

Schaffung preiswerten Wohnraum für eine Seniorengruppe mit Rückbau der Altbausubstanz im Sinne der in den Stadtgesprächen von den Bürgern favorisierten Altstadt Remagen

von Peter Wyborny

Ein Nutzungskonzept für die Kirchstr 17

Ausgangssituation/Problemstellung:

Vor der Kommunalwahl am 25. Mai 2019 wurde ich von zahlreichen älteren Bürgerinnen und Bürger wiederholt auf die rasante Mietpreisentwicklung in der Remagener Kernstadt angesprochen. Für viele Rentner wären die Mieten langsam auch in Remagen nicht mehr bezahlbar, die Politik sollte hier langsam etwas unternehmen wurde als Forderung seitens der Wähler formuliert. In Folge des inzwischen guten Rufes der Fachhochschule RAC hat sich das Studentenpotential verändert. Kamen früher die Studenten aus der Region und fuhren abends nach Hause, kommen die Studenten heute aus allen deutschen Großstädten, drängen auf den Wohnungsmarkt und zahlen fast jedem Preis, ist man doch aus seiner Herkunftsstadt (München, Hamburg, Berlin) meistens ganz andere qm-Preise gewohnt. Dies führte in den vergangenen Jahren zu Mieterhöhungen von bis zu 50% (5€/qm auf 7,50€/qm), die jetzt vor allem die Rentner mit kleiner Rente trifft, die zu Miete wohnen müssen.



Bild1 ein interessantes Gemälde der Kirchstr. von Nachbarn zur Verfügung gestellt, Kirchstr.17 hier rot eingerahmt. Klopfresultate im EG lassen unter dem Putz kein Fachwerk erwarten, im 1.OG im inneren vorhandene Balken stützen die These des Bildes, dass ab 1.OG Fachwerk freigelegt werden könnte, im Sinne einer Altstadt Remagen sicherlich wünschenswert.

Eine Lösung für preiswerten Wohnraum:

Ist kein Geld für die Subventionierung preiswerten Wohnraums im Rahmen von neu bauen vorhanden, besteht auch die Möglichkeit bei Altbauten auf eine Komplettsanierung zu verzichten. Gewöhnlich werden Altbauten aufgekauft und saniert, anschließend die 11% als Rendite auf die Mieten umgelegt. Sanierung von Altbausubstanz treibt die Mieten also zusätzlich in die Höhe. Verzichtet man als Vermieter auf diese Mieterhöhung stellt das Finanzamt die Gewinnabsicht in Frage, weil die gesetzlichen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft werden. Dieser Automatismus lässt

sich nur durchbrechen, wenn auf die Sanierung verzichtet wird. Dann fehlen diese abschreibefähigen Werbungskosten und die Mieteinkünfte alleine führen zu der vom Finanzamt geforderten Einkommenserhöhungsabsicht.- Das Modell funktioniert und kann laufen, solange nur in einzelnen Jahren negative Einkünfte durch größere Ausgaben anfallen.

Es gibt ein bereits laufendes Referenzprojekt für preiswerten Wohnraum:

Möglicher Weise häufte sich das Anliegen „preiswerter Wohnraum in Remagen“ bei mir, weil diese Personen wussten, dass ich bereits eine vergleichbare Idee seit Jahren erfolgreich realisiert habe. Es wird nur zu selten in diesem Haus eine Wohnung frei. Als ich die Bachstr13 im Jahre 1998 kaufte,



Bild2: Bachstr13 mit früherer Fensterfront, Fenster inzwischen als Sprossenfenster an alten Plänen angelehnt realisiert mit Schallschutz und Wärmeschutz heutiger Standard.

sollte nach Abtragen der Anschaffungsschulden das sanierungsbedürftige Gebäude als Altersvorsorge und Pufferung vermehrter Berufsunfähigkeitsrisiken zu einem 6-Familienhaus modernisiert werden. Als dies damals anstand wurde ich von mehreren Mietern angesprochen, ob denn dies wirklich notwendig ist. Man wäre auch so sehr glücklich. In der Tat kommt ein Vermieter zur gleichen Rendite, ob er sein Kapital in eine Bestandsimmobilie steckt und dann die Miete 11% anhebt oder ein zusätzliches Gebäude kauft und so Rendite über neue Mietverhältnisse begründet. - Nur die Bestandsmieter im Altbau werden häufig über eine Sanierung vertrieben, da die Wohnung anschließend zu teuer wird. Ich habe dies damals ausprobiert, kaufte statt der Sanierung der Bachstr13 das Fassbender-Ober bzw. der Apollinariskeller kam dazwischen. Schaut man sich

die Bachstr13 heute an, so sind in der Zwischenzeit Sanierungsmaßnahmen wie neue Fenster, Wärmedämmung auf der Hofseite etc über den erwirtschafteten Teil der Mieteinnahmen umgesetzt worden. Dies aber als freiwillige Maßnahmen im Sinne von „ab und zu“ Steuerabschreibungen des Vermieters. Der Mietpreis konnte aber nicht angehoben werden, weil die der Miethöhe zugrunde liegenden Verhältnisse unverändert blieben. Dies muss auch das Finanzamt akzeptieren. Ein Mieter zahlt noch heute nur 3€/qm für zusätzliche Räume aber ohne Heizung. Er heizt die Räume über die vorhandene Heizung in der Hauptwohnung, kann sich aber auch bei kleineren Einkommen so Räume für sein Hobby leisten. Ein anderer Mieter zahlt noch heute 160 € KM für 2 Zimmer 35qm, das Bad befindet sich dafür auf dem Flur ein Stockwerk tiefer und geheizt wird über Ofen. - Einfache Miete für einfache Ausstattung bedeutet, dass Konflikte mit anderen Mietern (der Mieter bekommt 35qm für 160€, das will ich auch!) entfallen, denn die Mieter in den Wohnungen mit dem höheren Ausstattungsniveau würde niemals mit solch einer einfachen Ausstattung zufrieden sein. Das ganze läuft seit Jahren stabil nebeneinander.- Ich vermiete auch Wohnungen saniert zum Marktwert.

Sollte dieses Konzept den Zuschlag erhalten würde ich allerdings dem Mieter im DG in der Bachstr auf Grund seines Alters die Teilnahme in der Kirchstr17 anbieten wollen, hoffentlich wirtschaftlich auf selben Niveau wie er sich zur Zeit finanziert, nur mit dem Vorteil, dass sich die Toilette dann auf der selben Ebene befindet.- Nur anbieten heißt hier, der Betroffene entscheidet selbst, was er für vorteilhafter ansieht. Genauso gut kann er in der Bachstr13 weiter wohnen bleiben. - Was soll ich dort an den Verhältnissen ändern? - Die Bewohner sind alle seit Jahren zufrieden.

Einen Sekundäreffekt hätte diese Konzept für die Stadt Remagen. Viele der Kandidaten für dieses Konzept haben die Aufforderung durch die Stadt Remagen erhalten, sich eine preiswertere Wohnung zu suchen, schaffen dies bisher nicht und leben teils in „zu großen Wohnungen“, die wegen der Mietdauer preiswerter sind als die Neuanmietung einer kleineren Wohnung. Es ist durchaus denkbar, dass über dieses Konzept dem Wunsch der Stadt Remagen nach preiswerterer Wohnung und damit geringer zu zahlende Wohngeld entsprochen werden kann. - Es sollte allerdings eine passende Zusammensetzung dieser Mietergruppe mehr Bedeutung zugemessen werden als in einer willkürlichen Zusammensetzung der Gruppe 3-4 Mieten für die Stadt Remagen im Sozialhaushalt abzusenken

Anwendung dieses Modells auf die Kirchstr 17:

Theorie und Praxis sind bekanntlich 2 Paar Schuhe und so habe ich das Modell „Einfache Miete für einfache Ausstattung“ vor der Kommunalwahl nicht nur mit den eingangs erwähnten zahlreichen älteren Bürgerinnen und Bürger besprochen, sondern mit Ihnen die Praxis in der Kirchstr 17 diskutiert, auch was saniert würde und was bleibt. - Die abschließende Frage „Würde man auch in die Wohnung einziehen?“ wurde eindeutig nach Besichtigung der Wohnungen im derzeitigen Zustand und dieser Diskussion bejaht. Über kontroverse Diskussion zum Erhalt des Altbaus entwickelte sich die Idee, auf Grund der Gegebenheiten eine Senioren-Wohngemeinschaft in der Kirchstr 17 zu bilden. Die Vorteile des Objektes:

- 1) Es sind alles kleine maximal 2 Zi-Wohnungen, schon allein aus den qm folgen kleine KM für die 3-4 Mietparteien.
- 2) EG und 1.OG bedeuten verhältnismäßig wenig Treppen für die weiter Altersentwicklung.
- 3) Die Geometrie der 4 Wohnungen schreit regelrecht danach, ein Notrufsystem der Schlafräume untereinander zu verlegen, wenn dieses die Bewohner so befürworten.
- 4) Besonders wichtig und von mir zunächst so nicht gesehen war den potentiellen Mietern
 1. die Nutzung des leider sehr kleinen Hofes als gemeinsamer Bereich, um zu einer Gemeinschaft aus 3-4 Parteien zusammenzuwachsen. Ziel der entstehenden persönlichen Beziehungen ist es, möglichst lange im Alter durch gegenseitige Unterstützung und Helfen autark dort leben zu können. Der Hof ist bisher groß genug, um gemeinsam zu frühstücken, die Mauer schützt gut vor neugierigen Blicken und sichert die als notwendig angesehene Privatsphäre. Bei einem Zaun säße man ziemlich auf einen Präsentierteller.
 2. Das Haus hat nur ein gerade für ältere Personen äußerst schwer zugängigen Kleinstgewölbe als einzigen Keller bzw. Stauraum. Damit kommt der Schuppenartigen Anlage im Außenbereich günstig barrierefrei im EG gelegen (wenn repariert) eine besondere Bedeutung als Abstellfläche, Kellerersatz bzw. für die Unterbringung des Gemeinschaftseigentums (Gartenmöbel) zu. (die Frage ist, ob die 4qm Straßenfläche wirklich die Nutzungseinschränkung als Gemeinschaftsfläche für das soziale Zusammenleben rechtfertigen und ob eine vorhandene Straßenge nicht eher zu einem Altstadtcharakter Kirchstr passt. Wegen dem fehlenden Kellers und unter Kenntnis, wofür die Fläche vorgesehen ist, sollte im Falle eines Zuschlages zu diesem Projekt neu entschieden werden, ob unter diesen Umständen an eine Verkleinerung der sozialen Fläche für solch eine Gemeinschaft weiter festgehalten werden sollte).

Zur Realisierung eines SeniorenWG-Projektes wären die notwendige Investitionen im Sinne möglichst preiswerten Wohnraum zu schaffen, in 3 Gruppen aufzuteilen

- 1) Das was zwingend erforderlich ist, bevor eine Vermietung an die Senioren erfolgen könnte. Dies mit Kaufpreis und Straßenausbaubeitrag bildet das Investitionsvolumen, was mit der Jahresmiete so ins Verhältnis gesetzt werden muss, dass dieses vom Finanzamt noch getragen wird. 5% Rendite sind bei Immobilien üblich. Der Wohnraum kann um so preiswerter angeboten werden, um so geringer dieses Investitionsvolumen ist. Solange eine übliche Mindestrendite erzielt wird, kann dieses Modell nicht als Liebhaberei eingestuft werden. Eine vorhandene einfache Ausstattung rechtfertigt eine geringe KM. Die für das Finanzamt erwirtschaftete Rendite (5%) soll nicht entnommen sondern wird in Absprache mit den Mietern in der Kirchstr17 in Schüben reinvestiert.
- 2) Das „nice to have“ wie Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmeverluste, Freilegung des Fachwerkes, Ausbau der noch vorhandenen Altbaufenster zu Kastenfenster/Einbau von Isolierverglasung usw. Im Rahmen des Modells werden diese Kosten dann von den laufenden Mieteinnahmen finanziert, so dass diese Sanierungen wie bei der Bachstr13 keine Mieterhöhungen nach sich zieht. Die Finanzvorgänge des Projektes laufen -wie bei mir üblich- über ein eigenes Girokonto, getrennt von anderen Immobilien oder meinen

Vermögen bzw Lebenshaltungskosten. Durch Überweisungen auf dieses Konto lassen sich dann auch Spenden von mir an die Altbausubstanz realisieren.

- 3) Der Zwischenzustand hier abstrakt eingefügt. Was ich hier darstelle sind meine Gedanken. Die potentiellen Bewohner werden andere Schwerpunkte setzen wollen. Was mir wichtig wäre, halten die Bewohner für unwichtiger, insbesondere wenn erste Wohnerfahrung vorliegt, erwachsen daraus sehr starke Argumente zu Gunsten der Mieter, so die Erfahrung aus der Bachstr. Das Projekt dürfte nur funktionieren, wenn auf Mieter-Vorschläge Rücksicht genommen wird, das zeigt die Bachstr13, wenn mir Nachmieter vorgeschlagen werden bevor mir ein Mietende mitgeteilt bekomme.

Das Angebot aus den Reihen der älteren Bürgerinnen und Bürger, ob man nicht das Streichen von Fenstern übernehmen könne, um das miethöhenrelevante Investitionsvolumen im Sinne kleinerer Kaltmieten zu beeinflussen zeigte mir, dass das Modell im Rahmen deren Möglichkeiten verstanden worden ist. Klar, das Material gestellt wird, denn meist müssen diese Mieter jeden ct 2x umdrehen. Ich wurde immer wieder bedrängt, dies wäre doch jetzt die Schaffung preiswerten Wohnraumes, bis ich zugesagt habe, im Falle einer Verkaufs-Ausschreibung dieses Konzept einzureichen und im Falle eines Zuschlages dieses dann auch umzusetzen. Der Zusage bzw. das Wahlversprechen des Einreichens wurde hiermit erfüllt, was jetzt passiert entscheiden andere. Vor einiger Zeit referierte der ehemalige Ministerpräsident von Bremen Hennege Scharf über ein sehr interessantes Projekt für ältere Bürgerinnen und Bürger im Foyer der Remagener Rheinhalle und ich ging mit dem Wunsch nach Hause, so etwas ähnliches könnte auch mal in Remagen ausprobiert werden. - Hier bietet sich nun eine Chance.

Dieses Konzept lebt von den Bewohnern, die es realisieren und es leben. Meine Erfahrung aus der Bachstr 13 zeigt mir, dass dies nur über Mitbestimmung funktioniert. Mitbestimmung über die Reihenfolge, was unter 2) angegangen wird. Als Fan von Altbauten würde ich am liebsten zuerst

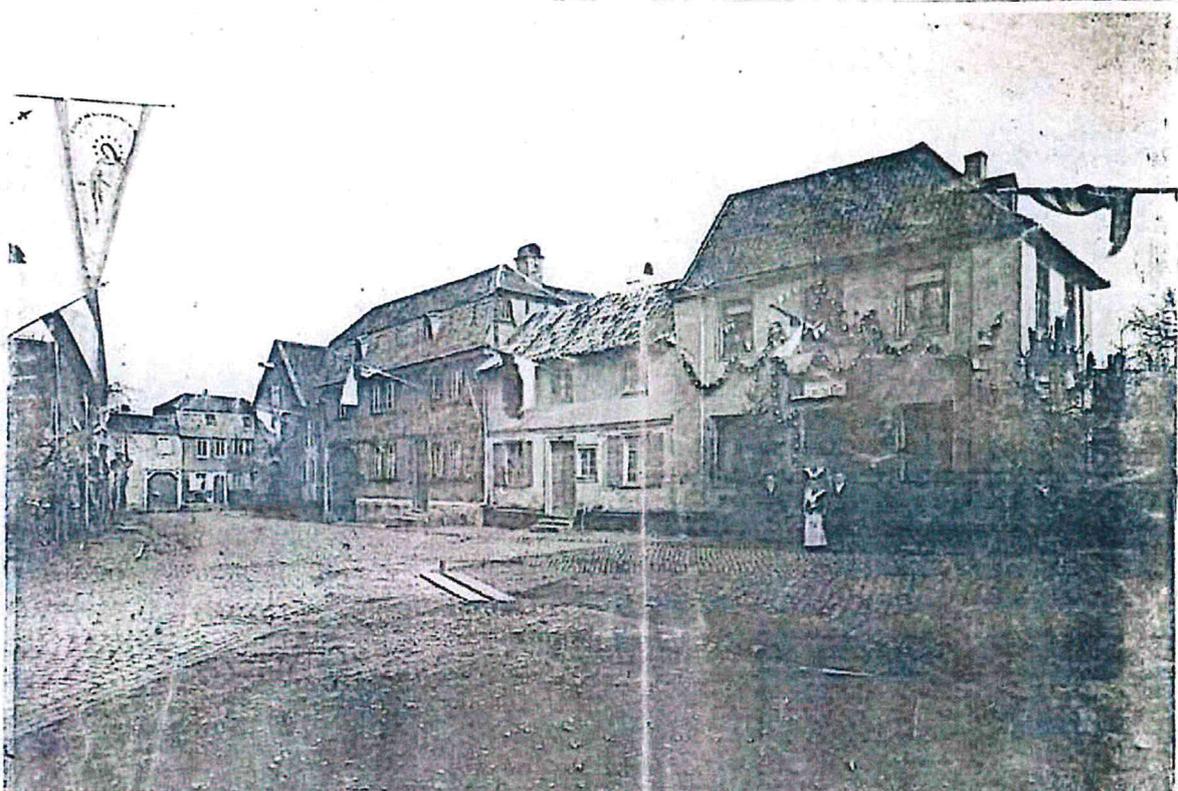


Bild 2: Nachbarn aus der Kirchstr. versuchten über diverse Fotos mein Interesse an diesem Altbau zu wecken, um so ihren Wunsch, dass dieses Gebäude erhalten bleibt, Nachdruck zu verleiten. Hier ein Bild 1895 zu meiner Fragestellung, existiert Fachwerk unter dem Putz. In Verbindung mit Bild 1 folgt, dass wohl schon sehr früh das Haus verputzt wurde.

das Fachwerk freilegen, wie in Bild 1 dargestellt. Was ich mir hier vorstelle zeigt das Fachwerkhaus

MisJöDam Ecke Ackermannsgasse mit der Seite zur Marktstraße. Eine Reparatur war für die Nutzung der Außengastronomie unvermeidlich, mit der auf dem Konto der Immobilie angesparten Miete wurde es dann vernünftig umgesetzt. Ich gehe aber davon aus, dass die Bewohner in der Kirchstr17 andere Schwerpunkte setzen würden als ich, vor allem wenn Erfahrungswerte vom täglichen Leben im Haus vorliegen. Maßnahmen, die im Sinne einer Fortführung des Projektes notwendig sind, werden dann vorgezogen. Was ich damit sagen will: Es ist sehr schwierig hier jetzt feste Zeitpläne vorzulegen, und damit das Konzept zu konkretisieren, insbesondere würden ich mich mit solchen Planungen über die Köpfe der Bewohner hinweg setzen, was ich nicht will. Das Punktesystem nach Anlage 8 der Ausschreibungsunterlagen dürfte daher für dieses Konzept kaum als Kriterienkatalog anwendbar sein.

Zu 1) zwingend erforderlich und die Mietpreisfestlegung beeinflussen dürften nach erster groben Einschätzung die folgenden Sanierungsmaßnahmen sein:

- a) Die Gaszähler sind ausgebaut. Um neue Gaszähler eingebaut zu bekommen, sind sehr hohe Dichtheitswerte aller Leitungen von autorisierte Fachfirmen nachzuweisen. Erfahrungen mit dem Denkmal „Im Spich5“ zeigen, dass diese Werte nur über Inliner in den Gasrohren erzielbar sind. Bei dieser Gelegenheit wird auch das Blindrohr im Eingangsbereich der EG Wohnung mit Eingang gegenüber dem Pfarrheim beseitigt, was bei einem Besichtigungstermin der Politik für Unruhe sorgte und teils als Abrissgrund angesehen wurde. Diese Leitung aus dem Keller für einen Gasherd im 1.OG der Küche an einer zweiten Küchenzeile ist absolut überflüssig. Soll es unbedingt ein Gasherd sein, dann lässt sich eine Lösung viel einfacher über die Therme des benachbarten Bades im 1.OG erzielen, ansonsten ist ein E-Herd eher Mietstandard.
- b) Die Stromzähler wurden ausgebaut. Hier ist noch nicht absehbar, was für einen Wiedererhalt der Stromzähler gefordert wird. Ich habe aber so etwas für die Ackermannsgasse mal vor Jahren realisieren müssen.- Gewisse Erfahrungen liegen auch hier vor.
- c) Die Wasserschäden dürften inzwischen ausgetrocknet sein, nachdem mit Erlaubnis des Bürgermeisters (natürlich ohne daraus irgendetwas für das anstehende Verfahren abzuleiten, also ein verlorene Spende an die Altbausubstanz von Remagen), Reparaturen am Dach und Fassade vollzogen wurden. Eine Besichtigung am 20191009 zeigte, dass dieser große Wasserschaden im 1.OG ausgetrocknet ist. Der Bereich ist natürlich vor einer Mietnutzung zu prüfen und vorliegende Schäden zu beheben. - Es war absehbar, dass sich das Vergabeverfahren schnell 1 Jahr hinziehen kann. Wäre ein weiteres Jahr sämtlicher Niederschlag im Haus gelandet, hätte dieses womöglich den Erhalt des Altbaus unmöglich gemacht. So hat der Altbau seine Chance bekommen. Bei dieser Erneuerung eines gebrochenen Dachbalken wurde festgestellt, dass es sich im Dachbereich nicht wie vermutet um einen unerlaubten Durchgang zum Nachbarhaus handelt sondern dies ist der Zugang für den Schornsteinfeger zum Kamin fegen. Es liegt in der Natur der Sache aneinander gebauter Häuser, dass wenn jedes Haus solch einen Zugang hat, über das Dach von einem zum anderen Gebäude gewechselt werden könnte. - Nur das ist so nicht vorgesehen.
- d) Die Fugen im kleinen schwer zugänglichen Gewölbekeller im Haupthaus sind dringend zu erneuern. Hierzu liegen mir Erfahrungen aus der Bachstr13 und jetzige MisJöDam vor. So etwas habe ich schon mehrfach durchgeführt.
- e) Die Seite zur Bebauung zeigt alte Fachwerkbalken und Gefache im Garten des Nachbarhauses, die dringend konserviert werden müssen. Wie so etwas geschehen kann zeigt auch die Rheinseite des Denkmals am Spich5, wenn man sich das Gebäude von der Seite Kemmighöhe neben der Skulptur vom Arp-Museum ansieht. Das ist leider kein „Nice to Have“ wie ein neuer Anstrich und das Freilegen von Fachwerk im 1. OG beim Haupthaus, sondern zwingend zum Erhalt des Hauses notwendig. - Da dringt Feuchtigkeit ein, noch ist nichts auf der Innenseite der Wohnungen zu sehen, Frost würde das Mauerwerk sprengen.
- f) Was sonst noch ansteht ist rein spekulativ. Ein gebrochener Balken wurde im Dachstuhl schon ausgetauscht, verschobene Dachpfannen als Ursache für Wasserschäden am Mauerwerk wieder in die korrekte Position gebracht Ein kritischer Blick wird zeigen, ob

nicht noch weitere Dachbalken zu erneuern sind. Dies gilt für Erneuerung der Thermen usw., aber da dieser Block in die Höhe der Mietfestlegung geht, sollte so viel wie möglich in die Phase nach Vermietung geschoben werden, um zu möglichst niedrigen KM zu gelangen. - Auf Grundlage meiner bisherigen Erfahrungen und der Bewertung der mit mir zusammenarbeitenden Firmen ist der Erhalt der Gebäude möglich. Der Blick aus den Altbaufenstern in die schmale Gasse Richtung Bachstr oder auf den Wohnsitz von Hrn Klupsch hat schon etwas besonderes. Schade, wenn so etwas verloren ginge.

- g) Am 20191009 fiel mir weitere Stellen auf, wo sich die Tapete löst. Klar, dass diese Stellen zunächst zu prüfen sind und bei Nässe die Ursache zu beheben ist. Dies kann parallel zur Reaktivierung der Verbrauchszähler erfolgen, wo sich dann ein Abtrocknungseffekt studieren ließe. Bei Altbauten wird häufiger die Ursache nicht direkt als erstes gefunden, Erfahrungen zeigen, dass hier manchmal mehrfach zu prüfen ist.

zu 2) aus den Mietzahlungen würden folgende Schritte aus heutiger Sicht anzufassen:

- h) Umbau der noch historischen Fenster zu Kastenfenster. Ich würde dem Altbau den Mehraufwand spenden, wenn Mietzahlungen für einfache neue Fenster aufgebaut sind und dies seitens der Bewohner als dringlichste Maßnahme angesehen wird.

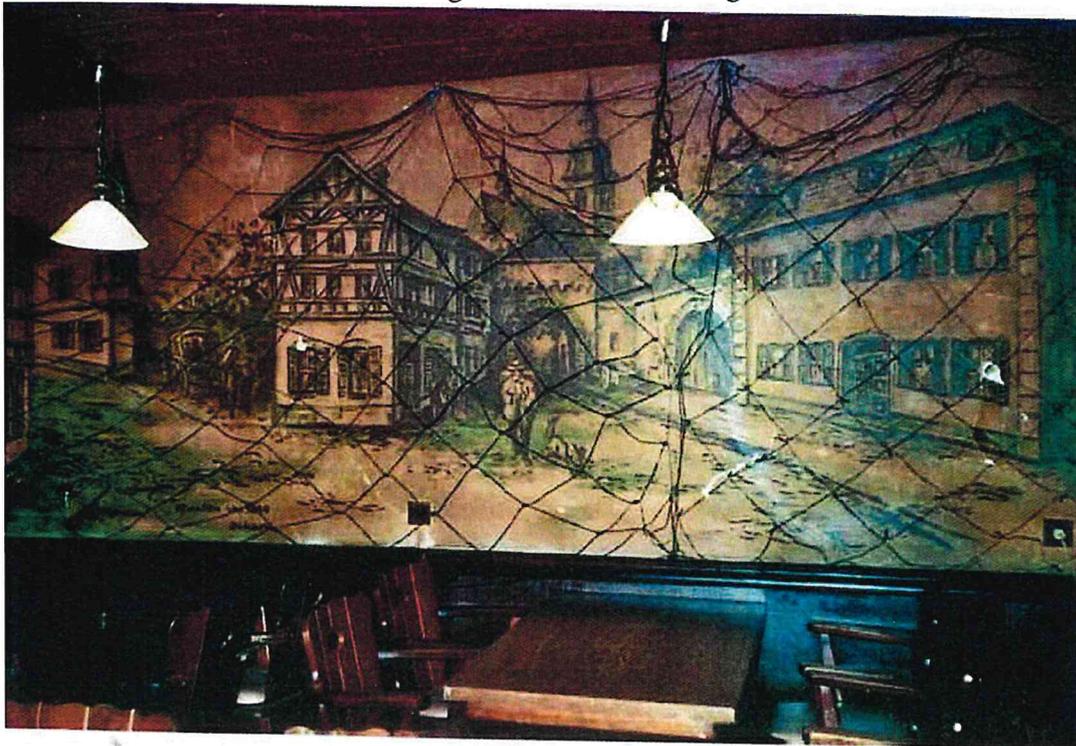


Bild3: auch dieses Foto stammt aus der Nachbarschaft und zeigt ein Gemälde in einer ehemaligen Remagener Kneipe. Die Kirchstr. 17 ist links von der linken Lampe angeschnitten mit seinem Fachwerk ab 1. OG noch knapp zu erkennen. Vielleicht ist dies die Vorlage von Bild 1?

- i) Freilegen des Fachwerkes im 1. OG, nachdem Klopfproben die Vermutung bestätigen.
- j) Sollte lediglich Farbe zu stellen sein, um Fenster und Türen einen neuen Anstrich zu verpassen, würde dies natürlich eine Realisierung beschleunigen. Bei all diesen Maßnahmen würde ich mich an den derzeitigen Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege an anderen Objekten orientieren, Mehrbedarf bzw. höhere Kosten auf das Girokonto spenden, damit keine einfachsten Lösungen von den Bewohnern verlangt werden. Vieles wird aber erst bei der praktischen Nutzung offensichtlich, dies zumindest die Erfahrung aus meinen bisherigen Altbauten.
- k) Nicht absehbare Maßnahmen auf Vorschlag der Bewohner, hier als Punkt geführt, um die Bedeutung dieses Sachverhaltes hervorzuheben.

Dann gibt es noch Maßnahmen, wo ich noch nicht überblicke, ob diese unter zu1) oder zu 2) zuzuordnen wären.

Ausführungen hierzu sind schwierig, sollten aber im Sinne eines Mitspracherechtes potentieller Mieter unterbleiben.

Abschließende Stellungnahme:

Mir besonders wichtig ist der Erhalt meiner politischen Unabhängigkeit, die ich vor mir selber bedroht sehe, wenn ich mögliche persönliche Vorteile von der Stadt wie einen vielleicht günstigen Kauf der Kirchstr 17 annehme. Ich überlege schon, dass sich der Effekt der Kirchstr 17 auf meine persönliche Steuererklärung mit dem Steuerprogramm simulieren lässt und ich auch dieser mögliche Vorteil an das Konto Immobilie Kirchstr auszahlen möchte. Ich will keinen wirtschaftlichen Vorteil sondern mir geht es hier zusammenfassend primär um 2 Dinge.

- 1) Das Projekt rettet den Erhalt bzw. die Wiederherstellung eines Altbaus in der Straße, die wir als Altstadt Remagen für den Tourismus interpretieren.
- 2) Ich finde solch eine Lebensgemeinschaft sich im Alter im Rahmen einer Symbiose gegenseitig zu helfen ausprobierungswert. Auch glaube ich, dass solch ein Projekt gerade in der vorhandenen Altersstruktur der Bewohner der Kirchstraße ausgesprochen gut hineinpasst, besser als zum Beispiel in ein Neubaugebiet oder in größeren Wohnanlagen wie ChinaTown oder der ehemalige Verkehrsverlag.

Daher würde ich im Falle eines Kaufangebotes dieses Projekt versuchen wie beschrieben umzusetzen. Dieses Wort habe ich damals den anfragenden älteren Bürgern gegeben.

Remagen, den 14.08.2019


Ergänzungen zu

Schaffung preiswerten Wohnraum für eine Seniorengruppe
mit Rückbau der Altbausubstanz
im Sinne der in den Stadtgesprächen von den Bürgern favorisierten
Altstadt Remagen

von Peter Wyborny

ich wurde gebeten, bis zum 1. November zu folgendem Stellung zu beziehen:

Keine eindeutigen Aussagen liegen bisher vor zur

- einheitlichen Farbgebung der Fenster
- farblichen Anpassung der Türe an die Fensterfarbe
- Farbgebung der Fassade
- zu den "weiteren Kriterien" gem. Anlage 8 der Ausschreibung.

Die Grundrisse sollen nicht geändert werden, so dass sich Pläne vorzulegen durch Anlage 3 der Unterlagen erübrigen. Diese identisch noch mal zu fertigen würden Kosten generieren, welche das Ausgabevolumen vor der Vermietung erhöht und damit unnötig den Finanzamt konform anzusetzenden Mietspiegel für die Senioren anhebt. - Ein wesentliches Ziel des Projektes ist die Schaffung möglichst preiswerten Wohnraums in der Remagener Kernstadt als Gegenpol zum Mietspiegelanstieg durch den RAC. - Da sollte eingespart werden was eingespart werden kann, damit die Wohnungen an die Senioren so preiswert wie zulässig weitergegeben werden können..

Farbgebung der Fassade

Sollte sich frei legbares Fachwerk im oberen Stock bestätigen, was wegen Fachwerk im Innenbereich und früherer Abbildungen der Außenfassade sehr wahrscheinlich ist, würde ich die Farbwahl vom Denkmal „Am Spich5“ übernehmen, wie diese mit der Denkmalpflege abgestimmt



Rheinansicht vom Denkmal am Leinpfad, oberhalb des Basaltsockels Palazzo175, in den Gefachen Keim 9135, die Balken eisenoxidbraun, wie mit der Denkmalpflege vereinbart. - Unten Sockel oben Fachwerk wie in der Kirchstr17.

ist. Mein Vorteil wäre, dass ich die selbe Farbe für beide Objekte nur 1x bereit halten muss, um jederzeit Ausbesserungen vornehmen zu können. Dies bedeutet eisenoxidbraun Leinölfarbe für die Balken, ein warmer Eindruck wird von Keim Sodalit 9135 durch den leichten rosa-Stich erzeugt, der untere Sockelbereich wird dann in Keim Sodalit Palazzo175 gestrichen. Einen Eindruck von der Farbwahl zeigen die beiden Bilder der fertig gestellten Rheinansicht im Leinpfad an der Kemminghöhe. Dieses ist aber nur ein Vorschlag zum Erhalt des Gebäudes, ich stünde auch anderen

Vorschlägen aus dem Vergabegremium offen gegenüber.

Fensterfarbe:

Bei den Fenstern liegen der für Remagen seltene Fall vor, dass es sich noch um Original-meist Galgenfenster handelt, die keinesfalls entfernt werden sollten. Bei der Bachstr13 machte ich noch den Denkmalfehler die Fenster auszutauschen, weil es angeblich nicht anders geht, so damals die für die Denkmalpflege arbeitenden Handwerker. Inzwischen habe ich Quellen, die mir ein



Wie ich mich kenne, würde ich ohne dies nach Modell von den Mieteinnahmen zu bezahlen den Rollladen etwas höher unter den Putz verschwinden lassen, ich muss mich wahrscheinlich nur lang genug über diese auf Gesichtshöhe befindlichen Zustand im Kontrast zu den schönen Zierarbeiten ärgern. Einheitliche Fenstergriffe dürften über Flohmarkt, Ebay oder in den darauf spezialisierten Geschäften zu bekommen sein, ansonsten die Nachbauten aus der Bachstr13 verkaufen örtliche Geschäfte.



Diese Fenster wieder gängig aufzubereiten wird wohl eine ähnliche Herausforderung wie das „Fenster im Fenster“ im Fachwerkhaus Ecke Ackermannsgasse für MisJöDam voll nutzbar zu gestalten. Hier fehlt es nicht nur am Leinölanstrich, sondern ich gehe davon aus, dass hier Rahmenteile weil verfault nachzubauen sind. Auch diese Liebhaberei liefe außerhalb des Projektes und somit nicht von Miteingängen der Seniorengemeinschaft finanziert.

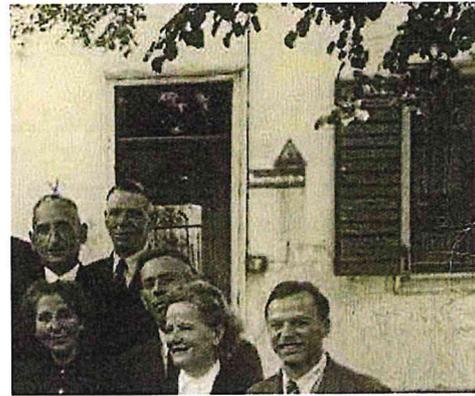
vorhandenes Altbau-Fenster zu einem Kastenfenster umbauen können. Auch belegen mehrere Fenster im Fassbender-Ober, dass Reparaturen und Aufarbeitungen bei Beibehaltung des Originalfensters sogar nach den Nutzungsvorstellungen eines Gewerbebetriebes möglich sind. Diese Kastenfenstererweiterung wäre anzustreben, um eine verbesserte Dämmung zu erzielen. Ich würde die Fenster nach allgemeinen Denkmalvorgaben mit weißer Leinölfarbe streichen, bin aber auch hier für andere Farben offen, die sich harmonisch ins Bild einfügen und eine damals übliche Farbe sind. Daher hatte ich in dem vorgelegten Konzept zunächst auf Angaben zur Farbwahl verzichtet. Wichtiger ist mir der Erhalt doch wenigsten einiger Altbauten für den Tourismus gerade in der Kirchstraße, für welche wir den Begriff „historische Dreieck“ lange Zeit geprägt haben. - Wir befinden uns auf dem besten Weg, dass aus dem „historischen Dreieck“ ein „Dreieck“ wird.

Türgestaltung

Was soll ich zu der farblichen Anpassung der Türen an die Fenster ausführen? - Soweit dieses vertretbar ist also auch weißer Anstrich. Nur die erste Frage die sich für mich statt der Farbwahl stellt: Hat das Haus die charakteristischen Türen? - Zur Beantwortung, wie alt die vorhandenen Haustür des Haupthauses ist und in wie weit diese erhalten bleiben sollte würde ich zunächst alte Bilder auswerten, um mehr über das Alter der vorhandenen Tür zu erfahren.



Ein weiteres Bild aus der Nachbarschaft zur Motivation dieses Gebäude zu erhalten, hier die Kirchstr17 im Jahre 1949. Das heute wieder aufgebaute angrenzende Nachbarhaus fiel wohl einer Bombe zum Opfer.



Der Vergleich aktuelles Bild mit dieser Ausschnittsvergrößerung erlaubt den geometrischen Nachweis, ob die vorhandene Tür vor 1949 eingebaut wurde. Ein schmiedeeisernes Element vor der Glasscheibe und Gardienen dahinter ist kein Umsetzungsproblem. Interessant die Klappläden, über deren Wiederherstellung ähnlich wie bei dem morschen Fenster nachgedacht werden sollte.

Allerdings konkurriert dieser Prozess mit der Fragestellung, wie typisch diese vorhandene Tür wäre. Nachfolgende Bilder aus dem Bestand im Umfeld zeigen, was ich meine:



Vom fehlenden Anstrich abgesehen meine Lieblingstür aus der Milchgasse, die obere Türöffnung kann separat geöffnet werden, wie früher üblich.



Auch ein schönes Beispiel, wie wir es schon in der Kirchstr finden. Die Tür ähnelt dem Bestand Kirchstr17.



Die benachbarte Tür vom Kiesewetter-Haus. Ob sich die obere Hälfte auch wie in der Milchgasse typisch für Fachwerkhäuser öffnen lässt?



Ein weiteres schöne Beispiel aus der Kirchstr, auch wenn die Tür im oberen Bereich nicht zu öffnen ist. Hier interessant: das Fenster links ähnelt sehr dem oberhalb

..... beschriebene Fenster der Kirchstr17, deren Aufbereitung als „ähnliche Herausforderung“ bezeichnet wurde. - Sollte solch eine Fensteraufteilung damals „Straßen prägend“ gewesen sein?



Was für eine Tür dann im Antikmarkt zu finden ist, hängt vom Zufall ab. Hier eine alte Tür, die ich als Gartenzugang zur Kegelbahn des Apollinariskellers einbaute, im Sinne des Stils Paul Plückerbaums alte Bauelemente in die sonst 70-Jahre Architektur einzufügen. Die Bruchsteine rechts und links sind aus dem identischen Steinbruch, wo ich Steine für den mit dem Keller nutzbaren Grillplatz nachkaufte, weil die in der Bühne gefundenen Steine der Bühne des Hauptsaaes für den neu angelegten Grillplatz nicht ausreichten. Die Tür hat 2 nach innen zu öffnende Fenster mit davor liegenden schmiedeeisernen Ziergitter. Die gelben Klinkersteine

oberhalb der Tür wiederholen sich im Zugang von Otto Caracciola zu seinem Weinkeller.

Was hier jetzt für die Eingangstür des Haupthauses ausgeführt wurde, wäre analog für die beiden Nebeneingangstüren, der Tür in den Hof und der hinteren Tür des Haupthauses zur Wohnung im 1. OG zu prüfen. Im Vordergrund steht dabei der Name „Historische Dreieck“.

„weitere Kriterien“ gem. Anlage 8 der Ausschreibung

als Abstellfläche für Rollatoren, Fahrräder, Mülltonnen oder Kinderwagen der Enkel müsste der Hof dienen, da diese Abstellfläche in unmittelbarer Nähe für eine Seniorengruppe liegen sollte. Vielleicht passen Fahrräder in den ebenerdig liegenden Versorgungsraum, wo sich die Stromzähler einmal befanden, was zu prüfen wäre. Da kein Bauantrag oder Nutzungsänderung vorgesehen ist dürften Stellplätze formal Bestand haben. Ich gehe davon aus, dass wie in der Bachstraße aber in der Praxis Mieter ein vorhandenes Auto auf dem privaten Parkdeck im Spich abstellen wollen, da wird sich wohl die Gleichbehandlung durchsetzen. Wegen der geringen Hofgröße ist es so wichtig (wie schon im Konzept ausgeführt wegen der Bedeutung aber noch mal wiederholt), dass noch einmal geprüft wird, ob die ohnehin kleine Grundstücksfläche zu Gunsten einer breiteren Straße weiter reduziert werden muss. Es sollte auch die Hofffläche nicht nur zum abstellen dienen, wichtig wäre noch Raum für eine Sitzgruppe Gartenmöbel für ein soziales Miteinander. Wegen der Enge des Hofgrundstückes rechne ich damit, dass für die Mülltonnen Müllcontainer erforderlich werden, denn ansonsten verhindert eine Geruchsbelästigung die Nutzung der Tischgruppe.

Nachhaltige Baustoffe: Ich denke dies dürfe über die Produkte aus der Denkmalpflege positiv abgedeckt sein. Die Denkmalpflege lehnt Styropor und Plastikbeigaben in Baustoffen ab. Ich habe da schon einige Diskussionen hinter mir und wurde überzeugt, Baustoffe umzustellen, zuletzt aktuell Trass-Fugenmasse, die kein Zement enthalten darf. Eine Styropor-Dämmung wie Energieberater empfehlen widerspricht dem Bestreben vorhandene Fachwerksstrukturen im ersten OG freilegen zu wollen. Deutlich dickere Wände des Denkmals Am Spich5 und den empirischen Erfahrungswert, wie kühl es im Sommer im Gebäude bleibt, belegen dass auch Altbauten nicht von vornherein schlechte Dämmeigenschaften aufweisen. Dabei hat das Gebäude Am Spich5 sogar noch bei vielen Oberlichtern und auch einzelnen Fenster Einfachverglasung, so dass dieses Verhalten im Sommer eine echte Überraschung war, allerdings nur für mich, nicht für die Denkmalpflege.

Energetische Vorgaben: Wie zuvor ausgeführt muss das Haus keine schlechten energetischen Eigenschaften haben. Das werde ich mir näher ansehen, wenn es zur Umsetzung des Konzeptes kommt. Werden Gasthermen auszutauschen sein, ist moderne Brennwerttechnik etc inzwischen Pflicht. Der Sanitärfachhandel baut gar keine anderen Geräte mehr ein. Zu den Kastenfenster als mindestens Doppelverglasung habe ich mich schon geäußert. Da das hintere innen liegende Fenster so angepasst werden muss, dass das äußere Fenster zu öffnen ist, folgt ein Maßbau, bei dem natürlich keine einfache Glasscheibe sondern mehrfach verglasten Einbauelemente zu verwenden sind. In der Bachstraße haben ich noch hohen Wert auf Schallschutzwerte gelegt, was gerade in der Innenstadt meist hoher Komfort bedeutet. Außerdem ist die Bahn auch von der Kirchstr nicht weit entfernt.

Ich will das Gebäude erhalten, nicht nach einem vorgegebenen Kriterienkatalog optimiert neu bauen. Ich kann mir durchaus vorstellen, dass hier das eine oder andere Kriterium im Bestand ungünstig zu werten ist. Dieses Haus hat den Krieg überlebt, das Nachbarhaus nicht. Muss sich dann jetzt das ältere Gebäude an das nicht angepasst wieder aufgebaute Nachbargebäude anpassen oder lässt man diese gewachsenen Unterschiede als historisches Dokument des Wiederaufbaus mit seinen Materialproblemen etc stehen?. Ich hoffe, dass so nicht seitens der Verwaltung ein Neubau über deutlich mehr Punkte ein Vorrang vor dem Erhalt bzw. unter Denkmalaspekten sanierten Altbau eingeräumt wird. Orientiert man sich an den Wünschen unserer Bürger aus den Stadtgesprächen bzw. den Schildern an der Rheinpromenade „Besuchen Sie unsere Altstadt Remagen“, genauer das historischen Dreieck, müsste dies genau anders herum aufgesetzt sein.

Ich überlege, ob es nicht Sinn macht mit der Denkmalpflege zu sprechen und das Gebäude wegen der schönen historischen Bodenfliesen, der noch vorhandenen Originalfenster und den alten innen liegenden Holztreppe unter Denkmalschutz stellen zu lassen, damit der beschriebene Mehraufwand vom Finanzamt nicht als Liebhaberei eingestuft werden kann sondern Pflichtcharakter erhält.
