

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)