

ARCHITEKTUR HAMMERS
Inh. Astrid Thormählen

Melatener Str. 82
D-52074 Aachen

NEUBAU UNTERKUNFTGEBÄUDE GRACHTSTRASSE

Machbarkeitsstudie

17.01.2025

Aufgabenstellung

Die bestehende Wohnungslosenunterkunft in der Grachtstraße 25 und 27 war aufgrund des zunehmend schlechten baulichen Zustands nicht weiter für die Unterbringung von wohnungslosen Menschen geeignet. Ein Teil des Gebäudes musste bereits freigezogen werden. Die davon betroffenen Bewohnenden wurden übergangsweise in der bestehenden Containeranlage auf dem Grundstück Grachtstrasse 14-16 untergebracht.

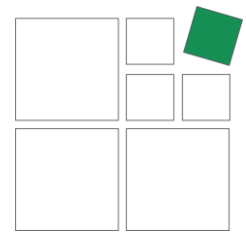
Um ihrer Pflicht nach Bereitstellung von menschenwürdigen Unterkünften für Wohnungslose nachzukommen, hat die Stadt Eschweiler im Sozial- und Seniorenausschuss sowie im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss einen Ersatzneubau auf dem zurzeit unbebauten Grundstück Grachtstrasse, Flurstück 880 beschlossen.

Die schlechten Verhältnisse vor Ort haben in der Vergangenheit zunehmend zu Problemen im Miteinander von Wohnungslosen und Anwohnern geführt. Die Stadt Eschweiler hat daher entschieden, dem Bedürfnis der Bürgerinnen und Bürger nach mehr Mitsprache nachzukommen und die Anlieger durch das Instrument der Bürgerbeteiligung in die weiteren Entscheidungen einzubeziehen.

Im April 2024 wurde das Architekturbüro Hammers mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für den Neubau und der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt.

Bürgerbeteiligung

In einem ersten Schritt lud die Stadt Eschweiler im September 2024 zu einer Informationsveranstaltung für Anwohner und Anwohnerinnen sowie Anliegende im Rathaus ein. Neben der Bürgermeisterin waren Vertreter der Verwaltung und die Planer anwesend. Die Notwendigkeit des Neubaus, seine Zielsetzung sowie die zukünftig geplante Verbesserung der Sozialbetreuung der Bewohner wurden erläutert.



Die Bürger wurden über die weiteren Schritte der Bürgerbeteiligung informiert, die in Form eines Werkstattverfahrens die größtmögliche Partizipation der Anwohnenden sicherstellen sollte.

Werkstattverfahren

1. Stufe_28.09.2024

Im Fokus des 1. Workshops stand der gemeinsame Austausch zur bestehenden Situation. Das Ziel war, eine fundierte Grundlage für die weitere Konzeption des Gebäudes zu erarbeiten. Handlungsbedarfe und Ziele wurden benannt und als konkrete Aufgaben an die Planer formuliert.

Das zur Verfügung stehende Baugrundstück einschließlich der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurde durch die Planer vorgestellt.

Die erste Arbeitsphase beschäftigte sich mit Wünschen, Anregungen und Hinweisen aus der Bürgerschaft. Wichtigster Kritikpunkt war dabei wiederholt die aus Sicht der Anwohnenden fehlende Reaktion der Verwaltung auf Beschwerden. Dies sowohl in Hinsicht auf nächtliche Ruhestörung und Belästigungen als auch auf Vandalismus.

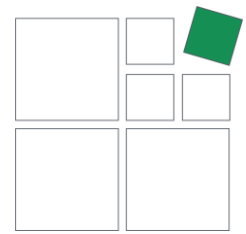
Vor diesem Hintergrund wurden vor allem ordnungsrechtliche Themen zu Sicherheit, Maßnahmen zur Prävention durch Polizei und Feuerwehr, Vermeidung von Vermüllung der Umgebung sowie Sicherstellung der nächtlichen Ruhe als dringend eingestuft.

Auf das konkrete Bauvorhaben bezogen sollten Fragen zur gewünschten Transparenz des Gebäudes und zur Ausnutzung des Grundstücks geklärt werden. Eine Anlaufstelle mit Ansprechpartner fehlt aktuell. Die jetzige und die zukünftige Parkplatzsituation sollten untersucht werden. Die aktuelle Wohnsituation der Obdachlosen wurde als unzumutbar empfunden.

In einer zweiten Arbeitsphase wurden in einer Kleingruppe zusammen mit den Architekten aus den Themenschwerpunkten heraus erste Lösungsansätze erarbeitet.

Mithilfe des Grundstücksplanes im M 1:100 wurde das mögliche Baufeld abgebildet. Aufgrund bestehender Baulasten teilt sich das Baufeld in eine kleinere und eine größere Fläche. Die größere Fläche eignete sich für eine Bebauung.

Die übrigbleibende, kleinere „Restfläche“ kann neben den notwendigen PKW-Stellplätzen als begrünte Freifläche erhalten bleiben und so einen räumlichen Puffer zur angrenzenden Bebauung (Moschee) bilden.



ARCHITEKTUR HAMMERS
Inh. Astrid Thormählen

Melatener Str. 82
D-52074 Aachen

Vorstellbar ist z.B. ein Nutzgarten für die Bewohner des Unterkunftgebäudes. Gegebenenfalls auch in Kooperation mit der Nachbarschaft.

Mithilfe von einzelnen Raum-Bausteinen wurden anschließend die verschiedenen erforderlichen Nutzungen räumlich in Zusammenhang gebracht und auf dem Baufeld angeordnet.

Folgende Themen sollen im Entwurf konkret beachtet werden:

- Das Gebäude soll sich in die Umgebung einfügen
- Das Hausmeisterbüro und das Büro des Sozialträgers können eine Anlaufstelle für die Anwohner sein. Sie sollten gut erkennbar an der Gebäudeecke Richtung Straße orientiert werden. Hier ist Transparenz gewünscht.
- Fremdnutzung durch unregulierten Besuch von außerhalb soll u.a. dadurch nach Möglichkeit vermieden werden.
- Einfriedung eventuell sinnvoll.
- Die Gruppenräume sollen sich im Erdgeschoss entlang der Grachtstraße entwickeln und transparent, offen, einladend wirken
- Es soll ein zentraler Müll-Sammelpunkt vorgesehen werden, um wilden Müll zu vermeiden.
- Es sollen ausreichend Fahrradabstellplätze und Abstellflächen für die Fahrzeuge des Ordnungsamtes vorgehalten werden.
- Den Bewohnern soll ein attraktiver Außenbereich zur Verfügung gestellt werden, der u.a. Raum für soziale Kontakte außerhalb der Wohnung bietet, z.B. als privater Innenhof
- Die Bäume entlang der Grachtstraße sind nach Möglichkeit zu erhalten
- Themen der Nachhaltigkeit sollen berücksichtigt werden, z.B. Dachbegrünung, Entsiegelung, PV-Anlage

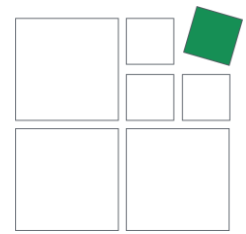
2. Stufe_07.12.2024

Im 2. Workshop wurden zunächst die Ergebnisse aus der 1. Stufe zusammengefasst und erläutert. Die Planer stellten anschließend den auf dieser Grundlage erarbeiteten Entwurf für den Neubau vor.

Entwurfskonzept

Gebäude

Die beiden zweigeschossigen Gebäuderiegel mit den insgesamt 28 Bewohnerzimmern und den Sozialräumen bilden zusammen mit den eingeschossigen Nebenräumen einen geschützten Innenhof. Die



ARCHITEKTUR HAMMERS
Inh. Astrid Thormählen

Melatener Str. 82
D-52074 Aachen

Gesamtkapazität von 50 Bewohnern teilt sich auf in 23 Doppel- und 4 Einzelzimmer. Ein weiteres Einzelzimmer wird als Bereitschaftszimmer genutzt. Die Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung und eine PV-Anlage. Neben dem reinen Angebot an Schlafplätzen werden weitere Unterstützungsangebote wie Beratung, Betreuung und medizinische Versorgung angeboten. Entlang der Grachtstraße befinden sich Räume für den Sozialträger, ein Untersuchungszimmer und zwei Gemeinschaftsräume, die bei Bedarf zusammengelegt werden können. Die Räume eignen sich für gemeinschaftliche Aktivitäten wie Kreativarbeit, Feiern o.ä.

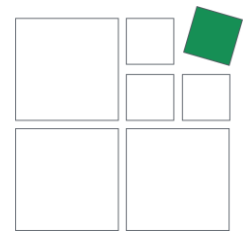
Die Fassade öffnet sich zur Grachtstraße durch große bodentiefe Verglasungen und bietet damit die gewünschte Transparenz in Richtung umgebender Bebauung.

Alle Bewohnerzimmer sind möbliert und mit einer kleinen Kochküche und einer Sanitäreinheit aus Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Die Zimmer sind zweiseitig belichtet und hell. Manuelles Durchlüften ist möglich.



Erschließung

Der Eingang zum Sozialbüro sowie der Zugang zum Innenhof erfolgt niederschwellig über die östliche Gebäudeecke von der Grachtstraße aus. Die Zuwegung wird durch eine Wand in Richtung Moschee abgeschirmt. Der Hausmeisterraum ist zentral angeordnet und bietet Überblick sowohl über die vorgelagerten Mitarbeiter- und Besucherparkplätze als auch über den Innenhof, dessen Zugang und den Zugang zu den Bewohnerzimmern.



ARCHITEKTUR HAMMERS
Inh. Astrid Thormählen

Melatener Str. 82
D-52074 Aachen

Alle Räume werden vom Innenhof aus erschlossen. Die Bewohnerzimmer und die Nebenräume im Erdgeschoss können barrierefrei hergestellt werden. Die Zimmer im Obergeschoss sind über einen Laubengang und außenliegende Treppen erreichbar. Die Erschließung ist hell, offen konzipiert und komplett einsehbar. Es gibt keine dunklen Ecken zum „Verstecken“. Der Laubengang ist überdacht, damit sind die Eingänge regengeschützt.

Nebenräume

In den Nebenräumen sind ein Geräteraum, ein zentraler Müllplatz und ein Raum mit Waschmaschinen untergebracht. Der Müllplatz ist so organisiert, dass die Bewohner den Müll von der Innenhofseite durch die Außenwand in Behälter einwerfen können. Über eine Doppeltüranlage an der Rückwand können die Behälter bei Bedarf leicht durch den Hausmeister an den Straßenrand zur Leerung transportiert werden.

Eine zweite Doppeltüranlage ermöglicht den Zugang zum Innenhof auch für kleinere Fahrzeuge, z.B. zur Gartenpflege.

Der Waschraum erhält eine große Verglasung in Richtung Innenhof, so dass der Raum gut einsehbar ist und damit ein Stück weit soziale Kontrolle bietet. Die Zugänge sind überdacht.

Innenhof

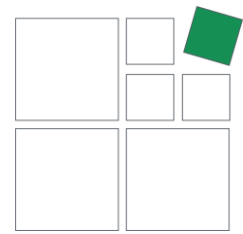
Der Innenhof bietet den Bewohnern einen attraktiven Außenbereich und Raum für soziale Kontakte. Im Zentrum ist ein überdachter Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten vorgesehen.

Freianlagen

Die vorhandene Birkenreihe entlang der Grachtstraße kann in großen Teilen erhalten bleiben. Sie soll in Verbindung mit einer neuen geeigneten Bepflanzung des Grünstreifens vor den straßenseitigen Zimmern (z.B. dichtes Buschwerk) die ungewünschte Fremdnutzung der Anlage einschränken. Die Kontaktaufnahme von der Straße aus in die Zimmer soll vermieden werden, damit das Gebäude nicht zum Treffpunkt für Drogenabhängige wird.

Entlang des südwestlichen Fußwegs und zum Flurstück 878 wird das Gelände eingezäunt.

Die versiegelte Fläche wurde auf ein notwendiges Minimum reduziert.



Parkplätze für Mitarbeiter des Sozialdienstes und für den Hausmeister stehen zur Verfügung. Ebenso ausreichend Stellplätze für Fahrräder. Die befestigten Flächen bieten zudem zusätzlichen Raum für Fahrzeuge des Ordnungsamtes oder der Polizei, falls erforderlich.

Das Flurstück 880 bleibt frei von Bebauung und kann als Fläche zur gemeinschaftlichen Nutzung, z.B. in Form eines Nachbarschaftsprojektes, genutzt werden. In Richtung Moschee werden auf der Fläche der ursprünglich geplanten neuen Erschließungsstraße (Flurstück 879) 16 Parkplätze zur öffentlichen Nutzung angeboten. Eine begrünte Gabionenwand bietet hier den erforderlichen Sichtschutz. Gabionenwände haben den Vorteil, dass sie robust sind und in diesem Fall noch einseitig bepflanzt werden könnten.

Materialität

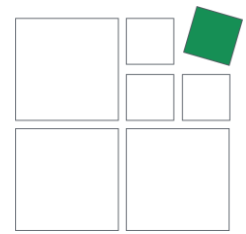
Die **Tragstruktur** (tragende Außen- und Innenwände und Decken) des Gebäudes besteht aus mehrschaligen Stahlbeton-Fertigelementen, die raumseitig nicht verputzt werden müssen sondern lediglich einen Anstrich erhalten. Die einfache Gebäudestruktur und Reihung der Raumgeometrie unterstützen zudem die Vorteile der Vorfertigung, nämlich schnelleren Baufortschritt und damit kürzere Bauzeiten.

Für die **Außenwände** kann sowohl ein Drei-Kammer-System mit zusätzlicher Außendämmung und Außenwandbekleidung zur Ausführung kommen als auch ein Vier-Kammer-System. Hierbei ist die Wärmedämmung innerhalb der Wandschalen enthalten. Die Außenwandoberfläche ist fertig und muss nur noch gestrichen werden.

Diese Lösung bietet das größte Maß an Vandalismussicherheit, führt jedoch auch zu einem eher „kalten“ Erscheinungsbild des Gebäudes. Dem kann man mit unterschiedlicher Farbgebung und verschiedenen Oberflächenbehandlungen (Scharrieren, Bossieren u.a. Strukturen) des Betons begegnen.

Die Systeme sind robust und äußerst widerstandsfähig gegen Vandalismus. Sollte es dennoch zu Beschädigungen oder Verschmutzungen kommen, können diese jederzeit über einen neuen Anstrich schnell und kostengünstig behoben werden.

Die **Außenwandbekleidung** beim Drei-Kammer-System kann mittels großformatigen Faserzementplatten erfolgen. Bei dieser Konstruktion lassen sich einzelne beschädigte Platten mit wenig Aufwand austauschen. Alternativ ist eine robustere, aber kostenintensivere Bekleidung aus Keramik (Fliesen) möglich. Die Vorteile der Keramikflächen liegen in Lebensdauer und in der



leichteren Reinigung. Der Aufwand bei der Reparatur einzelner beschädigter Flächen ist jedoch größer. Auch ein Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen ist denkbar sowie eine Kombination verschiedener Systeme.

Nichttragende **Innenwände** werden in Massivbauweise errichtet, beidseitig verputzt und gestrichen. Leichtbaukonstruktionen sind aufgrund ihrer Anfälligkeit in Hinsicht auf mechanische Beschädigung nicht zu empfehlen.

Treppengeländer und Absturzsicherungen an den Laubengängen werden in verzinktem Stahl ausgeführt. Die Treppen bestehen aus Stahlwagentreppen mit rutschfesten Gitterstufen. Der Stahlbeton-Laubengang erhält eine rutschfeste Oberfläche. Die **Zimmertüren** erfüllen als Stahlrahmentür die besonderen Gebrauchsanforderungen.

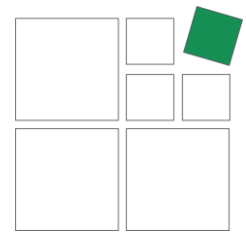
Die **Sanitäreinheiten** sollen möglichst vandalismushemmend ausgeführt werden. Dazu gehören z.B. Metallspiegel anstelle von Glasvarianten, Objekte aus Edel- bzw. Chrom-Nickel-Stahl und diebstahlsichere Befestigungen. Eine robuste Alternative zu Edelstahl sind kunstharzgebundene Mineralwerkstoffe. Darüber hinaus sinnvoll sind technische Lösungen, die potenzielle Angriffsflächen vermeiden, z.B. Infrarot-Steuerungen für WC-Betätigungen und Programmierung von regelmäßigen Spülvorgängen oder die etwas teureren, dafür unsichtbaren Radar-Steuerungen. Entsprechende Produkte sind auf dem Markt bei den gängigen Markenherstellern verfügbar.

Die **Beheizung** der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung, so daß mutwillige Beschädigungen am Verteilnetz vermieden werden. Alle Bewohnerzimmer erhalten eine kontrollierte Lüftung, um den Mindestluftwechsel nutzerunabhängig sicherzustellen. Die **Böden** werden mit strapazierfähigem und leicht zu reinigendem Vinylboden belegt.

Fazit

Bei allen mit den Bürgern geführten Gesprächen und auch im Werkstattverfahren wurde deutlich, dass das Thema Sicherheit und Prävention bei den Anwohnenden oberste Priorität hat. In der Diskussion war erkennbar, dass es sich hierbei um einige wenige Wohnungslose handelt, die wiederholt Konflikte mit der Nachbarschaft verursachen.

Dabei geht es speziell um Suchtkranke und Menschen mit psychischen Problemen. Hier gibt es dringend Handlungsbedarf, der in der Verantwortung der Stadt in Verbindung mit Polizei und Ordnungsamt liegt. Die Architektur kann einige der zurzeit bestehenden nachbarschaftlichen Probleme zumindest verbessern, wenn auch nicht lösen.



ARCHITEKTUR HAMMERS
Inh. Astrid Thormählen

Melatener Str. 82
D-52074 Aachen

Die erarbeiteten architektonischen Wünsche und Anregungen aus dem Werkstattverfahren konnten in nahezu allen Punkten in dem vorliegenden Entwurfskonzept berücksichtigt werden.

Durch den Neubau verbessert sich die Wohn- und Lebenssituation der Wohnungslosen deutlich. Die Unterbringung in Zweibettzimmern mit eigener Sanitäreinheit und Kochgelegenheit bietet den nötigen Rückzugsraum für Privatheit und liefert ein Umfeld, in dem eigenbestimmtes Wohnen wieder möglich ist. Innen- und Außenräume mit entsprechender Aufenthaltsqualität können dazu führen, dass die Bewohner sich weniger im öffentlichen Raum aufhalten und Konfliktsituationen untereinander und auch mit den Nachbarn abnehmen.

Eine transparente, sich öffnende Architektur gibt Einblick in die Nutzung des Gebäudes. Sie gibt den Bewohnern ein Gesicht und lässt sie damit Teil der Nachbarschaft werden. Das Büro des Sozialträgers ist niederschwellig erreichbar und steht den Anwohnenden als Anlaufpunkt vor Ort zur Verfügung.

Der Neubau bietet zudem nun Flächen für gemeinschaftliche Aktivitäten, so dass den Bewohnenden eine Tagesstruktur und gemeinsame Aktivitäten unter Aufsicht des Sozialträgers geboten werden können.

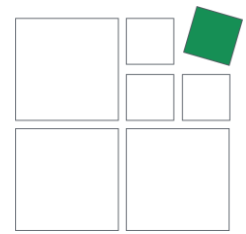
Das Konzept der gemeinschaftlichen Nutzung der Freifläche zwischen Moschee und Unterkunftgebäude ist zudem ein wichtiger Baustein zum Abbau von Barrieren. Damit lernen die Anlieger die Bewohner kennen und umgekehrt, Vorurteile werden abgebaut.

Insgesamt betrachtet bietet der vorliegende Entwurf ein gutes Konzept um sowohl einen menschenwürdigen Lebensraum für Wohnungslose als auch ein Umfeld für ein geordnetes Miteinander im Quartier zu schaffen.

Baukosten

Auf Grundlage der vorliegenden Studie und den vorbeschriebenen Qualitäten werden die Projektkosten (KG 300 – 700) auf brutto rd.4,9 Millionen € geschätzt.

Es wurden Durchschnittspreise kalkuliert, eine Kostentoleranz von +/- 30 % ist zu berücksichtigen. Die Kosten beziehen sich auf den Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung, hier 3. Quartal 2024.



ARCHITEKTUR HAMMERS
Inh. Astrid Thormählen

Melatener Str. 82
D-52074 Aachen

Die prognostizierten Kosten zum Zeitpunkt der Ausführung (geplante Fertigstellung 3. Quartal 2027) unterliegen vorrangig nicht vorhersehbaren Marktentwicklungen. Daher wird die Prognose in diesem Fall als Preissteigerungsfaktor pro Jahr ermittelt. Grundlage ist der Baupreisindex des statistischen Bundesamtes.

Der Baupreisindex stieg vom 3. Quartal 2023 bis zum 3. Quartal 2024 um rd. 4 Prozentpunkte. Hochgerechnet bedeutet dies eine Kostensteigerung von

Kostenermittlung 3. Quartal 2024	4,90 Mio €
Hochrechnung 3. Quartal 2025	5,07 Mio €
Hochrechnung 3. Quartal 2026	5,22 Mio €
Hochrechnung 3. Quartal 2027	5,38 Mio €

Aufgestellt: A. Thormählen, 17.01.2025 / 28.02.2025