner*innen und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen (z. B. Anbindung an KITA und Schule) gering zu halten.

Das Objekt Robert-Koch-Str. 5-15 besteht aus großen Wohneinheiten mit im Verhältnis dazu relativ kleinen und unzureichenden Bad- und WC-Bereichen. Dies führt regelmäßig zu Konflikten unter den Bewohnenden. Durch Grundrissveränderungen können hier zusätzliche separate Duscbäder eingebaut werden. Die in der Machbarkeitsstudie ebenfalls vorgestellte Variante, in der Robert-Koch-Str. durch Abriss und Neubau ca. 80% zusätzliche Fläche schaffen zu können, wird im Rahmen der konkreten Planung der Arbeiten zu diesem Objekt berücksichtigt werden. Während die Sanierung in einzelnen Teilabschnitten erfolgen und die Anzahl der dadurch zu verlegenden Bewohnenden dadurch relativ gering ist, wäre bei einem Neubau zunächst eine (derzeit nicht vorhandene) Ersatzeinrichtung für alle untergebrachten Personen zu definieren.

Es wird vorgeschlagen, unter Verwendung der vorhandenen Haushaltsmittel zunächst mit der konkreten Planung dieser vier Objekte zu beginnen. Unaufschiebbare Maßnahmen werden unabhängig von dieser Studie fortlaufend durchgeführt. Da alle Objekte derzeit (voll)belegt sind und mangels Alternativen nicht komplett für die Dauer der Arbeiten leergezogen werden können, sind die Arbeiten möglichst für einzelne Gebäudeteile nacheinander zu planen. Parallel dazu muss in enger Abstimmung aller Beteiligten eine Strategie für unvermeidbare Verlegungen von Bewohnenden sowie zu erwartende Fallzahlsteigerungen entwickelt werden.

Mit dieser Vorlage ist der erste Teil des Ratsantrags der Fraktionen von GRÜNEN und CDU vom 03.02.2022 „Modernisierung der Einrichtungen für wohnungslose und geflüchtete Menschen in der

Stadt Aachen“ – Nr. 221/18 bearbeitet (Erstellung eines Gutachtens). Die Verwaltung wird in Abhängigkeit noch zu treffender politischer Entscheidungen dem Ausschuss für Soziales und Integration und Demographie regelmäßig über weitere Sanierungsmaßnahmen berichten.

Anlagen:

1. Machbarkeitsstudie
2. Ratsantrag der Fraktionen von GRÜNEN und CDU vom 03.02.2022 (Nr. 221/18)

Machbarkeitsstudien zur baulichen Entwicklung Instandsetzung / Modernisierung / Umbau / Erweiterung / Neubau der Unterkünfte für Flüchtlinge und Menschen ohne Obdach der Stadt Aachen

Aretzstraße 39 - 45 / Beginenstraße 15 / Engelbert-
straße 8 - 10 / Hansmannstraße 30 - 32 / Kongress-
straße 18 - 20 / Lintertstraße 29 / Lombardenstraße
6 - 10 / Robert-Koch-Straße 5 -15 / Tempelhoferstraße
4 - 6 / Vaalser Straße 332 / Vaalser Straße 417 / Weiß-
wasserstraße 1 - 5 und 4 - 8



Auftraggeber: Stadt Aachen Gebäudemanagement
Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen

Auftragnehmer: pbs architekten Planungsgesellschaft
Krefelder Straße 199, 52070 Aachen

Die Stadt Aachen unterhält im Stadtgebiet eine größere Zahl an Unterkünften für Flüchtlinge und Menschen ohne Obdach. Hierbei handelt es sich um Wohngebäude mit Wohnungen für Familien, Einzelpersonen oder Wohngemeinschaften.

Die Unterkünfte befinden sich in verschiedenen Gebäuden, was Größe, Baualter und bauliche Zustände anbelangt. Die Stadt Aachen beabsichtigt daher für alle städtischen Unterkünfte für Flüchtlinge und Menschen ohne Obdach Machbarkeitsstudien zu notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erstellen zu lassen.

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudien sollen Zustand, Sanierungsnotwendigkeiten und sicherheitsrelevante Mängel festgestellt und Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten im Hinblick auf Grundrissanpassungen sowie Barrierefreiheit untersucht werden. Die Hinweise auf Schadstoffbelastungen sind zu beachten.

Das Gesamtziel ist die langfristige Nutzung der Gebäude mit zeitgemäßen Wohnungen. Für alle Maßnahmen sind die Kosten zu ermitteln und je m² Wohnfläche und m² BGF anzugeben.

Zudem sind ergänzend zu den Ausarbeitungen zum Gebäudebestand für 10 der 12 zu bearbeitenden Unterkünfte Überlegungen zu Abriss und Neubau in Form von Planungskonzepten im Lageplan, M. 1:500, und skizzenhaften Flächenkonzepten (Erschließung, Spannertypen, Aufteilung der Geschosse, Schemaschnitt) ohne Grundrissplanung im M. 1:200 zu erstellen. Wesentlich hierbei sind Aspekte wie Geschossigkeit, Verdichtung, Barrierefreiheit und zukunftsorientierter Wohnungsbau.

Die Kosten für den Abbruch und die Kosten des Neubaus (vorgegebener Kostenansatz 3.000 €/m² BGF, brutto) sind zu ermitteln und mit den Kosten einer Sanierung ins Verhältnis zu setzen.

Die Begehungen werden durch Mitarbeiter*innen von E26 Gebäudemanagement und FB 56 Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration begleitet. Die Grundrisse und Lagepläne wurden zur Verfügung gestellt.

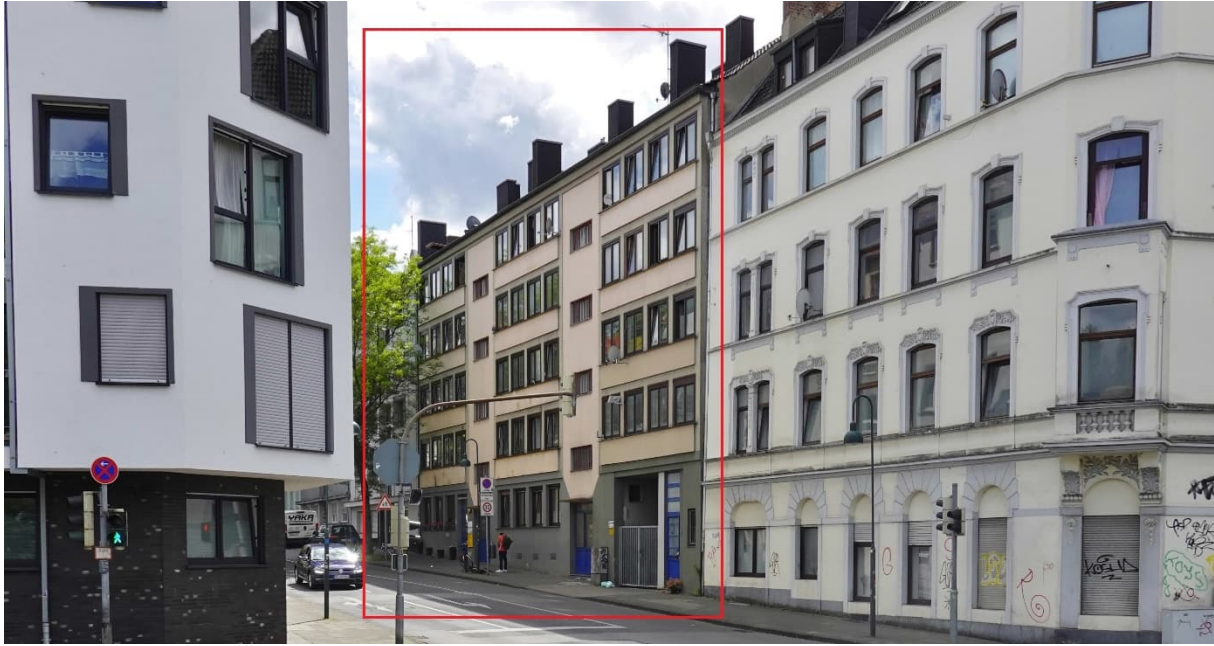
Objekte in alphabetischer Reihenfolge:

Aretzstr. 39 - 45 / Beginenstr. 15 / Engelbertstr. 8 - 10 / Hansmannstr. 30 - 32 / Kongressstr. 18 - 20 / Lintertstr. 29 / Lombardenstr. 6 - 10 / Robert-Koch-Str. 5 -15 / Tempelhoferstr. 4 - 6 / Vaalser Str. 332 / Vaalser Str. 417 / Weißwasserstr. 1 - 5 und 4 - 8

Für die Gebäude Hansmannstr. 30 – 32 und Tempelhofer Str. 4 – 6 ist ein eingeschränktes Leistungsbild ohne Planungsüberlegungen zu Abbruch und Neubau zu bearbeiten.

Die wesentlichen Ergebnisse aller Machbarkeitsstudien zu den 12 Objekten werden nachfolgend dargestellt.

Aretzstraße 39 - 45, 52070 Aachen (Nord)



5-geschossiges Massivgebäude / ehemaliges, umgebautes Polizeigebäude / 2 Treppenhäuser, Mittelflure / Erdgeschoß: Hausmeister, Sozialdienst, Durchfahrt / Einzelzimmer mit Duscbädern in den 4 Obergeschossen / 40 Zimmer für ca. 55 Personen / Unterbringung von obdachlosen Menschen.

Wesentliche Mängel und Schäden

Schlechter Wärmeschutz aller wärmeabgebenden Bauteile (Außenwände, Fenster und Außentüren, Keller- und Decke zum unausgebauten Dachraum) / abgenutzter Innenausbau (Innentüren, Bodenbeläge, Wandoberflächen) / überalterte Dacheindeckung / erneuerungsbedürftige technische Anlagen (Sanitärinstallationen, Heizkörper, Elektroinstallationen, Lüftungsanlagen)

Wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Aufbau wärmegeämmter Vorhangfassaden / neue Holzfenster / Deckendämmungen / neue Innentüren inkl. Brandschutz-Abtrennungen / neue Bodenbeläge (Platten) / Renovierung von Wand- und Deckenoberflächen / neue Dacheindeckung und Dachentwässerung inkl. Aufbau von Photovoltaik-Anlagen / neue technische Anlagen (Sanitär, Elektro, Lüftung)

Keine Grundrissveränderungen / kein barrierefreier Ausbau / kein Dachgeschoss-Ausbau

Kosten: 2.825.000 € / 2.511 €/m² Wohn-/ Nutzfläche

Neubau: Kein Bebauungsplan / § 34 BBauG / 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss / 42 Ein-Personen-Appartements mit 1.150 m² Wohnfläche (+ 25 % zum Bestand) / 1 Treppenhaus + Mittelflure / veränderte Grundstücksnutzung

Kosten: 5.700.000 €

Beginnenstraße 15, 52062 Aachen (Zentrum)



Ehemalige Schulgebäude / Schulnutzung bis 2015 / ursprüngliche Volksschule, später Förderschule / Flüchtlings-Unterkunft (alleinstehende junge Männer) und Notschlafstelle der Caritas-Suchthilfe / 2 Gebäude / ca. 120 Plätze

Hauptgebäude: Baujahr 1898; Baudenkmal; 4 Ge-schosse + Keller; Satteldächer / Ziegelsichtmauerwerk + Sandsteinteile; 2 Treppenhäuser

Nebengebäude: Baujahr 1970 / 4 Geschosse / Flachdach / Ziegelsichtmauerwerk + Sichtbetonteile

Umbaumaßnahmen zur Umnutzung 2015: Einbau von Gemeinschafts-Duschen im Keller des Hauptgebäudes; Einrichtung einzelner Gemeinschafts-Küchen; Anbau einer Fluchttreppe am Nebengebäude

Wesentliche Mängel und Schäden

Hauptgebäude

Funktional: Unterbringung der Bewohner ohne Abtrennungen in den ehem. Klassenzimmern; bis zu 8 Betten im Flüchtlingsbereich; 8 Etagenbetten in der Notschlafstelle / Gemeinschafts-Duschen im Keller / einzelne Gemeinschafts-Küchen / WCs im externen Toiletten-Gebäude auf dem ehemaligen Schulhof. Baulich: Unzureichender Wärmeschutz von Außenwänden, Fenstern, Decken / schadhafte, einfachverglaste Holzfenster / Feuchtebelastungen im Keller / abgenutzter Innenausbau (Bodenbeläge, alte Raster-Abhangdecken) / überalterte und in Verbindung mit erforderlichen Umbaumaßnahmen nicht weiter verwendbare technische Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Lüftung).

Nebengebäude

Funktional: Unterbringung der Bewohner ohne Abtrennungen in den ehem. Klassenzimmern; / Gemeinschaftsküchen mit 65 m² / Gemeinschafts-Duschen im Keller des Hauptgebäudes / WC-Anlagen in den Geschossen.

Baulich: Unzureichender Wärmeschutz von Außenwänden und Fenstern (Alu-Fenster, zum Teil noch einfachverglast) /z. T. überalterte technische Anlagen aus der Bauzeit.

Wesentliche Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen

Hauptgebäude

Schaffung von jeweils 3 Unterbringungsräumen für je 2 Personen in den ehemaligen Klassenräumen in EG, 1. + 2. OG / Einbau eines Bades in jeder Wohngemeinschaft / Großräume im Dachgeschoss für 4 – 5 Personen mit mobilen Abtrennungen, Flur und Bad / Gemeinschafts-Küchen in 1. + 2. OG + DG / Innendämmung der Außenwände / Einbau neuer, denkmalgerechter und wärmegeämmter Holzfenster / neuer Innenausbau / Neueinbau der technischen Anlagen (Heizung unter Verwendung der Fernwärmeübergabe und der erneuerten zentralen Verteilungen, Sanitärinstallationen, Elektroinstallationen, Lüftungsanlagen), u.a. aufgrund der Umbauten / Ergänzung der Deckendämmung im DG / Instandsetzungen der Fassaden, der Dacheindeckungen und Dachentwässerungen und im Keller.

Herstellung von Barrierefreiheit des Erdgeschosses durch Einbau eines Treppenlifts an der inneren Zugangstreppe zum Erdgeschoss inkl. barrierefreiem Übergang zum Nebengebäude / keine Barrierefreiheit der Obergeschosse.

Nebengebäude

Abtrennung von Unterbringungsräumen (Einzelzimmer) in den ehemaligen Klassenräumen / Einbau von Gemeinschaftsküchen und Bädern in allen Geschossen / Anbau eines durchgehenden Fluchtbalkons zur vorhandenen Fluchttreppe / Herstellen eines Zugangs zum Treppenhaus von der Begonnenstraße aus / Aufbau von wärmegeämmten Vorhangfassaden auf den Außenwänden / Einbau neuer, wärmegeämmter Alu-Fenster / Erneuerung der technischen Anlagen und des Innenaubaus in den Umbaubereichen

Barrierefreiheit des Erdgeschosses aufgrund der niveaugleichen Verbindung zum EG des Haupthauses / keine Barrierefreiheit von UG, 1. + 2. OG.

Kosten Hauptgebäude	2.930.000 €
Kosten Nebengebäude	1.515.000 €

Gesamtkosten	4.445.000 €
Gesamtkosten je m2 NettoGrundfläche NGF	1.980 €/m2 NGF

Neubau

Kein Abriss der Bestandsgebäude wg. Denkmalschutz und Baualter / Abriss des Toilettengebäudes am Schulhof / Neubau einer Erweiterung der Unterkunft / 2 Geschosse / 14 Ein-Personen-Appartements / 435 m2 Wohnfläche

Kosten:	1.860.000 €
---------	-------------

Engelbertstraße 8 – 10, 52078 Aachen (Schönforst)



3-geschossiges Massivgebäude aus den 1960er Jahren / Satteldächer, unausgebaute Dachräume / 2 Häuser / 2-Spänner / 3-Zimmer-Wohnungen, 66 m² WFL und 5-Zimmer-Wohnungen, 100 m² WFL / 12 WE, ca. 990 m² WFL / Hausmeister und Sozialdienst im EG, Nr. 10 / weitgehend bauzeitliche Zustände / neue Holzfenster / WDVS auf den Giebeln / Wärmedämmung der DG-Decke / Unterbringung von Flüchtlingen, Familien und Einzelpersonen / ca. 50 Plätze

Wesentliche Mängel und Schäden

Funktional: Unzureichende Sanitärräume in den Großwohnungen, 3 WCs, Dusche in der Küche / Gemeinschaftsduschen im KG in beiden Häusern
Baulich: Mangelhafter Wärmeschutz der Außenwände und der KG-Decke / abgenutzter Innenausbau / mangelhafte Brandschutz-Abtrennungen zu den Kellergeschossen / überalterte Dacheindeckungen / überalterte technische Anlagen (Sanitärinstallationen, Gas-Zentralheizung, Elektroinstallationen)

Wesentliche Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen

Einbau von Bädern, WCs und Küchen in den Wohnungen / Aufbau von wärmedämmten Vorhangfassaden (Traufwände und Giebel) / Wärmedämmung der KG-Decke / Brandschutz-Abtrennungen zu den Kellern / Erneuerung der Hauseingangstüren und einzelner Fenster / Erneuerung des Innenausbaus: Innentüren, Fußbodenbeläge (Platten) / Erneuerung der Dacheindeckungen / Neueinbau aller technischen Anlagen: Sanitärinstallationen, Zentralheizung (Wärmepumpe), Elektroinstallationen, Photovoltaik-Anlagen.

Kein barrierefreier Ausbau / kein Dachgeschoss-Ausbau / keine Aufstockung

Kosten: 2.100.000 € / 2.121 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Neubau: Kein B-Plan / § 34 BBauG / 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss / 19 Wohnungen / 1.535 m² Wohnfläche (+ 55 % zum Bestand) / 2 Treppenhäuser / Aufzüge

Kosten: 6.150.000 €

Hansmannstraße 30 – 32, 52080 Aachen (Eilendorf)



3-geschossiges Massivgebäude aus den 1960er Jahren / Satteldach mit einseitigem Walm, größtenteils unausgebaute Dachräume / 2 Häuser, unterschiedliche Größe / 2-Spanner / 3-Zimmer-Wohnungen, 55 - 67 m² WFL und 2-Zimmer-Wohnungen, 44 m² WFL, 13 WE, ca. 680 m² WFL / innere Vollmodernisierung ohne Maßnahmen an der Gebäudehülle vor ca. 10 Jahren / Im Wesentlichen Unterbringung von Flüchtlingsfamilien / ca. 25 Plätze

Wesentliche Mängel und Schäden

Mangelhafter Wärmeschutz der Außenwände, der Fenster, der KG- und der DG-Decke / Schäden an den Loggien Haus-Nr. 30 (Abdichtung, Bodenbeläge, Geländer) / abgenutzte Kunststoff-Bodenbeläge / überalterte Dacheindeckungen und Dachentwässerungen

Wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Aufbau wärmedämmter Vorhangfassaden auf allen Außenwänden / Erneuerung der Fenster (Holz) / Instandsetzung der Loggien / Erneuerung der Fußbodenbeläge (Platten) / Erneuerung der Dacheindeckungen und Dachentwässerungen / kein barrierefreier Ausbau

Kosten: 735.000 € / 1.078 €/m² Wohnfläche

Keine Neubau-Planung aufgrund der durchgeführten inneren Modernisierung
Dachgeschoss-Ausbau: 1 ausgebaute Wohnung vorhanden / Neuausbau von 3 Wohnungen / 2 Ein-Personen-WE, 40 m² WFL + 1 3-Zimmer-WE, 62 m² WFL

Kosten: 330.000 €

Kongressstraße 18 – 20, 52070 Aachen (Ost)



4-geschossiges Massivgebäude aus den 1960er Jahren / 2 Häuser / unterkellert / Satteldächer, unausgebaute Dachräume / 4-Spanner / 1-Personen-Appartements (ca. 25 m² oder 33 m² WFL) / Hausmeister und Sozialdienst in EG, Nr. 20 / 30 Appartements, 927 m² WFL, 40 Plätze / Einbau von Bädern, neue Alu-Fenster, Gas-Etagenheizungen / Unterbringung von obdachlosen Menschen.

Wesentliche Mängel und Schäden

Mangelhafter Wärmeschutz der Außenwände, der KG- und der DG-Decke / Schäden an den rückseitigen Ausgängen (Türen, Glasbausteine) / mangelhafte Brandschutz-Abtrennungen (KG + Dachraum) / überalterte Dacheindeckungen und -entwässerungen / abgenutzter Innenausbau / überalterte technische Anlagen (40-60 Jahre alt), Gas-Etagen-Heizungen, ungeeignet für Klein-WE / unzureichende 2. Fluchtwege, 3. OG, Rückseite / nicht barrierefrei

Wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Aufbau von wärmegeprägten Vorhangfassaden auf allen Außenwänden / Wärmedämmung der KG- und der DG-Decke / Brandschutz-Türen KG + Luken DG / Erneuerung der Außentüren, Hofseite / Erneuerung des Innenausbaus: Innentüren, Fußbodenbeläge (Platten) / Erneuerung der Dacheindeckungen / Neu-einbau aller technischen Anlagen: Sanitärinstallationen, Zentralheizung (Anschluss an Fernwärme), Elektroinstallationen, Lüftungsanlagen Bäder, PV-Anlagen, rückseitige Dachflächen, S-W-Ausrichtung

Kein barrierefreier Ausbau / kein Dachgeschoss-Ausbau / keine Aufstockung

Kosten: 2.500.000 € / 2.697 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Neubau: Kein B-Plan / § 34 BBauG / 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss / 38 Ein-Personen-Appartements / 1.200 m² Wohnfläche (+ 29 % zum Bestand) / 1 Treppenhaus / Aufzug / Laubengänge

Kosten: 5.250.000 €

Lintertstraße 29, 52076 Aachen (Schönforst)



3-geschossiges Massivgebäude aus den 1960er Jahren / Satteldach, unausgebaute Dachräume / 2-Spänner / 4-Zimmer-Wohnungen, je 83,50 m² WFL / 6 Wohnungen / ca. 500 m² WFL / weitgehend bauzeitliche Zustände / Vermietung an Hilfsorganisationen, u.a. Unterbringung von Mitarbeitern.

Wesentliche Mängel und Schäden

Mangelhafter Wärmeschutz der Außenwände, der Fenster (Einfachverglasung) der KG- und der DG-Decke / Schäden an den Loggien (Abdichtung, Bodenbeläge, Geländer) / mangelhafte Brandschutz-Abtrennungen zum KG und DG / bauzeitliche Wohnungseingangstüren / schadhafte Dacheindeckungen und -entwässerungen / überalterte technische Anlagen (Sanitärinstallationen, Gas-Zentralheizung (Kessel 10 Jahre alt), Elektroinstallationen) / keine Barrierefreiheit

Wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Aufbau von wärmedämmten Vorhangfassaden / Wärmedämmung der KG- und der DG-Decke / Erneuerung der Fenster (Holz) / Instandsetzung der Loggien (5 von 6) / Brandschutz-Abtrennungen zum Keller und den Dachräumen / neue Wohnungseingangstüren / Erneuerung der Fußbodenbeläge / Erneuerung der Dacheindeckungen und -entwässerungen / Neueinbau aller technischen Anlagen: Sanitärinstallationen, Zentralheizung (Wärmepumpe), Elektroinstallationen, Photovoltaik-Anlagen (Straßenseite)

Kein barrierefreier Ausbau / kein Dachgeschoss-Ausbau / keine Aufstockung

Kosten: 1.180.000 € / 2.346 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Neubau: Kein B-Plan / § 34 BBauG / Eckbebauung / 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss an der Lintertstr. / 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss am Fliederweg / 11 Wohnungen / 865 m² Wohnfläche (+ 73 % zum Bestand) / 1 Treppenhaus, Aufzug, Laubengang

Kosten: 6.150.000 €

Lombardenstraße 6 - 10, 52070 Aachen (Nord)



3-geschossiges Massivgebäude aus den 1960er/1970er Jahren / 3 Häuser / Satteldächer, unausgebaute Dachräume / 4-Spänner / 1-Personen-Appartements (ca. 29 m² WFL) / Hausmeister und Sozialdienst in EG, Nr. 6 / 34 Appartements / Teil-Modernisierung in den 1990er Jahren (WDVS 6 cm, Kunststofffenster straßenseitig, Fernwärmeheizung) / Unterbringung von Menschen ohne Obdach, 66 Plätze

Wesentliche Mängel und Schäden

Funktional: Keine Bäder in den Wohnungen / Gemeinschaftsduschen im KG
Baulich: Schlechter Wärmeschutz aller wärmeabgebenden Bauteile (Außenwände, Fenster und Außentüren, Keller- und Decke zum unausgebauten Dachraum) / abgenutzter Innenausbau (Innentüren, Bodenbeläge, Wandoberflächen) / überalterte Dacheindeckung / erneuerungsbedürftige technische Anlagen (Sanitärinstallationen, Elektroinstallationen, Lüftungsanlagen)

Wesentliche Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen

Aufbau von wärmedämmten Vorhangfassaden auf den vorhandenen Wärmedämm-Verbundsystemen / neue Holzfenster / Deckendämmungen / Grundrissveränderung zum Einbau von Duschbädern in den Wohnungen / neue Innentüren inkl. Brandschutz-Abtrennungen / neue Bodenbeläge (Platten) / neue Dacheindeckung und Dachentwässerung inkl. Aufbau von Photovoltaik-Anlagen / neue technische Anlagen (Sanitär, Elektro, Lüftung) / Renovierung von Wand- und Deckenoberflächen

Kein barrierefreier Ausbau / kein Dachgeschoss-Ausbau / keine Aufstockung

Kosten: 3.100.000 € / 2.995 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Neubau: Kein B-Plan / § 34 BBauG / 3 Vollgeschosse / 36 Ein-Personen-Appartements mit 1.110 m² Wohnfläche (+ 6 % zum Bestand) / 1 TRH+ Laubengänge

Kosten: 6.600.000 €

Robert-Koch-Str. 5 – 15, 52066 Aachen (Rothe Erde)



2 3-geschossige Massivgebäudezeilen aus den 1960er Jahren / 6 Häuser / 2-Spänner / 2-Zi-WE, 67 m² WFL , 4-Zi-WE, 98 m² WFL / 36 WE, ca. 2.900 m² WFL / Hausmeister und Sozialdienst im EG, Nr. 15 / Nachbarschafts- und Jugendtreff im EG, Nr. 5 / KiTa im EG, Nr. 9 / Satteldächer / neue Holz- und Kunststoffenster / 6 cm WDVS / Unterbringung von Menschen ohne Obdach, ca. 140 Plätze.

Wesentliche Mängel und Schäden

Funktional: Unzureichende Sanitärräume (Bad + WC) in den Großwohnungen
Baulich: Keller / Mangelhafter Wärmeschutz der Außenwände, der Fenster, der KG-Decke und der DG-Decke / abgenutzter Innenausbau / mangelhafte Brandschutz-Abtrennungen zu Kellern und unausgebauten Dachräumen / überalterte Dacheindeckungen / überalterte technische Anlagen (Sanitärinstallationen, Gas-Etagenheizungen, Elektroinstallationen)

Wesentliche Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen

Einbau zusätzlicher Bäder in den Großwohnungen / Kellersanierung: KG-Fenster, Böden, Außentüren und Außentreppen, Wärmedämmung der KG-Decke
Aufbau von wärmedämmten Vorhangfassaden auf den vorhandenen Wärmedämm-Verbundsystemen / Brandschutz-Abtrennungen zu Kellern und Dachräumen / neue Holzfenster / Erneuerung des Innenausbau: WE-Eingangstüren + Innentüren, Bodenbeläge (Platten), Renovierung / Erneuerung der Dacheindeckungen und -entwässerungen / Neueinbau aller technischen Anlagen: Sanitärinstallationen, Zentralheizung (Wärmepumpen), Elektroinstallationen, Lüftung, PV-Anlagen (S-W)

Kein barrierefreier Ausbau / kein Dachgeschoss-Ausbau / keine Aufstockung

Kosten: 7.000.000 € / 2.414 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Neubau: B-Plan (1973): MI; Baugrenzen; IV; GRZ 0,4; GFZ 1,1 / 2 Gebäudezeilen, 4 Vollgeschosse + Staffelgeschosse / 75 1-Pers.-Appartements + 38 Wohnungen / 5.200 m² Wohnfläche (+ 80 % zum Bestand) / 5 Treppenhäuser / Aufzüge
Kosten: 21.300.000 €

Tempelhofer Straße 4 – 6, 52068 Aachen (Hüls)



Ehemaliges Bürogebäude, Baujahr 1990 / Erwerb und Umnutzung 2015 / Erstunterkunft für Flüchtlinge , ca. 160 Plätze, ca. 3.250 m² NFL / Umbau Untergeschoss: Einzelzimmer, Gemeinschaftsduschen für das ganze Haus, Gemeinschaftsküche / EG + OG: Unterbringung in den ehemaligen Büros, Gemeinschaftsküchen / Massivgebäude, Mauerwerks- + Betonskelettbau / großflächige Glasfassaden / 3 Geschosse / flach geneigte Dächer

Wesentliche Mängel und Schäden

Alu-P-R-Glasfassaden: Funktionsmängel + Beschlagschäden an den Öffnungsflügeln, keine Ersatzteile vorhanden / schadhafte kleine Flachdachflächen / mangelhafter Wärmeschutz der Decke zu den Dachräumen / Schäden am Innenausbau in EG und OG: schadhafte Türblätter, abgenutzte PVC-Bodenbeläge, schadhafte Abhangdecken und Wandoberflächen in den Fluren / bauzeitlicher Gas-Heizkessel (1990) / fehlende TV- und Internet-Anschlüsse

Wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Funktional: Beibehalt der Grundrisse / kein Badeinbau zu den Unterbringungsräumen

Baulich: Einbau neuer Fensterflügel in Überstülp-Blendrahmen unter Erhalt der P-R-Glasfassaden / Erneuerung der Flachdachabdichtungen / Wärmedämmung der Decke zu den Dachräumen / Innenausbau in EG und OG: neue Innentürblätter, neue Bodenbeläge (Platten), neue Abhangdecken in den Fluren, Renovierung der Wandoberflächen in den Verkehrsflächen / Erneuerung der zentralen Wärmeenerzeugung: 3 große Wärmepumpen + 500 m² Photovoltaik-Anlagen / TV- und Internet-Anschlüsse in den Unterbringungsräumen

Barrierefreier Zugang zum EG und barrierefreie Erschließung von UG und OG

Kosten: 1.370.000 € / 422 €/m² Wohn-Nutzfläche

Keine Neubau-Planung aufgrund des Baualters / „Neubau“

Vaalser Straße 332, 52074 Aachen (West)



Ehemaliges Klostergebäude auf dem Westfriedhof / Baujahr ab 1890 / Bau-
denkmal / Umbau nach 1980: Einbau von Bädern + Kücheneinrichtungen je
Zimmer / 16 Einzelzimmer, 330 m² Wohnfläche / Büro + Besprechungsraum /
gründerzeitlicher Mauerwerksbau, Kappendecke KG, Holzbalkendecken EG +
OG, Satteldächer

Unterbringung von Flüchtlingen

Wesentliche Mängel und Schäden

Schäden am Ziegelsichtmauerwerk (Anstriche, Ver fugungen, Steine) und den
Naturstein-Bauteilen / mangelhafter Wärmeschutz der nicht denkmalgerech-
ten Kunststofffenster / Instandsetzungsnotwendigkeiten am Innenausbau: An-
striche, Bodenbeläge / Brandschutzmängel in den Installationsschächten
(Deckendurchgängen) / schadhafte Dacheindeckung und -entwässerung auf
2 kleineren Anbauten

Keine Barrierefreiheit / fußläufig von der Vaalser Str. aus: 25 Stufen bis Erdge-
schoss / eingeschränkte rückseitige Anfahrbarkeit über den Westfriedhof

Wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Instandsetzung der Ziegelsichtmauerwerke und der Naturstein-Bauteile / Ein-
bau neuer, denkmalgerechter Holzfenster / Instandsetzungen am Innenausbau:
Bodenbeläge, Renovierungen / neue Dacheindeckungen und -entwässerungen
auf 2 Anbauten / laufende Instandhaltung der technischen Anlagen / Brandschutz-
Verbesserungen in den Installationsschächten

Kosten: 450.000 € / 1.023 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Keine Neubau-Planung aufgrund des Denkmalschutzes

Vaalseer Straße 417, 52074 Aachen (West)



„Neubau“ von 1980 / Unterbringung von Flüchtlingen / 22 Einzelzimmer / Gemeinschafts-Duschen (8), Gemeinschafts-WCs (8), Gemeinschafts-Küchen (3) / 2-geschossiges Massivgebäude / einseitig angebaut / 2 Treppenhäuser / Walmdächer, unausgebaute Dachräume

Wesentliche Mängel und Schäden

Funktional: Gemeinschafts-Duschen und -WCs / sehr kleine Zimmer, 8,00 - 9,50 m² / keine Barrierefreiheit / 4 Eingangsstufen / verschiedene innere Niveaus

Baulich: Mangelhafter Wärmeschutz der Außenwände (6 cm WDVS) / schadhafte Holzfenster mit unzureichendem Wärmeschutz / abgenutzte Bodenbeläge / mangelhafter Wärmeschutz der DG-Decke / Gaszentralheizung mit überalterter Gastherme (2002)

Wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Funktional: Beibehalt der Grundrisse / zur Anpassung, z.B. Einbau von Bädern zu den Einzelzimmern, wäre ein vollständiger Umbau des Grundrisses erforderlich

Baulich: Aufbau von wärmedämmten Vorhangfassaden auf den vorhandenen Wärmedämm-Verbundsystemen / neue Holzfenster mit 3-fach-Verglasung / Instandsetzung der Bodenbeläge / Wärmedämmung der DG-Decke / Erneuerung der Wärmeherzeugung (Wärmepumpe + ELT-DL) / Photovoltaik-Anlagen

Kosten: 440.000 € / 978 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Neubau: B-Plan (1981): WA; offene Bauweise, Baugrenzen; II Vollgeschosse; GRZ 0,35; GFZ 0,80 / 32°-45° Dachneigung / 2 Vollgeschosse/ 13 1-Pers.-Appartements + 1 2-Pers. WE / 385 m² Wohnfläche (wie Bestand)

Kosten: 1.995.000 €

Weißwasserstraße 1 - 5 + 4 - 8, 52070 Aachen (Ost)



2 Gebäudezeilen / je 3 Häuser = 6 Häuser / 2-Spänner / 3-Zimmer-Wohnungen, 65 – 67 m² WFL / 34 Wohnungen + 2 Verwaltungseinheiten / 2.370 m² WFL/NFL
3-geschossige Massivgebäude aus den 1970er Jahren / Ziegelsichtmauerwerksfassaden / Satteldächer, unausgebaute Dachräume / Kunststofffenster 1985 / Gas-Zentralheizungen / Dachentwässerung 2019 / einzelne Bad-Erneuerungen / Brandschutzmaßnahmen in den Kellern / Einbau rollstuhlgerechter Rampen zu den Eingängen der Häuser 5, 6, 8

Unterbringung von Menschen ohne Obdach / Wohngemeinschaften von 4 Personen je 3-Zimmer-Wohnung / 140 Plätze (ca. 17 m² pro Platz)

Wesentliche Mängel und Schäden

Keller-Schäden: Betonschäden Decke, Kelleraußentreppen, mangelhafter Wärmeschutz der KG-Decke / Rostschäden an den Stahlwinkel-Fensterstürzen des Verblendmauerwerks / mangelhafter Wärmeschutz der Außenwände / mangelhafter Wärmeschutz und konstruktive Schäden an den Kunststofffenstern (1985) / Innenausbau: unzureichende Wohnungseingangs- und Innentüren, abgenutzte Kunststoff-Bodenbeläge, renovierungsbedürftige Wand- und Deckenoberflächen / mangelhafter Wärmeschutz der DG-Decken / mangelhafter Brandschutz der Luken zu den Dachräumen in den Treppenhäusern / überalterte Dacheindeckungen / technische Anlagen: überalterte Sanitärinstallationen, Gasheizkessel (1990er Jahre), Elektroinstallationen, Lüftungsanlagen der innenliegenden Bäder

Fehlende barrierefreie Erschließung der Erdgeschosse der Häuser 1,3,4

Wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Kellersanierungen / Erneuerung von Stahlwinkel-Fensterstürzen des Verblendmauerwerks (Wetterseiten) / Aufbau von wärme gedämmten Vorhangfassaden auf allen Außenwänden / neue Holzfenster mit 3-fach-Verglasung / Innenausbau: Verbreiterung Badtüren, neue Wohnungseingangs- und Innentüren, neue Bodenbeläge (Platten), Abhangdecken in den Bädern, Reno-

vierung von Wand- und Deckenoberflächen / Einbau von T30-Bodentreppen / Wärmedämmung der DG-Decken / Erneuerung der Dach-eindeckungen / Neueinbau der technischen Anlagen: Sanitärinstallationen / Wärmeerzeugung: 2 Wärmepumpen, ELT-DL / Photovoltaik-Anlagen / Elektroinstallationen / Lüftungsanlagen

Barrierefreiheit: Vorbau von Rampen zu den Hauseingängen der Häuser 1,3,4 / barrierefreie Badeinbauten in den Erdgeschossen / 12 barrierearme Wohnungen / keine Barrierefreiheit der Obergeschosse

Kein Dachgeschoss-Ausbau / keine Aufstockungen

Kosten: 5.750.000 € / 2.426 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Erweiterung

Freie, bebaubare Grundstücksflächen an der Hüttenstraße beidseitig der Weißwasserstraße vorhanden / kein Bebauungsplan / § 34 BBauG / 3-geschossige Gebäude / Verlängerung von Weißwasserstr. 4-8 / Neubau an der Hüttenstraße mit Abstandsflächen zu Weißwasserstr. 1-5 / 36 Ein-Personen-Appartements / 1.170 m² Wohnfläche

Kosten: 5.130.000 €

Neubau

Kein Bebauungsplan / § 34 BBauG / 3-geschossige Neubauten / 6 Häuser

Weißwasserstr. 2 + 4: 48 Ein-Personen-Appartements, 1.525 m² Wohnfläche

Weißwasserstr. 1 – 5: 24 Ein-Personen-Appartements + 18 Wohnungen (1 und 2 Zimmer-WE), 1.490 m² Wohnfläche

Hüttenstr. 146: 12 Ein-Personen-Appartements, 410 m² Wohnfläche

Gesamt: 102 Wohnungen / 3.425 m² Wohnfläche (+ 45 % zum Bestand) / 115 Plätze (- 20 % zum Bestand) / 30 m² pro Platz

Kosten: 14.580.000 €

Zusammenfassende Bewertungen

1. Instandsetzung, Modernisierung und Umbau der Bestandsgebäude

Alle 12 untersuchten Unterkünfte für Flüchtlinge und Menschen ohne Obdach der Stadt Aachen befinden sich in instandgehaltenen und nutzbaren Zuständen. Aufgrund der Betreuung durch die Hausmeister und die Bauunterhaltung sowie die sozialen Dienste sind problematische Zustände äußerst selten vorzufinden.

Trotzdem sind zum Erhalt und der Anpassung an heutige Anforderungen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen mittelfristig erforderlich. Hinzu kommen gegebenenfalls Umbaumaßnahmen zum Erreichen von Anforderungen an den Wohnstandard.

Unterschiedliche bauliche Zustände ergeben sich zum einen aus den Baualtern der Gebäude: 2 gründerzeitliche Bauten um 1890, Baudenkmale / 8 Gebäude aus den 1960er/1970er Jahren / 2 Gebäude nach 1980.

Zum anderen sind 3 der 12 Unterkünfte umgenutzte Gebäude, die ursprünglich nicht für Wohnzwecke errichtet wurden: Aretzstr. 39 – 45, ehemalige Polizeiwache / Beginenstr. 15, ehemalige Schule / Tempelhofer Str. 4 – 6, ehemaliges Bürogebäude.

Zudem wurden in den letzten Jahrzehnten Instandsetzungen und Modernisierungen in unterschiedlichem Umfang durchgeführt. So befinden sich manche Wohnanlagen noch weitgehend in bauzeitlichen Zuständen (z.B. Lintertstr. 29); andere Gebäude sind bereits weitgehend modernisiert (z.B. Hansmannstr. 30 - 32).

Aufgrund dieser Vielfalt sind die in den Machbarkeitsstudien vorgeschlagenen Maßnahmen für die einzelnen Gebäude recht unterschiedlich. Wesentliche Kriterien hierbei sind:

- * Herstellen eines zeitgemäßen Zustands für eine langfristige Nutzung
- * Abgeschlossene Wohneinheiten mit eigener Nasszelle / keine Gemeinschaftsduschen und WCs in Kellern
- * Herstellen eines energetischen Standards gemäß GEG 2020 für Bestandsbauten
- * Innenausbau: Strapazierfähige Bodenbeläge (Platten); funktionale Innentüren (Stahlzargen)
- * Technische Anlagen: Keine Erneuerung von Gas-Heizzentralen; Tel.- + TV- + Internet- sowie Herd- + Waschmaschinenanschlüsse in jeder Wohneinheit

Das Gesamtziel ist eine langfristige Nutzung der Gebäude mit zeitgemäßen Wohnungen (Zitat aus der Leistungsbeschreibung).

Auf der Grundlage einer weitreichenden Bestandsanalyse (Begehung der Objekte und Sichtung von Bestandsunterlagen) wurden die an diesen Vorgaben ausgerichteten erforderlichen Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen aufgelistet. Für eventuell notwendige Grundrissveränderungen wurden zudem Planungskonzepte erarbeitet.

Die Kosten für die Maßnahmen wurden nach Bauteilen ermittelt; Kostenrahmen nach DIN 276. Die Gesamtkosten (Kostengruppen 300, 400, 500, 700) betragen für alle 12 Unterkünfte zusammen ca. 32 Mio. € inkl. 19% MWST.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Größen der einzelnen Unterkünfte (330 m² WFL bis 3.250 m² WFL) sowie der unterschiedlichen Maßnahmenumfänge entstehen Kosten von 440.000 € bis 7.000.000 € je Unterkunft / 422 €/m² WFL bis 2.995 €/m² WFL.

	Plätze		WFL NFL NGF Flächen	Instandsetzung + Modernisierung + Umbau	
	Bestand	Planung		Gesamtkosten	€/m ² WFL
Aretzstr. 39 - 45	55	55	1.125	2.825.000 €	2.511
Beginenstr. 15	120	120	2.245	4.445.000 €	1.980
Engelbertstr. 8 - 10	50	50	990	2.100.000 €	2.121
Hansmannstr. 30 - 32	13 WE	13 WE	682	735.000 €	1.078
Kongressstr. 18 - 20	40	40	927	2.500.000 €	2.697
Lintertstr. 29	6 WE	6 WE	503	1.180.000 €	2.346
Lombardenstr. 6 - 10	66	66	1.035	3.100.000 €	2.995
Robert-Koch-Str. 5 - 15	140	140	2.900	7.000.000 €	2.414
Tempelhofer Str. 4 - 6	160	160	3.250	1.370.000 €	422
Vaalse Str. 332	18	18	440	450.000 €	1.023
Vaalse Str. 417	25	25	450	440.000 €	978
Weißwasserstr. 1 - 5, 4 - 8	140	140	2.370	5.750.000 €	2.426
				31.895.000 €	

Priorisierung

Um eine Priorisierung / Reihenfolge der Unterkünfte vorzuschlagen, ist eine Bewertungsmatrix erforderlich. Kriterien in dieser Matrix sind die wesentlichen durchzuführenden Baumaßnahmen; im Einzelnen:

1. Grundrissveränderungen zur Behebung funktionaler Mängel (Badeinbauten, Abtrennung von Unterbringungsräumen, Einbau von Küchen)
2. Wärmeschutz / Wärmedämmung von Außenwänden
3. Erneuerung von Fenstern und Außentüren
4. Brandschutzabtrennungen in Treppenträumen; Verbesserung von Fluchtwegen
5. Erneuerung der Wärmeerzeugung / Heizzentralen
6. Erneuerung der sonstigen technischen Anlagen (Sanitär, Elektro, Lüftung)
7. Erneuerungen des Innenausbau (Türen, Bodenbeläge, Abhangdecken)
8. Erneuerung von Dacheindeckungen und -entwässerungen
9. Wärmeschutz / Wärmedämmung von Keller- und Dachgeschossdecken
10. Verbesserungen im Bezug auf Barrierefreiheit

In der folgenden Tabelle werden diese 10 Maßnahmen den einzelnen Unterkünften zugeordnet.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	G
Aretzstr. 39 - 45		x	x	x		x	x	x	x		7
Beginenstr. 15	x	x	x	x		x	x		x	x	8
Engelbertstr. 8 - 10	x	x		x	x	x	x	x	x		8
Hansmannstr. 30 - 32		x	x					x			3
Kongressstr. 18 - 20		x		x	x	x	x	x	x		7
Lintertstr. 29		x	x	x	x	x	x	x	x		8
Lombardenstr. 6 - 10	x	x	x	x		x	x	x	x		8
Robert-Koch-Str. 5 - 15	x	x	x	x	x	x	x	x	x		9
Tempelhofer Str. 4 - 6			x		x		x		x		4
Vaalser Str. 332							x	x			2
Vaalser Str. 417		x	x		x		x		x		5
Weißwasserstr. 1 - 5, 4 - 8		x	x	x	x		x	x	x	x	9

Diese Bewertung führt in Verbindung mit einer Gewichtung der Maßnahmen in der nummerierten Reihenfolge und der Anzahl der durchzuführenden Maßnahmen zu folgender Priorisierung:

1. Priorität

Beginenstraße 15 / Engelbertstraße 8 – 10 / Lombardenstraße 6 – 10 / Robert-Koch-Straße 5 – 15 / Gesamtkosten 16.845.000 €

2. Priorität

Aretzstraße 39 – 45 / Kongressstraße 18 – 20 / Lintertstraße 29 / Weißwasserstraße 1 – 5 + 4 – 8 / Gesamtkosten 12.255.000 €

3. Priorität

Hansmannstraße 30 – 32 / Tempelhofer Straße 4 – 6 / Vaalser Straße 332 / Vaalser Straße 417 / Gesamtkosten 2.995.000 €

2. Erweiterungen

Bauliche Erweiterungen inkl. Dachgeschossausbauten und Aufstockungen sind nur an 3 der 12 Unterkünften sinnvoll; im Einzelnen:

Beginnenstraße 15

Abriss des nicht mehr benötigten Toilettengebäudes / 2-geschossiger Neubau in Holzbauweise / 14 Apartments mit 310 m² Wohnfläche / Gesamtkosten 1.860.000 €

Hansmannstraße 32

Dachgeschoss-Ausbau / 3 Wohnungen mit 132 m² Wohnfläche / Gesamtkosten 330.000 €

Weißwasserstraße 1 – 5 + 4 – 8 / Hüttenstraße

Neubauten auf freien, bebaubaren Grundstücksflächen / 3-geschossige Neubauten / 36 Apartments, 1.170 m² Wohnfläche / Gesamtkosten 5.130.000 €

Aufstockungen werden an keiner Unterkunft vorgeschlagen; Begründung: Umfangreiche Maßnahmen bezüglich Statik, Brandschutz, Schallschutz, Erschließung und Fluchtwege; planungsrechtliche Bedenken; hohe Kosten; fehlende Wirtschaftlichkeit.

3. Abriss und Neubau

Für 8 der 12 Unterkünfte wurden auftragsgemäß Planungskonzepte für den Abriss der Bestandsgebäude und einen Neubau auf dem Grundstück erarbeitet. In allen Fällen ist diese Vorgehensweise nicht durch den baulichen Zustand der Gebäude begründet.

Unter Berücksichtigung der Grundstückssituationen und des Planungsrechts - 2 Grundstücke mit rechtskräftigen Bebauungsplänen und 6 Grundstücke im Bereich des § 34 BBauG – ergeben sich bei 4 der 8 Neubaukonzepte nur unwesentlich höhere Ausnutzungen in den Neubauten. Bei 4 der Unterkünfte ergeben sich wesentlich größere Wohnflächen:

Engelbertstraße 8 – 10: + 55 % gegenüber dem Bestand / größere Gebäudetiefe + zusätzliches Staffelgeschoss

Lintertstraße 29: + 73 % gegenüber dem Bestand / zusätzliche Bebauung des Garagengrundstücks + Staffelgeschoss

Robert-Koch-Straße 5 -15: + 80 % gegenüber dem Bestand / 4 Vollgeschosse + Staffelgeschosse gemäß B-Plan anstelle der 3-geschossigen Bestandsgebäude + größere Gebäudetiefe und größere Grundfläche einer Gebäudezeile

Weißwasserstraße 4 – 8 + 1 – 5: + 45 % gegenüber dem Bestand / zusätzliche Flächen durch Neubauten auf freien Grundstücksflächen (siehe auch „Erweiterungen“).

Die Ausarbeitungen zu Erweiterungen und Abriss und Neubau sind zu bewerten. Grundsätzlich ist der Erhalt und die Ertüchtigung von Bestandsgebäuden die nachhaltigste Form des Bauens – dies sollte bei der überwiegenden Zahl der Unterkünfte die Vorgehensweise sein.

Unter Berücksichtigung des erheblichen Bedarfs an Wohnflächen für derartige Unterkünfte käme unseres Erachtens in Frage:

1. Abriss und Neubau Lintertstraße 29 / Eckbebauung / + 73 % Wohnfläche gegenüber dem Bestand
2. Abriss und Neubau Robert-Koch-Straße 5 – 15 / 2 Bauabschnitte / 2 Gebäudezeilen gem. B-Plan / + 80 % Wohnfläche gegenüber dem Bestand
3. Erweiterungsneubauten Weißwasserstraße / Hüttenstraße; Instandsetzung und Modernisierung der Bestandsgebäude
4. Abriss des Toilettengebäudes am ehemaligen Schulhof Beginenstraße 15; 2-geschossiger Neubau in Holzbauweise
5. Dachgeschoss-Ausbau Hansmannstraße 32 / 3 zusätzliche Wohnungen

Anzahl der Plätze

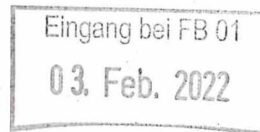
	Bestandsgebäude		Erweiterung	Neubauten
	Bestand	Planung		
Aretzstr. 39 - 45	55	55	-	42
Beginenstr. 15	120	120	14	-
Engelbertstr. 8 - 10	50	50	-	66
Hansmannstr. 30 - 32	13 WE	13 WE	5	-
Kongressstr. 18 - 20	40	40	-	36
Lintertstr. 29	6 WE	6 WE	-	11 WE
Lombardenstr. 6 - 10	66	66	-	34
Robert-Koch-Str. 5 - 15	140	140	-	195
Tempelhofer Str. 4 - 6	160	160	-	-
Vaalse Str. 332	18	18	-	-
Vaalse Str. 417	25	25	-	15
Weißwasserstr. 1-5, 4-8	140	140	36	114

Aufgestellt: Aachen, Februar 2023

pbs architekten Planungsgesellschaft mbH, Edgar Krings, Architekt

Grüne Fraktion im Rat der Stadt - 52062 Aachen

Oberbürgermeisterin
Sibylle Keupen
Rathaus/Markt
52058 Aachen



Nr. 221/18

Geschäftsstellen

Verwaltungsgebäude Katschhof
Johannes-Paul-II.-Straße 1
52062 Aachen

Grüne 0241 / 432 -7217

Antrag Nr. 03/2022

CDU 0241 / 432 -7211

Aachen, 03.02.2022

Ratsantrag

Modernisierung der Einrichtungen für wohnungslose und geflüchtete Menschen in der Stadt Aachen

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Fraktionen von GRÜNEN und CDU beantragen, im Rat der Stadt Aachen folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, im Jahr 2022 ein Gutachten über den Zustand der städtischen Unterkünfte für wohnungslose und geflüchtete Menschen zu erstellen.

Die Verwaltung wird zudem beauftragt, ab dem Jahr 2023 mit der Umsetzung der erforderlichen baulichen Maßnahmen zu beginnen.

Begründung:

In Fällen unfreiwilliger Wohnungslosigkeit kann eine Unterbringung durch die Stadt erfolgen. Geflüchtete Menschen wohnen ebenfalls zeitweise in städtischen Unterkünften. Dazu stehen in der Stadt dezentral verschiedene Einrichtungen zu Verfügung.

Die städtischen Unterkünfte für Wohnungslose und Geflüchtete sind in Teilen stark sanierungsbedürftig. Dies betrifft insbesondere auch die technische Ausstattung. Der Sanierungsbedarf soll im Jahr 2022 durch ein bauliches Gutachten untersucht werden. Daran anschließend sollen die notwendigen baulichen Maßnahmen umgesetzt werden. Kleinere Maßnahmen, wie z.B. die Versorgung der Unterkünfte mit WLAN sollen kurzfristig erfolgen.

GRÜNE

Fraktion im Rat der Stadt Aachen



CDU

FRAKTION IM RAT
DER STADT AACHEN

Die Unterbringung von wohnungslosen und geflüchteten Menschen ist eine wichtige soziale Pflichtaufgabe der Stadt Aachen und muss auch in Zukunft zu einem guten Standard erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Moni Wenzel

Fraktionssprecherin GRÜNE

Franca Braun

Sozialpolitische Sprecherin GRÜNE

Hilde Scheidt

Bürgermeisterin

Iris Lürken

Fraktionsvorsitzende CDU

Holger Brantin

Sozialpolitischer Sprecher CDU