



Vorlage Nr.: 2024/0157

Verantwortlich: Dez. 6

Dienststelle: VoWo

Häuser der Volkswohnung in der Untermühlsiedlung B'90/DIE GRÜNEN-Ortschaftsratsfraktion

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Durlach	13.03.2024	7	Ö	Kenntnisnahme

Anfrage:

1. Wie wird der aktuelle bauliche und energetische Zustand der Häuser in der Alten Karlsruher Straße und der Pfarrer-Blink-Straße in der Untermühl-Siedlung eingeschätzt?

In der Untermühlsiedlung gehören der Volkswohnung insgesamt 125 Wohnungen, die auf 20 Gebäude in der Pfarrer-Blink-Str. 25-33 und Alte Karlsruher Str. 32-38 verteilt sind. Ein Gebäude mit Baujahr 1953 musste im Jahr 2022 in Folge eines Gebäudebrands abgerissen werden.

Die Baujahre in der Siedlung unterscheiden sich stark, da etwa die Hälfte der Gebäude seit 1992 bereits ersetzt wurden. Fünf der Gebäude wurden im Jahr 1992 gebaut, vier Gebäude zwischen 2009 und 2012 und die restlichen zwölf Gebäude zwischen 1939 und 1957. Dementsprechend unterscheiden sich auch die baulichen und energetischen Zustände. Die neuesten Gebäude, die zwischen 2009 und 2012 gebaut wurden, befinden sich in einem guten technischen Zustand und haben Energieeffizienzklassen zwischen C und D. Die Gebäude aus den 1990er Jahren haben einen mittleren guten technischen Zustand und befinden sich in den Energieeffizienzklassen E und F. Die ältesten Gebäude aus den 1930er und 1950er Jahren haben einen einfachen technischen Zustand und weisen einen Instandhaltungsbedarf auf und deren Energieeffizienzklassen liegen zwischen F, G und H.

Der Großteil der Gebäude ist gasbeheizt, wenige Gebäude werden noch mit Kohle beheizt.

2. Wie ist die Situation bezüglich des Grundwasserpegels in den dortigen Kellern?

In der Untermühlsiedlung ist der Grundwasserstand mit ca. 1,1 Metern unter der Geländeoberkante sehr hoch. Baulich lässt sich die Situation bei den älteren Bestandsgebäuden nicht nachträglich verbessern. Die 1990 errichteten Gebäude wurden daher künstlich angeschüttet, die 2010er Neubauten ohne Keller ausgeführt.

3. Sind in naher oder fernerer Zukunft Sanierungsmaßnahmen geplant?

Bislang sah die Mittel- und Langfristplanung der Volkswohnung vor, die Untermühlsiedlung im Rahmen einer umfassenden baulich tief eingreifenden Quartiersentwicklung anzugehen. Im vergangenen Jahr haben sich die Rahmenbedingungen (gestiegene Baukosten und Zinsen, Veränderung der Förderlandschaft) so stark verändert, dass die Mittel- und Langfristplanung derzeit überprüft und angepasst werden muss. Sobald dies erfolgt ist, wird die Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsstrategie für die kommenden Jahre festgelegt. Erst dann können Sanierungsmaßnahmen benannt werden.

4. Wenn ja, welche?

Siehe Antwort zu Frage 3).

5. Gibt es Überlegungen oder Pläne, weitere Gebäude durch Ersatzneubauten zu ersetzen?

Bei der Anpassung der Mittel- und Langfristplanung werden alle Varianten geprüft. Ob sich ein Ersatzneubau aktuell wirtschaftlich darstellen lässt, ist aktuell noch nicht klar. Durch die Lage direkt an der Autobahn ist der Umgang mit den Schallemissionen eine große Herausforderung, ebenso der Aufwand für Gründungen angesichts des hoch anstehenden Grundwassers und möglicherweise vorhandener Torflinsen.