

Bauliche Infrastruktur
Sachbearbeiter/-in: Frank Nelles

Nr. 0145/2025

VORLAGE

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	TOP
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	11.03.2025	öffentlich	

Betreff:

Kulturwerkstatt - Sachstand der baulichen Situation

Sachverhalt:

Die Kulturwerkstatt (Kirchstraße 5) befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Neben baukonstruktiven Problemen (Tragfähigkeit des Dachstuhl) sind substantielle Schäden an der Dacheindeckung sowie an den Fassaden (Fachwerk und Putz), als auch Feuchteschäden im Dachgeschoss und Untergeschoss erkennbar. Die Haustechnik, Heizung, Sanitär und Elektro ist derart marode, dass nur eine komplette Erneuerung in Frage kommt.

Das Architekturbüro Lindholm hat in Zusammenarbeit mit dem Fachmann für Holzschutz Frank Grabow, dem Statiker Werner Hoffmann und dem Büro Lüdemann (Heizung, Lüftung, Sanitär) die Bausubstanz detailliert untersucht und bewertet. Aufgrund des Alters des Gebäudes und der Umbaumaßnahmen der vergangenen Jahrzehnte ist von einem Vorhandensein von Bauschadstoffen auszugehen. Zur Feststellung der Bauschadstoffe sind weitere Untersuchungen durch ein Materialprüflabor notwendig. Die Ergebnisse sind in einem Schadstoffkataster festzuhalten. Darüber hinaus muss der Zustand der Abwassergrundleitungen mittels Kamerabefahrung untersucht werden.

Auf Grundlage der Untersuchungen hat das Büro Lindholm eine Kostenschätzung für die notwendigen Sanierungsarbeiten mit rd. 3.000.000 EUR ermittelt. Sollte bei den o.g. weiteren notwendigen Untersuchungen zusätzlicher Sanierungsbedarf offensichtlich, würden sich die Kosten weiter erhöhen.

Bei einer möglichen Sanierung würden sich die vorhandenen Raumstrukturen kaum verändern. Insbesondere die für das Weltkulturerbe „Niedergermanischer Limes“ wichtige Präsentation der Hypocaustenheizung wäre durch die bestehenden

Raumhöhen und Zugangsmöglichkeiten des Kellergeschosses kaum verbesserungsfähig.

Ein kompletter Neubau würde indess weit mehr Möglichkeiten bieten. Dieses Projekt wäre im Rahmen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK), unter Rücknahme anderer Maßnahmen, förderfähig. Dies wurde durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) bestätigt. Hierzu bedarf es zunächst eines Beschlusses des Stadtrates und im Anschluss ein Gespräch mit dem Fördergeber ADD. Über das ISEK sind grundsätzlich bis zu 70% der förderfähigen Kosten förderfähig. Inwiefern eine Sanierung über das ISEK förderfähig ist, müsste zunächst mit dem Fördergeber besprochen werden.

Abhängig von einem noch festzulegenden Nutzungs- und Raumkonzeptes ermöglicht der aktuelle Bebauungsplan mit den Festsetzungen eines Kerngebietes, einer GRZ von 1,0 und der Möglichkeit einer 3-geschossigen Bebauung eine Nutzfläche von rd. 1.000 qm Geschoßfläche. Aufgrund der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe könnte ein umbauter Raum von rd. 3.500 cbm realisiert werden. Da der Bebauungsplan „Kirchstraße“ für die Umsetzung des Informationszentrums „Niedergermanischer Limes“ zu ändern ist, wären in diesem Zuge auch Anpassungen im Bereich der Kulturwerkstatt möglich.

Als grober Kostenansatz für einen Neubau wären nach Baukostenindex folgende Zahlen anzusetzen:

1.000 qm Geschossfläche x	2.900 EUR	=	2.900.000 EUR
3.500 cbm umbauter Raum x	750 EUR	=	2.600.000 EUR

Sowohl bei den angegebenen Sanierungskosten wie auch bei den Kosten für einen Neubau sind noch keine Kosten für eine technische Aufrüstung (Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Medientechnik) enthalten, die nach dem heutigen Stand der Technik erforderlich wären.

Es ist auf Grundlage der vorliegenden Informationen zu entscheiden, ob das städtische Gebäude saniert werden soll, oder die Planungen für einen Neubau angestoßen und das ISEK entsprechend angepasst wird.

Beschlussvorschlag:

offen

Remagen, den 05.03.2025



B. Ingendahl
Bürgermeister



M. Göttlicher
Büroleiter



G. Bachem
Fachbereichsleiter