

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.02.2018
2.	Vorberatung	Sozial- und Seniorenausschuss	öffentlich	27.02.2018
3.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	28.02.2018

Neuerrichtung eines Unterkunftsgebäudes an der Hüttenstraße; hier: Vorstellung der Planung

Beschlussvorschlag:

Der im Sachverhalt und den Anlagen dargestellten Neuerrichtung eines Unterkunftsgebäudes an der Hüttenstraße wird zugestimmt.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft _____ gez. Breuer		Datum: 07.02.2018 gez. i.V. Gödde gez. Kaever			
1		2		3	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt	
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	
<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Die Stadt Eschweiler ist bestrebt angemessenen Wohnraum für Obdachlose und Flüchtlingsfamilien vorzuhalten. Aus diesem Grunde sind in den letzten Jahren die auf der rechten Seite der Grachtstraße gelegenen baulich abgängigen Unterkunftsgebäude abgerissen und durch für 5 Jahre angemietete Containeranlagen ersetzt sowie mehrere Wohnhäuser erworben und hergerichtet worden. Nunmehr soll begonnen werden, die weiterhin vorhandenen städt. Unterkunftsgebäude zu erneuern. In einem ersten Schritt soll die Wohnanlage an der Hüttenstraße in zwei Bauabschnitten angepackt werden. Die beiden hier vorhandenen Reihenhausblocks befinden sich baulich in einem sehr schlechten Zustand, um die Bewohnbarkeit einzelner Wohnungen zu ermöglichen müssen – wenn überhaupt noch möglich – unverhältnismäßig hohe Kosten aufgewendet werden. Geplant ist, die beiden Blocks durch sechs Mehrfamilienhäuser mit je vier Wohneinheiten und vier Nebengebäude für Haustechnik und Abstellflächen zu ersetzen, die ähnlich ihrer Vorgänger in zwei Reihen mit je drei Mehrfamilienhäuser und zugehörigen Nebengebäuden platziert und durch Staffelung in der Höhe in die Topografie eingefügt werden sollen. Weitere Details ergeben sich aus der als Anlage beigefügten Baubeschreibung.

Die Maßnahme soll in zwei Bauabschnitten ausgeführt werden, wobei der hintere Riegel den ersten Bauabschnitt bilden soll. Dies begründet sich damit, dass dieser Riegel in einem noch schlechteren baulichen Zustand ist als der vordere Riegel und deshalb hier zur Zeit noch weniger Personen untergebracht werden können als vorne. Zudem ist so die techn. Versorgung während der Bauphase gesichert.

Nach Abschluss des ersten Bauabschnittes kann dann der vordere Riegel abgerissen werden und auch hier die Neubebauung erfolgen.

Insgesamt entstehen anstelle der bisher vorhandenen 22 Wohnungen in dem Bereich 24 Wohnungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Baumaßnahme werden für den 1. Bauabschnitt auf 1,5 Mio. € geschätzt.

Die Verbuchung erfolgt im Produkt 011111203 – Techn. Gebäudemanagement –, Sachkonto 09110002 bei IV18AIB023 – Neubau Unterkünfte Hüttenstr. (Ansatz: 500.000 €) Der Restbetrag von ca. 1.000.000 € wird im Rahmen der Deckungsfähigkeit von IV14AIB016 – Erwerb sozialer Wohnraum – zur Verfügung gestellt.

Personelle Auswirkungen:

Die notwendigen Architektenleistungen werden durch Personal des Techn. Gebäudemanagements erbracht, soweit erforderlich unter Hinzuziehung noch zu beauftragender Fachingenieure.

Anlagen:

Baubeschreibung Hüttenstraße
Hüttenstraße_Ansichten_komplett
Hüttenstraße_GR-TYP1_2
Hüttenstraße_GR-TYP2_1
Hüttenstraße_Lageplan
Hüttenstraße_Präsentation

Baubeschreibung: Neuerrichtung Unterkunftsgebäude an der Hüttenstraße

Geplant ist die Neuerrichtung von sechs Mehrfamilienhäusern als Unterkunftsgebäude auf dem Grundstück Hüttenstraße 29-47a.

Objektbeschreibung / Bestand

Das Grundstück in seitlicher Hanglage befindet sich in der Nähe des Hauptbahnhofes im Stadtteil Röhthgen und hat eine Gesamtfläche von ca. 3.800 qm. Die vorhandenen Bestandsgebäude, zwei hintereinander versetzt stehende Gebäuderiegel, sind bereits seit einigen Jahren Unterkünfte für Obdachlose und Flüchtlingsfamilien.

Das Erscheinungsbild der Hüttenstraße ist überwiegend geprägt von Zechenhäusern, die Nachbarschaft wird von mehrgeschossigen Wohnblocks dominiert. Der vordere Riegel wird von vorne im Erdgeschoss und hinten durch Laubengänge, das hinten gelegene Gebäude wird nur von vorne betreten, ebenfalls durch eine Laubengängerschließung.

Die Grünanlagen und halböffentlichen, asphaltierten Flächen des Grundstücks befinden sich in einem schlechten Allgemeinzustand und wirken verwahrlost.

Planung

Entstehen soll ein Standort zur Unterbringung von obdachlosen Familien und Flüchtlingsfamilien mit normalem Wohnhauscharakter. Geplant ist eine kleinteilige Gebäudestruktur von sechs Mehrfamilienhäusern mit je vier Wohneinheiten und insgesamt vier Nebengebäude für die Haustechnik und Abstellfläche. Die Neubauten werden in zwei Reihen ähnlich ihrer Vorgänger auf dem Grundstück platziert und durch Staffelung in der Höhe in die Topografie eingefügt.

Die Fassade bildet gestalterisch eine Anlehnung an die Nachbarbebauung und setzt durch die moderne Interpretation eines Erkers in Richtung Straße ein architektonisches Merkmal zur Identifizierung mit dem Standort. Rückwärtig wird der Laubengang für beide Gebäudereihen als Erschließung gewählt, dies umgeht die Problematik der möglichen Konfliktentstehung einzelner Bewohner in Treppenhäusern und die Frontansichten behalten ein gepflegtes Erscheinungsbild. Die Planung flexibler Grundrisse ermöglichen Handlungsspielräume für die Anpassung der Wohnungsgrößen nach Bedarf. Die hintere Bebauung kann mit 1-Zimmer- bis 3-Zimmerwohnungen und die vordere mit 2-Zimmer- bis 4-Zimmerwohnungen geplant werden. Jede Wohneinheit erhält ein eigenes Badezimmer mit Dusche und eine eigene Kochnische. Die Ausstattung der Wohnungen entsteht in robuster Ausführung. Die Erdgeschosswohnungen können behindertenfreundlich bewohnt werden.

Im Bereich der Außenanlagen entsteht eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche und eine kleine Anzahl an Besucherparkplätzen, der gemeinsame Abfall wird verschlossen gelagert. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten entstehen zur Überwindung der Höhen hinter den Gebäuden Stufenanlagen zwischen den einzelnen Mehrfamilienhäusern. Die Erschließung der Anlage erfolgt über die bestehende Zufahrt.

Konstruktion

Die Mehrfamilienhäuser an der Hüttenstraße werden in zweischaligem Mauerwerk mit Verblendern in einfacher Ausführung errichtet, ebenfalls der Erker, dieser wird jedoch farblich abgesetzt.

Das Satteldach mit Betonsteindeckung wird als Kaltdach ausgeführt, der Erker schließt mit seinem Flachdach an das Satteldach an.

Die Fenster und Türen werden aus robustem Aluminium und in Doppelverglasung geplant.

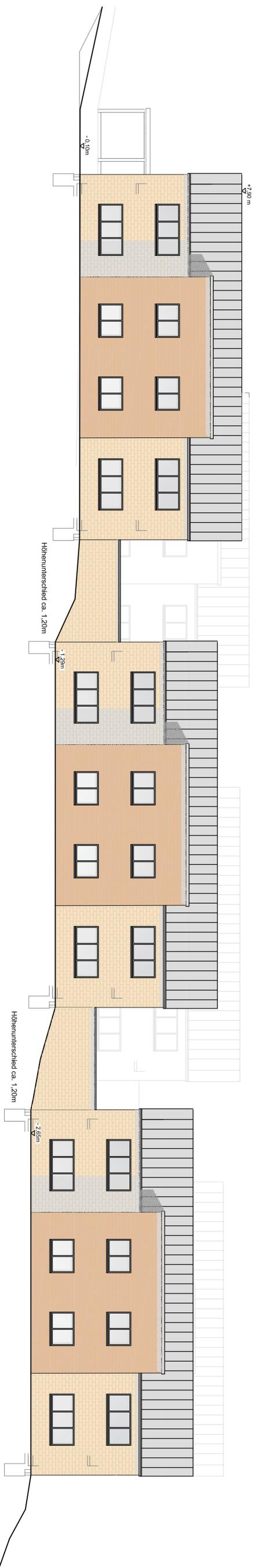
Laubengang

Jedes Wohnhaus erhält einen Laubengang mit Treppe, dieser wird als eigene Konstruktion in Stahlbauweise an die Rückseite des Gebäudes gestellt. Die Gebäude mit dem größeren Wohnungsschnitt (zur Straße hin) erhalten je zwei Treppenaufgänge, die drei Wohnhäuser (mit kleinerem Wohnungsschnitt) die den hinteren Gebäuderiegel bilden, erhalten jeweils einen Treppenaufgang als Stahlkonstruktion.

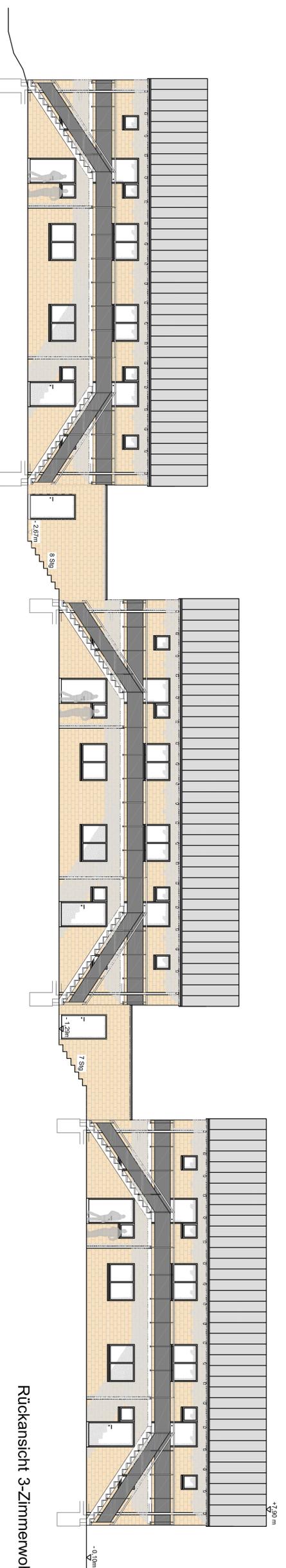
Haustechnik

Die sechs Wohngebäude werden in zwei Bauabschnitten erstellt. Je drei Wohngebäude werden aus einer Technikzentrale mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Alle sanitären Anlagen werden von einer sogenannten Frischwasserstation in Kombination mit einem Pufferspeicher mit Warmwasser versorgt. Pro Gebäude wird eine Frischwasserstation mit Zirkulationsstrang erstellt. Jeder Bauabschnitt wird von einer eigenen Wärmeerzeugungsanlage, bestehend aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und einem Gas-Brennwertgerät versorgt.

Die gesamte Wärmeerzeugungsanlage wird von der EWW im Rahmen einer Energie-Contracting-Vereinbarung erstellt.



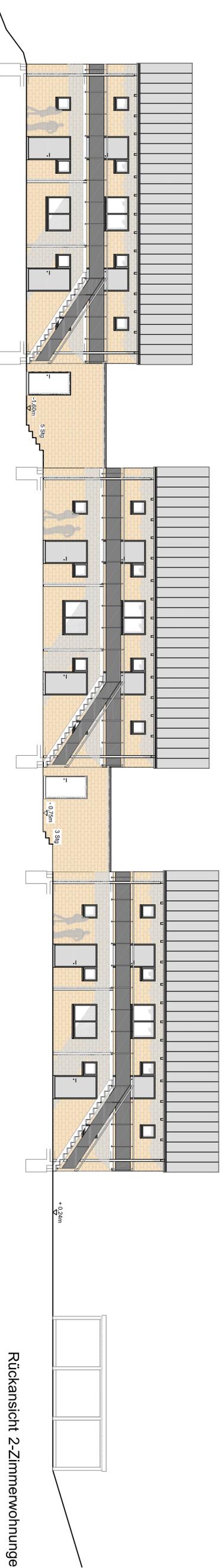
Straßenansicht 3-Zimmerwohnungen (Typ 2)



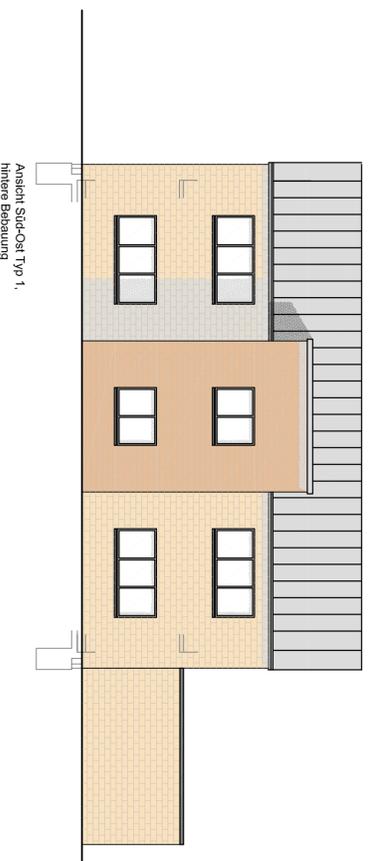
Rückansicht 3-Zimmerwohnungen (Typ 2)



Vorderansicht 2-Zimmerwohnungen (Typ 1)



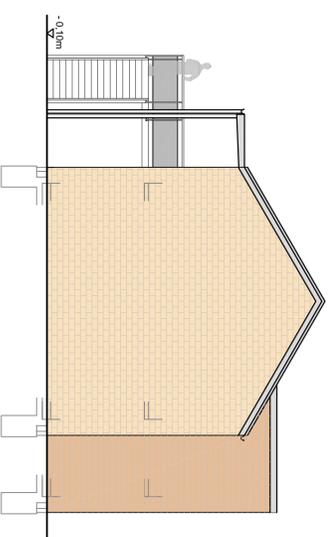
Rückansicht 2-Zimmerwohnungen (Typ 1)



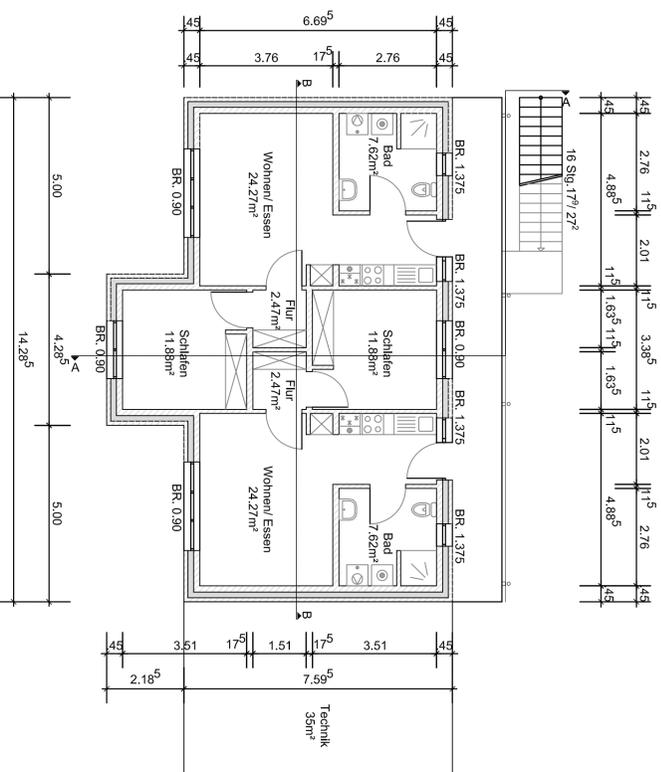
Ansicht Süd-Ost Typ 1,
hintere Bäuung



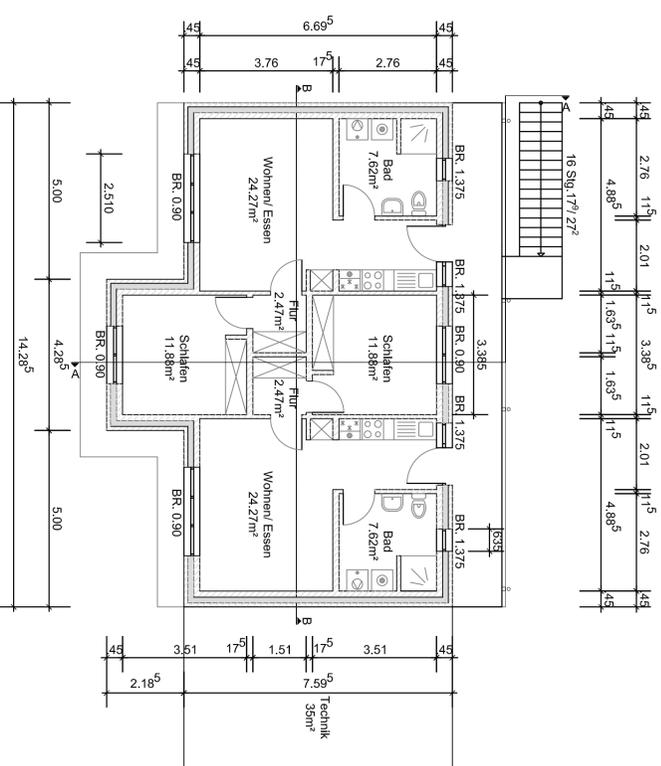
Ansicht Nord-West Typ 1,
hintere Bäuung



Ansicht Süd-West Typ 1,
hintere Bäuung



2-Zimmerwohnungen EG
SCHNITTTERNE 1:50 m
ALLE ÖFFNUNGSMAÖE UND BRH. BEZIEHEN SICH AUF OK-FRB.



2-Zimmerwohnungen OG
SCHNITTTERNE 1:50 m
ALLE ÖFFNUNGSMAÖE UND BRH. BEZIEHEN SICH AUF OK-FRB.

Neubau Unterkünfte Hüttenstraße

Hüttenstraße: 52249 Eschweiler
Gemarkung Eschweiler, Flur – Flurstück 1004

Entwurf

GrundriÖe, Ansichten Typ1 DIN A1; M 1:100

Bauherr:

Stadt Eschweiler
60 Bauverwaltung und Gebäudemangement
Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler
vertreten durch:
Helmut Gühsen 02403/71-421

Architekt:

Stad Eschweiler
Dezernat III
Erster und Technischer Beigeordneter
Hermann Gödde
Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler

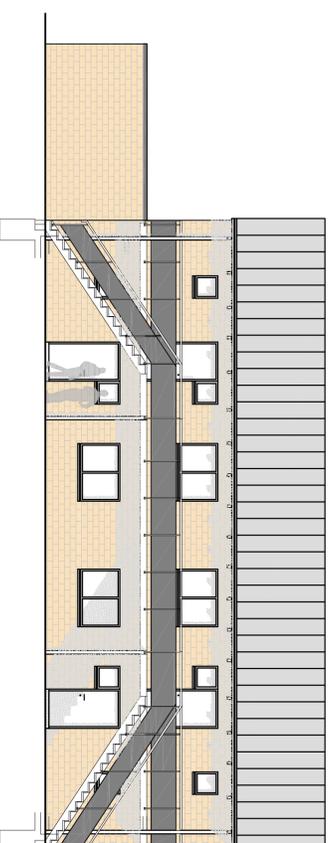
Der Bauherr:

Der Architekt:

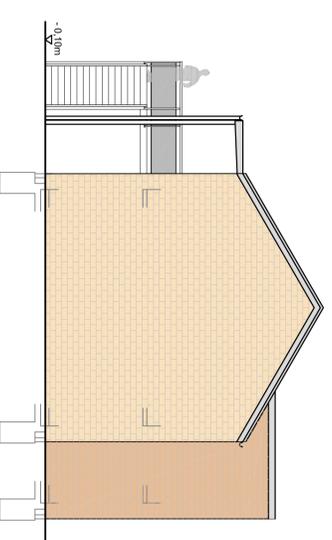
Eschweiler, den 26.01.2018



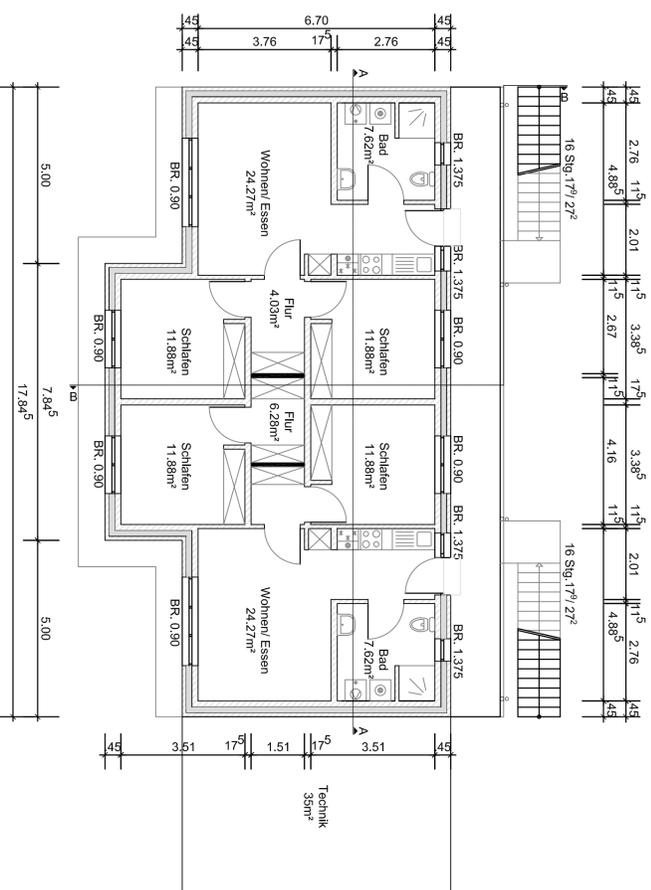
Ansicht Süd-Ost Typ 2,
vordere Bebauung



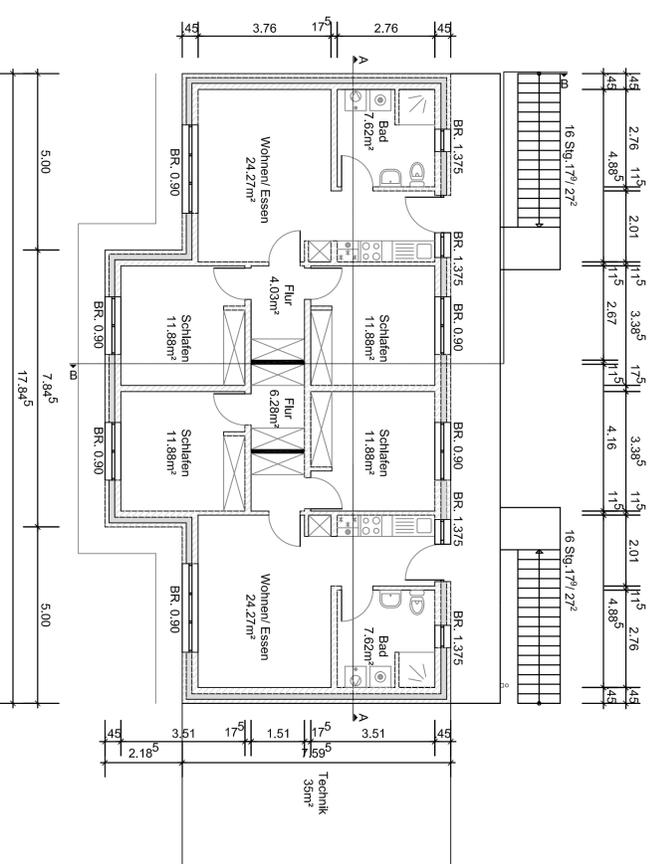
Ansicht Nord-West Typ 2,
vordere Bebauung



Ansicht Süd-West Typ 2,
vordere Bebauung



3-Zimmerwohnungen EG
SCHNITTEBENE 1.50 m
ALLE ÖFFNUNGSMAßE UND BRH. BEZIEHEN SICH AUF OK-FFB.



3-Zimmerwohnungen OG

Neubau
Unterkünfte Hüttenstraße
Hüttenstraße: 52249 Eschweiler
Gemarkung Eschweiler, Flur – Flurstück 1004

Entwurf

Grundriße, Ansichten Typ2 DIN A1; M 1:100

Bauherr: Stadt Eschweiler

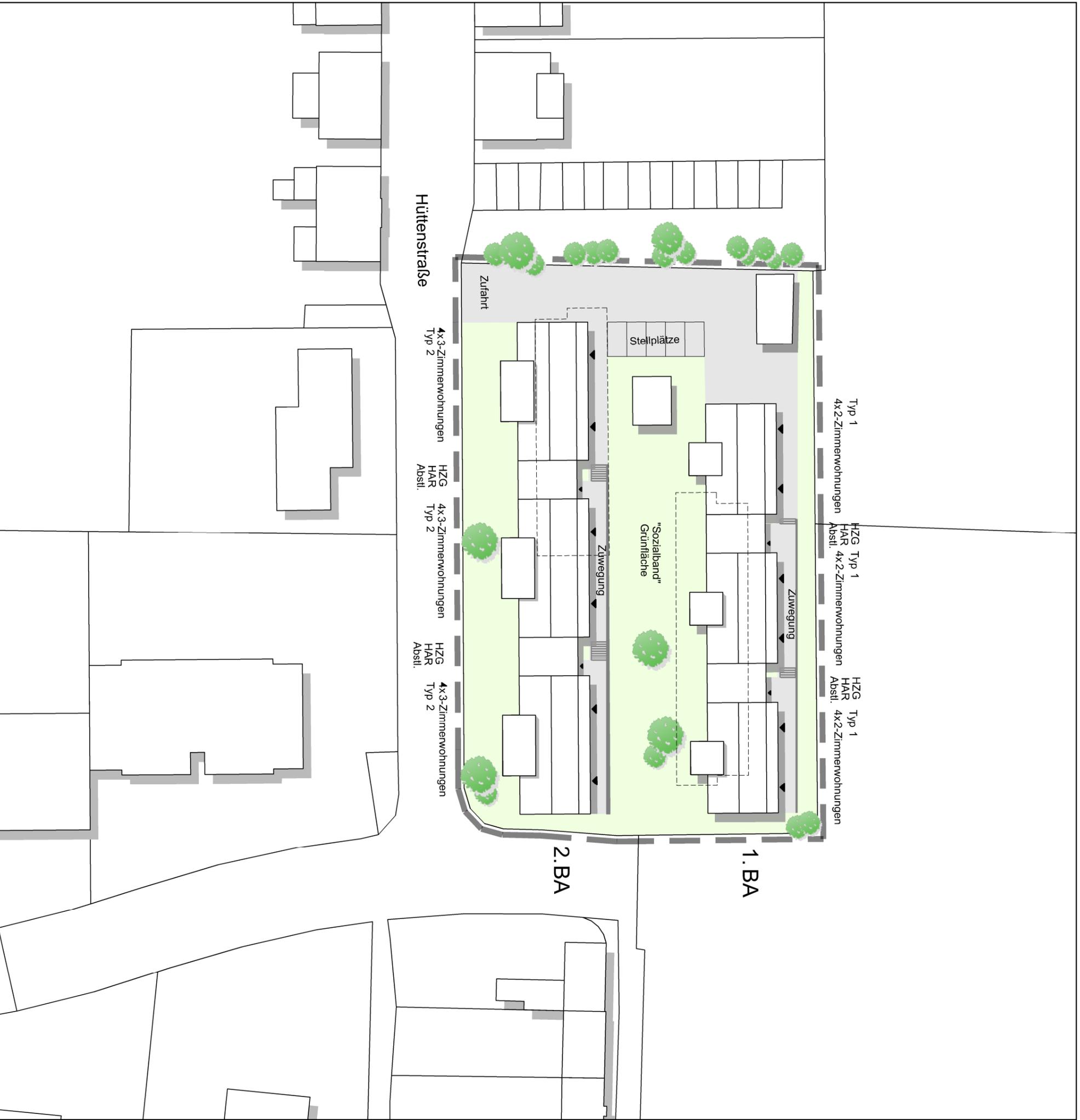
60 Bauverteilung und Gebäudemangement
Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler
vertreten durch:
Helmut Gühsgen 02403/71-421

Architekt: Stadt Eschweiler

Dezernat III
Erster und Technischer Beigeordneter
Hermann Gödde
Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler

Der Bauherr: Der Architekt:

Eschweiler, den 26.01.2018



Projektdaten:
 Grundstück: ca. 3.800 m²
 6 MFH mit je 4 Wohneinheiten
 insg. 24 Wohneinheiten +
 4 Nebengebäude
 BGF gesamt ca. 1.700 m²

Haus TYP 1
 2-Zimmerwohnungen, flexibler Grundriss
 umbaubar in 3- und 1- Zimmerwohnung
Haus TYP 2
 3-Zimmerwohnungen, flexibler Grundriss
 umbaubar in 4- und 2- Zimmerwohnung



**Neubau
 Unterkünfte Huttenstraße
 Entwurf**

Hüttenstraße: 52249 Eschweiler
 Gemarkung Eschweiler, Flur – Flurstück 1004

Lageplan M. 1:500

Bauherr: Stadt Eschweiler
 60 Bauverwaltung und Gebäudemanagement
 Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler
 vertreten durch:
 Helmut Gühsen 02403/71-421

Architekt: Stadt Eschweiler
 Dezernt III
 Erster und Technischer Beigeordneter
 Herrmann Gödde
 Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler

Der Bauherr:
Der Architekt:

Eschweiler, den 26.01.2018

Neuerichtung Unterkunftsgebäude an der Hüttenstraße



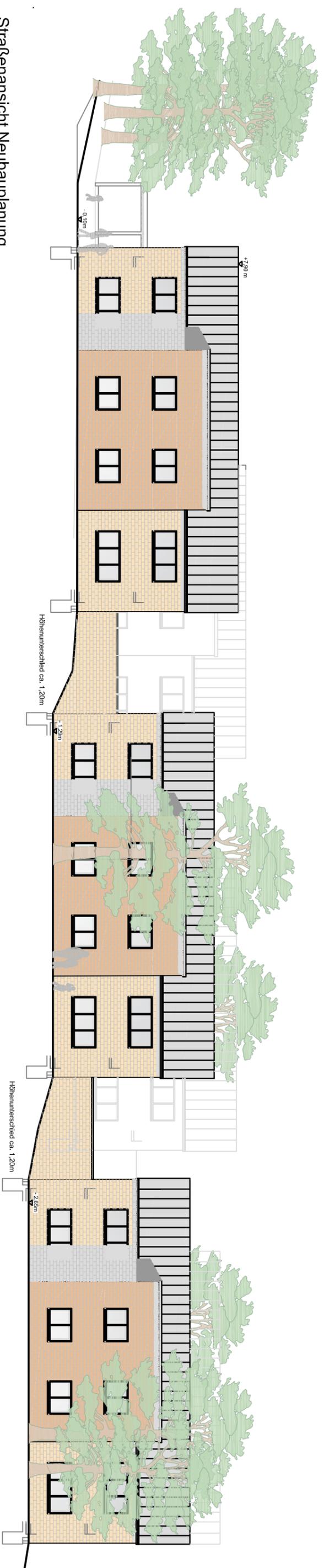
Straßenansicht Bestandsgebäude



Nachbarbebauung



Beispielhafte Gebäudeansicht



Straßenansicht Neubauplanung