

Zentralverwaltung
Sachbearbeiter/-in: Peter Günther

VORLAGE

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	TOP
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	11.03.2025	öffentlich	4
Stadtrat	31.03.2025	öffentlich	6

Betreff:

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Remagen; Aufnahme der städtischen Gebäude Kirchstraße 3 und 5 (Villa Heros/Kulturwerkstatt)

Sachverhalt:

Die Kulturwerkstatt (Kirchstraße 5) befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Neben baukonstruktiven Problemen (Tragfähigkeit des Dachstuhls) 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, deren Ergebnisse in einem Schadstoffkataster festzuhalten sind. 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 werden, würden sich die Kosten weiter erhöhen.

Nachteilig bei einer möglichen Sanierung wirkt sich aus, dass die vorhandenen Raumstrukturen unverändert blieben. Insbesondere die für das Welterbe „Niedergermanischer Limes“ wichtige Präsentation der Hypocaustenheizung wäre durch die bestehenden Raumhöhen und Zugangsmöglichkeiten des Kellergeschosses kaum verbesserungsfähig.

Ein kompletter Neubau würde indes weit mehr Möglichkeiten bieten. Abhängig von einem noch festzulegenden Nutzungs- und Raumkonzept 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.

In der Diskussion im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss wurde deutlich, dass das Ensemble „Vermittlungszentrum Niedergermanischer Limes“, „Kulturwerkstatt“ und „Villa Heros“ gemeinsam zu betrachten sind. Der bauliche Zustand der Villa Heros (Kirchstraße 3) ist gegenüber der Kulturwerkstatt deutlich besser. Allerdings erschwert auch hier aktuell die Raumaufteilung, die veraltete Technik sowie die innere Holzterrasse eine sinnvolle Nutzung des Objektes. Eine Sanierung der Gebäude mit einem abgestimmten Nutzungskonzept würde den Bereich des Historischen Dreiecks deutlich aufwerten.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Gebäude Kirchstraße 3 und 5 in das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) für das Sanierungsgebiet „Innenstadt/Historisches Dreieck/Rheinpromenade“ aufzunehmen. Dies kann nur geschehen, soweit in Gegenzug hierfür andere Maßnahmen entfallen, sodass die vom Fördermittelgeber genehmigten zuwendungsfähigen Gesamtkosten in ihrer Höhe unverändert bleiben. Eine in dieser Hinsicht überarbeitete Fassung der Maßnahmenliste ist als Anlage beigefügt.

Das ein solches Vorgehen grundsätzlich möglich sein kann, wurde bereits vorab durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) bestätigt. Im Jahresgespräch am 20.03.2025 wurden die Änderungswünsche der Stadt ausführlicher besprochen. Damit der Aufnahme neuer Maßnahmen zugestimmt werden kann, sind nach Vorgaben der ADD folgende Schritte durchzuführen:

- Zeitnaher Beschluss des Stadtrates zur Einleitung der Fortschreibung
- Umfassende Bestandsaufnahme der Gebäude Kirchstraße 3 und 5
- Erarbeitung/Zusammenstellung eines Nutzungskonzeptes (für jedes Gebäude; aktuelle sowie potentielle künftige Nutzung)
- Darlegung erforderlicher Aus- oder Umbaumaßnahmen, insbesondere unter dem Aspekt der Barrierefreiheit und der Nutzungsmöglichkeiten
- Vergleichende Kostenschätzung für Sanierung/Instandsetzung und Neubau (nur Kirchstraße 5)
- Mit Zustimmung des Fördergebers inhaltliche Fortschreibung des ISEK unter Beachtung der bisherigen Kostendeckelung mit Darlegung der Gründe, die eine nachträgliche Aufnahme sowie die Zurückstellung bislang geplanter Maßnahmen begründen
- Beschluss des Stadtrates über die Fortschreibung des ISEK und Genehmigung der neuen Fassung durch den Fördergeber

Über das ISEK ist grundsätzlich sowohl eine Sanierung als auch ein Neubau förderfähig, sofern die oben genannten Punkte erfüllt sind.

Bei der Fortschreibung des ISEK schlägt die Verwaltung ergänzend die Aufnahme der Sanierung der Drususstraße vor. Auf einer Länge von rund 285 m und einer Verkehrsfläche von ca. 3.000 m² soll insbesondere der bisherige Pflasterbelag durch eine Asphaltdecke ersetzt und die Nebenflächen - auch im Sinne der Mobilitätswende - überarbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Fortschreibung des ISEK zur Aufnahme der stadteigenen Häuser Kirchstraße 3 und 5 sowie dem Ausbau der Drusustraße. Die Verwaltung wird mit der Zusammenstellung der notwendigen Grundlagen beauftragt, die für eine Aufnahme der vorgenannten Maßnahmen in das ISEK erforderlich sind.

Anlage/n:

250325 Kostenübersicht nach Fortschreibung für SR 2025-03-31

Remagen, den 26.03.2025



B. Ingendahl
Bürgermeister



M. Göttlicher
Büroleiter



G. Bachem
Fachbereichsleiter