

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0379/WP16
Federführende Dienststelle: Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Immobilienmanagement		AZ:	
		Datum:	01.03.2013
		Verfasser:	FB 23/49
Modernisierung des denkmalgeschützten Wohnungsbestandes im Bereich Kalverbenden; Spaakallee			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
19.03.2013	WLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

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

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Erläuterungen:

Die Wohnsiedlung Kalverbenden 62-100 und Spaakallee 1-5, 2-6, mit insgesamt 99 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit, 9 Garagen mit insgesamt rund 5.930 m² Wohnfläche befindet sich im Fiskalvermögen der Stadt Aachen. Die Wohnanlage wurde Anfang der 1920er Jahre im typischen Heimatstil errichtet und steht heute unter Denkmalschutz. Anfang der 1980er Jahre wurden die Häuser teilsaniert.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat beschlossen, für die Wohnanlagen Kalverbenden und Spaakallee ein bauliches und sozialorientiertes Modernisierungskonzept auf den Weg zu bringen.

Hierbei soll das Modernisierungskonzept insbesondere Aussagen zur energetischen Optimierung des derzeitigen baulichen Standards treffen, damit die Betriebs- und Energiekosten deutlich gesenkt werden können. Neben der energetischen Modernisierung ist eine Anpassung des Wohnstandards an heutige Wohnbedürfnisse unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange und die demografische Entwicklung zu berücksichtigen. Des Weiteren soll neben den Fragen der Modernisierung die Möglichkeit einer denkmal- und bewohnerverträglichen Nachverdichtung der Mietergartengrundstücke im rückwärtigen Bereich der Gebäude Kalverbenden 70-84 und Spaakallee 2-6 untersucht werden.

Die Modernisierung und die evtl. mögliche Nachverdichtung sollen in Bauabschnitten und unter Einbeziehung öffentlicher Fördermittel erfolgen. Ein sozialverträgliches Umzugsmanagement soll dabei dazu führen, dass möglichst viele der heutigen Mieter nach der Modernisierung in ihre Wohnungen zurückkehren oder eine andere Wohnung in der Siedlung beziehen können.

Gemäß einer gemeinsamen Abstimmung der Verwaltung der Stadt Aachen mit der gewoge AG soll ein umfassendes Modernisierungskonzept im Sinne einer Machbarkeitsstudie erstellt werden. Mit der Erstellung selbst soll ein qualifiziertes Architekturbüro beauftragt werden. Zur Prüfung, Konzeptbesprechung, Abfrage von Honorarangeboten und Durchführung einer Vorauswahl wurden der gewoge AG diverse Büros benannt.

Das Modernisierungskonzept soll folgende Leistungen beinhalten:

- Grundrisslösungen für 3 Haustypen für alle Geschosse mit zugehörigem Schnitt und Ansichten im Maßstab 1:200. Wohnflächenberechnungen, Maßnahmenbeschreibung und Kostenermittlung je Haustyp für die Kostengruppen 300 und 400, gemäß DIN 276 Kostenhochrechnung der Gesamtkosten inkl. bauabschnittsgemäßer Aufteilung.
- Neben der Gebäudemodernisierung ist in einem Außenraumkonzept eine zeichnerische Darstellung der Außenraumnutzung im Maßstab 1:500 zu erstellen. Zudem sind die baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten für Wohnnutzung inkl. Ermittlung von GRZ, GFZ und möglichen Wohnflächen darzustellen.

Nach Vorprüfung der eingereichten Honorarangebote wird durch die gewoge AG, vorbehaltlich Prüfung und Zustimmung der Stadtverwaltung, ein Architekturbüro zur Erstellung des Modernisierungskonzepts vorgeschlagen.

Geplant ist die Fertigstellung bzw. Abgabe des Modernisierungskonzepts für den 17. Juni 2013. Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss soll in der Sitzung am 16.07.2013 informiert werden.

In das Modernisierungskonzept einbezogen werden soll ein gesondertes energetisches Sanierungskonzept. Zur Abgabe eines Honorarangebotes wurde ein Ingenieurbüro

aufgefordert. Der Leistungsumfang beinhaltet insbesondere nachstehend aufgeführte Elemente.

Bestandserfassung und -bewertung

Im Rahmen einer zielgerichteten Bestandserfassung und -bewertung sollen alle relevanten bauphysikalischen, anlagentechnischen, ökologischen, wirtschaftlichen Aspekte und Informationen der Objekte erfasst, zusammengestellt und bewertet werden. Auf Basis der erfassten Daten wird der Ist-Zustand der Objekte bewertet, Schwachstellen und Mängel aufgezeigt und die Häuser in einem Benchmarking vergleichbaren Objekten gegenübergestellt. Ergebnisse der gemäß Portfolioanalyse vorliegenden Zustandserfassung kostenrelevanter Bauteile werden als Datengrundlage und -ergänzung bereitgestellt und einbezogen.

Erstellung eines energetischen Sanierungskonzepts

Für die Erstellung eines Sanierungs- und Betriebskonzepts werden auf Basis der Erkenntnisse der Bestandserfassung und -bewertung geeignete bauliche und anlagentechnische sowie nutzungsabhängige Sanierungspakete erarbeitet. Neben der Einhaltung von normativen, gesetzlichen und nutzungsspezifischen Anforderungen sind vor allem energiesparende, ressourcenschonende und wirtschaftliche Aspekte in der Konzeption von Bedeutung und insbesondere für die Bewertung der Maßnahmen heranzuziehen.

Sozialverträgliches Umzugsmanagement

Mit dem Ziel, dass möglichst viele Mieter nach der erfolgten Modernisierung in ihre Wohnung zurückkehren bzw. in der Siedlung eine Wohnung beziehen können, sind verschiedene Elemente zur Steuerung der Projektentwicklung insgesamt zu koordinieren.

Für die geplante Modernisierung der Gartensiedlung Kalverbenden und Spaakallee sind aus Sicht der gewoge AG in baulicher Hinsicht und bewohnerverträglichen Umsetzung mindestens 7 Bauabschnitte erforderlich. Spätestens zum Baubeginn des I. Bauabschnitts, z.B. Kalverbenden 96-100, muss dieser von Mietern freigezogen und eine damit verbundene Umsetzung erfolgt sein.

Kosten

Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahmen werden bis 2020 ca. 12 Mio. € betragen. Die Finanzierung unter Berücksichtigung öffentlicher Mittel ist zu gegebener Zeit zu klären.