

|   |                                      |                      |                 |
|---|--------------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Vorlage</b>  |                                      | Vorlage-Nr:          | FB 23/0608/WP17 |
| Federführende Dienststelle:<br>Fachbereich Immobilienmanagement |                                      | Status:              | öffentlich      |
| Beteiligte Dienststelle/n:<br>Dezernat II                       |                                      | AZ:                  |                 |
| Fachbereich Finanzsteuerung                                     |                                      | Datum:               | 21.11.2019      |
|   |                                      | Verfasser:           | FB 23/49        |
| <b>Sanierungsmaßnahme Malmedyer Str. 25 in Aachen</b>           |                                      |                      |                 |
| <b>Beratungsfolge:</b>  |                                      |                      |                 |
| <b>Datum</b>  | <b>Gremium</b>                       | <b>Zuständigkeit</b> |                 |
| 03.12.2019  | Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Entscheidung         |                 |

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Sanierungsmaßnahme des Gebäudes Malmedyer Str. 25, vorbehaltlich des rechtskräftigen Haushaltsplans 2020.

## Finanzielle Auswirkungen

|  |    |      |  |
|--|----|------|--|
|  | JA | NEIN |  |
|  | x  |      |  |

PSP-Element 5-011303-000-00100-300-1 „Malmedyer Str.“

| <b>Investive<br/>Auswirkungen</b>                     | Ansatz<br>2019  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>2019 | Ansatz<br>20xx ff.  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx ff. | Gesamt-<br>bedarf (alt) | Gesamt-<br>bedarf<br>(neu) |
|---|---|--------------------------------------|---|--|-------------------------|----------------------------|
| Einzahlungen  | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| Auszahlungen  | 129.700   | 129.700                              | 0   | 1.671.000                                | 0                       | 0                          |
| Ergebnis  | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| <b>+ Verbesserung /<br/>-<br/>Verslechterun<br/>g</b> | 0   |                                      | 0   |  |                         |                            |
|   | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |                                      | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |  |                         |                            |

PSP-Element: 4-011303-005-7 „Malmedyer Str. 25“

| <b>konsumtive<br/>Auswirkungen</b>                    | Ansatz<br>20xx  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx | Ansatz<br>20xx ff.  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>2020 ff. | Folgekoste<br>n (alt) | Folgekost<br>en (neu) |
|---|---|--------------------------------------|---|--|-----------------------|-----------------------|
| Ertrag  | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                     | 0                     |
| Personal-/<br>Sachaufwand                             | 0   | 0                                    | 0   | 600.000                                  | 0                     | 0                     |
| Abschreibungen  | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                     | 0                     |
| Ergebnis  | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                     | 0                     |
| <b>+ Verbesserung /<br/>-<br/>Verslechterun<br/>g</b> | 0   |                                      | 0   |  |                       |                       |
|   | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |                                      | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |  |                       |                       |

**Die Modernisierungsmaßnahme wird, beginnend mit dem Jahr 2019 geplant.**

**Für die Maßnahme sind ca. 2,4 Mio. € (konsumtiv und investiv) erforderlich. Die Hauptgewerke werden für 2021 geplant. Es wird eine jährliche Preissteigerung der Baukosten in Höhe von 5% angenommen, die bereits in der Gesamtsumme enthalten sind.**

**Die Mittel werden im Rahmen der Veränderungsnachweise in den Haushalt eingebracht.**

## **Erläuterungen:**

Das Wohnhaus Malmedyer Str. 25 ist ein Eckhausgebäude, das um 1930 erbaut wurde.

Im Wege von 2017 durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen wurde durch die gewoge AG bereits festgestellt, dass eine vollständige Modernisierung des Gebäudes, inklusive eines möglichen Ausbaus des bestehenden Dachgeschosses, berücksichtigt werden sollte.

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 das Wohnhaus angemessenen Umfang an baulichen und technischen Maßnahmen erfasst und bewertet.

In dem Eck-Wohnhaus befinden sich zur Zeit 9 Wohneinheiten auf 3 Etagen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von ca. 59 m<sup>2</sup> bis zu ca. 74 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 580 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich um ein für die Bauzeit typisches Massivgebäude mit Ziegelmauerwerkswänden, Massivdecken und Massivwänden, vollständiger Unterkellerung, relativ hohem Dachgeschoss (55° - 60° Dachneigung) mit einzelnen Mansardenräumen. Das Haus ist von außen glatt verputzt; lediglich am Hauseingang sind Stuckteile vorhanden.

Im Laufe der rund 90 Jahre Bestandzeit wurden einzelne bauliche Teilmodernisierungen durchgeführt. Im Inneren der Wohnungen sind zum Teil technische Zustände, die an die 1930er Jahre erinnern, so sind z.B. die gesamten haustechnischen Anlagen erneuerungsbedürftig bzw. müssen erstmalig hergestellt werden.

Zuletzt, Mitte der 1980er Jahre, wurden Teilmodernisierungsmaßnahmen wie die Erneuerung aller Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die Neueindeckung der Dächer mit Betondachsteinen auf Bitumendachbahn inklusive Kunstschieferplattenverkleidungen der Kaminköpfe und Erneuerung der Dachrinnen und Regenrohre. Zudem wurden Fassadenanstriche zu unbekanntem Datum sowie laufend innere Renovierungen bei Mieterwechseln bzw. durch die Mieter durchgeführte Maßnahmen, wie Badsanierungen oder auch die Zusammenlegung der straßenseitigen Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoß; wobei jede Wohnung weiterhin als separate getrennte Mieteinheit vermietet ist.

Die Wohnungen verfügen über keine zentralen Heizsysteme (mietereigene Gaseinzelöfen); die Elektroinstallationen wurden 1985 teilerneuert (Zuleitung und zum Teil Unterverteilungen), die Sanitärinstallationen wurden vermutlich in 1950er/1960er Jahren erneuert.

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 vorgesehen.

Das aufgrund der relativ steilen Dachneigung von 55 – 60° vorhandene Dachgeschoss ist im Bestand in Mansardenzimmer und einen größeren Wäschetrockenspeicher aufgeteilt. Die Mansarden sind den Wohnungen zugeteilt und werden von den Mietern unterschiedlich genutzt.

Über dem Dachgeschoß befindet sich ein Spitzboden mit ca. 2,50 m Höhe unter der Firstkonstruktion. In größeren Bereichen dieses Spitzbodens ist die Dachkonstruktion durch einen Brand erheblich geschädigt. Diese Schäden wurden im Rahmen der Erneuerung der Dacheindeckung (vermutlich nach dem Brand) nicht fachgerecht saniert. Somit ist die Dachkonstruktion oberhalb der Mittelpfetten/ Kehlbalkenlage zu erneuern.

Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnungen führt u.a. baurechtlich zu Anforderungen in den Bereichen Brandschutz, Statik, und Schallschutz.

Eine durchgeführte Prüfung der vorhandenen Geschoßdecke hat ergeben, dass ein Ausbau zu Wohnzwecken inkl. Estrichaufbau aus tragwerkplanerischer Sicht möglich ist. Da auch für die anderen Fachbereiche wie Brand- und Schallschutz Lösungen möglich sind, wird der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken geplant – auch vor dem Hintergrund der Schaffung zusätzlicher Wohnungen im angespannten Aachener Wohnungsmarkt.

So werden hier 2 Drei-Zimmer-Wohnungen mit etwa 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen.

Die Gesamtwohnfläche beträgt nach der Modernisierung ca. 766 m<sup>2</sup>.

Die Modernisierungsmaßnahme ist förderfähig; dabei können Fördermittel für die neun entstehenden modernisierten Bestandswohnungen (ohne die DG-Wohnungen) in Höhe von je 100.000 € geltend gemacht werden.

Die nachfolgend aufgeführten umfassenden Sanierungsmaßnahmen können nur im leerstehenden Gebäude angegangen werden. Daher muss den jetzigen Mietern gekündigt und eine Ersatzwohnung angeboten werden.

Zwei der genannten Wohnungen stehen schon leer, so dass es hier um 5 Mietparteien geht, denen Ersatzwohnraum anzubieten ist.

### **Die folgenden Gewerke sind vorgesehen:**

Im Außenbereich wird die Dachkonstruktion und Dacheindeckung im Bereich des Spitzbodens bis zur Mittelpfette abgebrochen und unter Beachtung der Dacherhöhung erneuert.

Das gesamte Dach erhält eine neue Dacheindeckung inkl. Dachanschlüssen, Firsten und Ortsgängen Kehlen, usw. sowie die Erneuerung der kompletten Dachentwässerung. Alle Rinnen, Fallrohre und Zinkverkleidungen werden erneuert.

Neben der Erneuerung der Dachkonstruktionen im Spitzbodenbereich ist der Aufbau von drei großen Dachgauben zur Belichtung sowie zur Schaffung ausreichend hoher Wohnflächen erforderlich.

Alle Wohnungen werden mit Vorstell-Balkonen ausgestattet.

Bezüglich der energetischen Sanierungsmaßnahmen werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2016, Abschnitt 3, Bestehende Gebäude und Anlagen und Anlage 3,

erfüllt. Durch die Dämm-Maßnahmen an allen relevanten Bauteilen inklusive einer Außenwanddämmung und durch die neue Heizungsanlagentechnik verbessert sich der Gesamtwärmeschutz erheblich; der Primärenergiebedarf verändert sich von 281,1 kWh/m<sup>2</sup> vor der Modernisierung auf 45,1 kWh/m<sup>2</sup>a nach der Modernisierung.

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

Die Deckenuntersichten werden in Teilen mit Abhangdecken versehen.

Der Fußboden des Spitzbodens erhält eine begehbare Wärmedämmung.

Alle Bäder werden, teils durch Grundrissanpassung, neu gestaltet. Sie erhalten neue Einrichtungsgegenstände, barrierefreie Duschanlagen und werden an Wänden und Böden gefliest.

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

Alle Fenster werden durch neue Kunststoff-Fenster ersetzt.

Die Zimmer- und Wohnungseingangstüren werden ausgetauscht.

Die Hauseingangstüre wird instandgesetzt, die hofseitige Kellereingangstür erneuert.

Der Keller muss entrümpelt werden, die schadhafte Kellerfenster sowie die Innentüren erneuert; der Estrich erneuert und wird wie die Wandoberflächen auch, neu gestrichen.

Im Treppenhaus wird das vorhandene Treppengeländer mit zusätzlichen Horizontalstäben versehen; die Stahlgeländer sowie die Holzhandläufe erhalten einen neuen Anstrich, die Terrazzo-Beläge und die Tritt- und Setzstufen werden instand gesetzt. Auch hier werden Wand- und Deckenoberflächen beigeputzt und angestrichen.

Vom Dachgeschoss zum Spitzboden wird die Treppe ausgebaut und es erfolgt der Einbau einer klappbaren Dachbodentreppe unter Beachtung aller Brand- und Wärmeschutzvorgaben.

Der Kanalanschluss wird saniert, die Entwässerungsanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser im Keller werden erneuert. Ebenso ist komplette Erneuerung der Trinkwasserleitungen erforderlich.

Es wird eine zentrale Warmwasserversorgung mit Pufferspeicher, Frischwasserstation und Zirkulationsleitungen eingebaut. Jede Wohnung wird mit Kalt- und Warmwasserzählern ausgestattet.

Die kompletten Gasinstallationen zu den einzelnen Wohnungen werden demontiert.

Das Haus erhält eine Zentralheizungsanlage mit Gas-Brennwertheizkessel. Alle Wohnungen erhalten Heizkörper mit Wärmemengenzählern zur Verbrauchserfassung.

In allen Bädern erfolgt die Entlüftung mittels feuchtegesteuerten Ventilatoren.

Die Luftnachströmung in den Wohnräumen erfolgt über Fensterfalzlüfter.

Bezüglich der Außenanlagen und Freiflächen wird vorgesehen, dass eine allgemeine Instandsetzung erfolgt. Der Bereich Hintereingang wird überarbeitet; die Torsituation an der Straße wird abgebrochen und bis zum Hauseingang umgestaltet. Es erfolgt eine neue Abtrennung des Gartenbereichs und es wird ein Müllplatz errichtet.

Eine weitere Neugestaltung der Außen- und Gartenanlage sind nicht Bestandteil der bisherigen Planungen; können aber evtl. nach Abschluss der Modernisierung sinnvoll sein und nachträglich in Angriff genommen werden.

Die Gesamtkosten betragen 2,4 Mio. € = ca. 3.100 €/m<sup>2</sup>.

**Anlagen:**

Fotos vom Objekt Malmedyer Str. 25