

| | | | |
|---|---------|---------------|-----------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | FB 23/0380/WP16 |
| Federführende Dienststelle: Immobilienmanagement | | Status: | öffentlich |
| Beteiligte Dienststelle/n: Immobilienmanagement | | AZ: | |
| | | Datum: | 01.03.2013 |
| | | Verfasser: | FB 23/49 |
| Modernisierung des Wohnungsbestandes Seffenter Weg 60-68 und 70-78 | | | |
| 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 städtische Wohnanlage wurde in den 60er Jahren errichtet. und gliedert sich in 5 Doppelhauswohnblöcken in 3- bzw. 2-geschossiger Bauweise. Die Gebäude beinhalten insgesamt 65 Wohneinheiten mit rund 3.070 m² Wohnfläche. Die Häuser wurden in den 80er Jahren einer Teilsanierung unterzogen.

Entsprechend der allgemeinen Gebäudezustände wird auf Anforderung des Ausschusses eine Bestandssanierung im bewohnten Zustand der Wohnungen wie folgt vorgeschlagen:

A) Wohnungen und Treppenhaus

- Kernsanierung der Bäder inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einbau einer Zentralheizung mit Brennwerttechnik inkl. Demontage der Gasetagethermen
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Treppenhausneuanstrich
- Einbau von Gegensprechanlagen
- Verstärkung der Elektroversorgung

B) Außenbereich

- Abbruch der nicht ausgebauten Satteldächer inkl. Entsorgung
- Herstellung von Staffelgeschossen in Holzbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad,
- es entsteht ein Wohnflächengewinn mit ca. 950,00 m²
- Neuschaffung von Dachterrassen
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle inkl. Kellerdeckendämmung und Fensteraustausch
- Anbau von Balkonanlagen
- Aufwertung und Neugestaltung der vorhandenen Außenanlagen
- Optional ist die Errichtung eines Außenaufzugs zur Barrierereduzierung möglich

Die Gesamtsanierung der Wohnhäuser inkl. des Dachgeschossausbaues erfolgt im bewohnten Zustand; nähere Erläuterungen hierzu zum Umgang mit den Bewohnern werden durch Herrn Botzenhardt erfolgen.

Nach Beschluss des Projekts durch den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss können für das Geschäftsjahr 2013 notwendige Planungen bis zur Einreichung des entsprechenden Bauantrags bei der Stadt Aachen vorgenommen werden. Unter Berücksichtigung einer Aufteilung der Maßnahme in 3 zeitlich aufeinander folgende Bauabschnitte könnte ein Baubeginn im Jahr 2014 erfolgen. Eine Fertigstellung der Gesamtmaßnahme wäre dann für

das Jahr 2016 zu erwarten. Entsprechend der noch näher zu konkretisierenden Bauabschnitte sind die Haushaltssätze für die Jahre 2014-2016 festzulegen.

Finanzielle Bewertung der Modernisierung Variante 3

Die Eingriffstiefe der Gesamtmaßnahme ermöglicht bilanziell die Aktivierung nahezu aller Investitionskosten. Dies führt grundsätzlich zur Erhöhung des zugehörigen Anlagevermögens um 4.900.000 €. Bei vorliegender Maßnahme ergibt sich deshalb die Möglichkeit vollständig fremd zu finanzieren.

Auch die vorliegende Portfolioanalyse enthält Aussagen zu den Gebäuden Seffenter Weg. Hier werden bereits alternative Investitionen mit Blick auf ihre wirtschaftliche Auswirkung verglichen. Die Alternative einer Vollmodernisierung entspricht dabei der höchsten Eingriffstiefe, die mit der Alternative der laufenden Instandhaltung wirtschaftlich abgeglichen wird. Sie entspricht zudem der aufgestellten Variante 3, jedoch ohne zusätzlichen Aufbau eines Staffelgeschosses.

Kosten

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich laut Finanzplan der Jahre 2013 - 2015 für diese Sanierungsmaßnahme in Höhe von insgesamt 4,9 Mio. €, davon 3,675 € im investiven Bereich. Zu gegebener Zeit ist zu prüfen, inwieweit öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden können.