

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Remagen

Innenstadt / Historisches Dreieck / Rheinpromenade

= Fortschreibung 2025 =

Einleitung

Remagen in der Städtebauförderung

Die Stadt Remagen ist seit dem Juli 2021 als einzige Stadt in Rheinland-Pfalz Teil des UNESCO-Welterbes „Grenzen des Römischen Reiches: Niedergermanischer Limes“, mit dem die vormalige Grenze des römischen Reiches entlang des Rheins über die Niederlande bis an die Nordsee unter Schutz steht. Die damit verbundenen städtebaulichen Herausforderungen waren Anlass für die bereits im Sommer 2020 eingeleitete Bewerbung der Stadt zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm, als sich seinerzeit die Anzeichen für eine Aufnahme in das Welterbe verdichteten. Mit der Bewerbung zur Aufnahme in die Städtebauförderung wurden bereits wesentliche Grundlagen für die Inhalte der nachfolgenden Vorbereitenden Untersuchung bzw. des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) gelegt. Diese Arbeiten wurden im Januar 2020 beauftragt. Die Aufstellung des ISEK litt erheblich unter den Einschränkungen, die die Corona-Pandemie mit sich brachte. Die damit einhergehenden zeitlichen Verzögerungen führten dazu, dass das Konzept erst im Mai 2024 nach Zustimmung des Fördergebers endgültig durch den Stadtrat beschlossen werden konnte.

Das römische Erbe

Zu den zentralen Projekten des ISEK zählt der Ankauf und die Freimachung des Grundstücks Kirchstraße 1 sowie dessen Neubebauung mit einem Informationszentrum zum UNESCO-Welterbe. Dieses Grundstück grenzt unmittelbar an die Reste der römischen Kastellmauer, so dass die noch vorhandenen baulichen Reste des römischen Erbes in die Objektgestaltung einbezogen werden können. Innerhalb des römischen Kastells liegen in wenigen Metern Entfernung im Keller unter dem Gebäude Kirchstraße 5 die Reste einer Hypokaustheizung, mit der vormals das Wohnhaus des Lagerkommandanten beheizt wurde. Diese Reste stellen zusammen mit der im zuführenden Flur befindlichen Ausstellung einen viel beachteten Anlaufpunkt der Stadtführungen dar. Neben dem Bau des Informationszentrums gilt die Verbesserung der beengten Situation im Keller des Hauses als ein wesentliches Projekt im ISEK, um die Möglichkeit einer ansprechenderen Präsentation der römischen Siedlungsreste zu erreichen.

Das Gebäude Kirchstraße 5 selbst beherbergt heute darüber hinaus die Kulturwerkstatt, eine vom Förderverein Altes Jugendheim e.V. ehrenamtlich betriebene Versammlungsstätte, die nicht nur für lokale Kunstschaffende einen zentralen Anlaufpunkt und Veranstaltungsort darstellt.

Neue Maßnahmen rund ums Rathaus

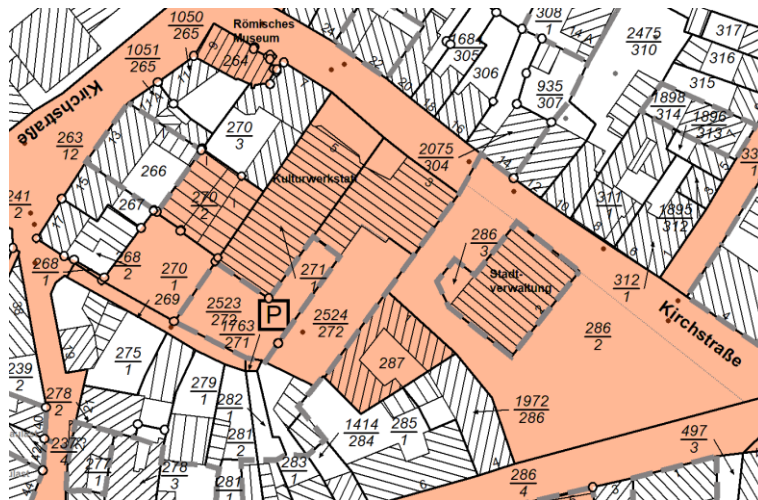


Abbildung 1: stadteigene Grundstücke; das Flurstück 270/2 westlich der Kulturwerkstatt ist mit einer Scheune bebaut und in Erbpacht vergeben.

Kirchstraße 5 (Altes Jugendheim, Kulturwerkstatt)

Da der bauliche Zustand des ab 1912 errichteten Gebäudes Kirchstraße 5 nicht optimal ist, war seit längerem allgemein bekannt. Vor rund 20 Jahren sahen Planungen schon einmal vor, das Alte Jugendheim niederzulegen und durch einen Verwaltungsbau zu ersetzen. Dieser Plan wurde durch den Neubau eines Geschäfts- und Verwaltungsgebäudes in der Bachstraße 5/7 und den Einzug wesentlicher Teile der Verwaltung in die dortigen Büroräume obsolet und daher aufgegeben. Zum Erhalt des Alten Jugendheimes wesentlich beigetragen hat auch das Engagement einer Gruppe Remagener Bürger, die als Keimzelle des heutigen Fördervereins den Abriss verhinderten und sich seither mit viel ehrenamtlichem Engagement um das stadteigene Objekt kümmern.

In der Bestandsaufnahme der VU/ISEK wurde das Alte Jugendheim als „Gebäude mit äußerlich erkennbaren Mängeln“ eingestuft (vgl. ISEK, Abb. 21 „Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet“, S.37). Bei der Aufstellung des ISEK ging man somit noch davon aus, dass mit Ausnahme des Kellers rund um die Hypokaustenheizung kein weiterer Bedarf für den Einsatz von Städtebaufördermitteln gegeben war. Diese Einordnung stellt sich nunmehr jedoch als Irrtum heraus, denn allen Bemühungen des Vereins zum Trotz wurden die Mängel am Gebäude zunehmend größer. Auf der Suche nach der Ursache für einen Wasserschaden im Keller wurden zunächst erhebliche Schäden am Dach erkannt, im weiteren dann auch Mängel an anderen Bauteilen (die gleichwohl alle nicht Ursache für den untersuchten Wasserschaden waren). Eine daraufhin veranlasste vertiefende Untersuchung des Gebäudes trug Mängel im Umfang von mindestens 3,0 Mio EUR brutto zusammen.

Funktionale und städtebauliche Missstände

Neben den Mängeln in Bezug auf den baulichen Zustand des Gebäudes bestehen auch solche hinsichtlich der Funktion, die als städtebauliche Missstände i.S. des § 136 Abs. 3 BauGB anzusehen sind. Hierzu zählen insbesondere die Kleinteiligkeit des noch aus dem Baujahr 1912 stammenden Grundrisses, der den Ansprüchen an die heutige Nutzung als Kulturzentrum nicht mehr ausreichend Rechnung tragen kann. Genutzt wird das Alte Jugendheim insbesondere zur Brauchtumspflege (Tanzsportgruppen, Karnevalsveranstaltungen, Weihnachts- und Silvesterfeiern) und für kulturelle Veranstaltungen (Konzerte, Lesungen); daneben hält der Verein selbst mit dem Caracciola-Zimmer die Erinnerung an

eine für die Entwicklung der Stadt Remagen prägende Familie wach (Weinhandel, Gastronomie, deutscher Vorkriegs-Rennsport). Zwei Räume im Keller wurden so ertüchtigt, dass sie von Musikgruppen und Bands als Proberaum genutzt werden können; ein zweiter Rettungsweg steht für diese Nutzung jedoch nicht zur Verfügung. Schließlich ist es erforderlich, das Gebäude insgesamt energetisch zu sanieren.

Für Ende April 2025 lud die Stadtverwaltung die Nutzer der Häuser Kirchstraße 5 und 7 zu einem gemeinsamen Gespräch, um untereinander Überlegungen und Wünsche zur künftigen Entwicklung der Gebäude auszutauschen. Dabei beklagten mehrere Nutzer das beschränkte Raumangebot im Objekt. Allgemein stehen keine ausreichend bemessene Nebenflächen für ein Tisch- und Stuhllager zur Verfügung, den Tanzgruppen fehlen die Umkleidemöglichkeiten. Bei Konzerten und ähnlichen Veranstaltungen können den Künstlern keine Garderobe oder Waschräume zur Verfügung gestellt werden. Schließlich ist das Platzangebot im Zuschauerraum auf maximal 100 Personen (Tische + Stühle) beschränkt, womit sich die Durchführung verschiedener Veranstaltung an der Grenze der wirtschaftlichen Tragfähigkeit bewegt.

Dem Trägerverein ist der Charakter des Saales wichtig, der bei einem Umbau in wesentlichen Teilen möglichst erhalten bleiben sollte. Ungeachtet der Frage, ob sich letztlich alle Wünsche der Vereine realisieren lassen, stellt auch aus Sicht der Stadt ein modernes Kulturhaus andere Anforderungen an den Grundriss und die Ausstattung eines Gebäudes, als diese im Bestand gegeben sind. Vorliegend kommen erhebliche baustrukturelle Probleme, der noch nicht in allen Einzelheiten bekannte Erhaltungszustand sowie energetische Mängel an der Bausubstanz hinzu.

Angesichts von Art und Umfang der beschriebenen Probleme im und am Gebäude wird schnell klar, dass die Behebung dieser Mängel einen erheblichen Aufwand voraussetzt. Dabei stellt sich die grundsätzliche Frage, ob eine aufwändige Sanierung und Instandsetzung aus wirtschaftlicher Sicht eine sinnvolle Lösung darstellen kann, oder ob ein Abriss und Neubau erforderlich wird. Für beide Fallgestaltungen können Mittel aus der Städtebauförderung eingesetzt werden, sofern die jeweiligen Voraussetzungen gegeben sind und sonstige Fördermöglichkeiten nicht bestehen. Die Kosten einer Instandsetzung werden auf Basis der bisherigen Untersuchungen derzeit auf mind. 3,0 Mio € geschätzt (s.o.). Der Investitionsaufwand für den Neubau eines vergleichbar großen Gebäudes¹ liegt mit geschätzten 3,34 Mio EUR in einer vergleichbaren Größenordnung, ein Abriss käme mit geschätzten 200.000 EUR hinzu².

Die Förderrichtlinien ziehen die Modernisierung oder Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude dem Neubau entsprechender Objekte vor (vgl. Ziffer 9.4.4.1 Abs. 2 der „Richtlinie zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung“ – RL-StEE). Zwar sind nach der RL-StEE die Kosten für einen Neu- oder Ersatzbau grundsätzlich von den Eigentümern zu tragen, eine Förderung ist aber dann möglich, da ein unabweisbares städtebauliches Interesse zur Erreichung der Erneuerungs- bzw. Entwicklungsziele gegeben ist. Der Nachweis der förderfähigen Kosten ist in Form einer Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen. Darin sind die Kosten zu ermitteln, die sich aufgrund der Lage und der besonderen städtebaulichen Anforderungen zur Erreichung der Erneuerungs- bzw. Entwicklungsziele ergeben und die auch beim angemessenen Einsatz anderweitiger Unterstützungen (Fördermittel, Eigenleistung) sowie unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Erträge (Mieten, Pachten) in einer Gesamtbetrachtung dem Eigentümer nicht zuzumuten sind.

¹ Grundfläche 340 m²; Nettobaukosten je m²: 2.500 EUR; Anzahl Geschosse: 2,5; Nettobaukosten 2,125 Mio. EUR; hinzu: 12% Nebenkosten; 20% Planungskosten; 19% MwSt)

² Grundfläche: 340 m²; durchschnittl. Wandhöhe: 7,5m; 80 EUR/m³

Sanierung Kirchstraße 3 („Villa Heros“)

Die Stadt Remagen ist Eigentümerin verschiedener Grundstücke rund um das Rathaus. So steht neben dem Rathaus, dem zuvor erwähnten Ankauf des Hauses Kirchstraße 1 (künftiges Vermittlungszentrum) sowie dem Haus Kirchstraße 5 (Altes Jugendheim / Kulturwerkstatt) auch das Grundstück Kirchstraße 3 („Villa Heros“) im städtischen Eigentum. Dieses um 1900 errichtete neogotische Gebäude hat eine wechselvolle Geschichte und wurde u.a. als Gefängnis und als Feuerwehrhaus genutzt. Heute stehen dem Verein Künstlerforum Remagen e.V. zur Verfügung weitere Teile des Hauses als Atelierräume zur Verfügung.

Auch dieses Haus ist mangelbehaftet (städtebauliche Missstände), da beispielsweise die interne Erschließung nur über ein offenes Treppenhaus mit Holztreppe führt. Das Objekt ist nicht barrierefrei, verfügt über ein statisch nicht belastbares Dachgeschoss und eine nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung. Das Objekt selbst verfügt schließlich nur über wenige Möglichkeiten, die Kunstwerke auf eigenen Ausstellungsflächen angemessen präsentieren zu können. Schließlich sind auch an diesem Objekt Maßnahmen zur energetischen Sanierung durchzuführen.

Die künftige Nutzung betreffend beabsichtigt die Verwaltung, im Erdgeschoss der städtischen Jugendpflegeeinrichtung eine neue Heimat zu geben. Die gemieteten Räume im Remagener Bahnhof sind nicht mehr angemessen und sollen daher gekündigt werden. Auch der Jugendbahnhof hat in einer ersten Aufstellung seinen künftigen Raumbedarf angemeldet, der mit einer Gesamtfläche von rund 200 m² die Potenziale der Villa Heros mit rund 150 m² Nutzfläche jedoch überschreitet. Voraussetzung wäre zudem ein Umbau des Gebäudes mit einer Änderung der bisherigen Raumaufteilung. Nur so kann es überhaupt gelingen, näherungsweise die gewünschten Raumgrößen zu erhalten. Zu beachten ist, dass auf der Erdgeschossebene die Zusammenlegung mehrerer Räume durch deren unterschiedliche Raumhöhen erschwert wird.

Bei dem Umstand, dass die Stadt Eigentümerin sowohl der Häuser Kirchstraße 1 bis 5 ist und sich möglicherweise auch eine Rückkaufoption für das bislang noch in Erbpacht vergebene Grundstück 270/2 (Scheune zu Haus Kirchstraße 7) ergibt, drängt es sich geradezu auf, die im vormaligen Römischen Kastell gelegenen benachbarten Grundstück einer gemeinsamen Entwicklung unter einheitlicher Ausrichtung zuzuführen.

Aus diesem Grund soll die Sanierung des Hauses Kirchstraße 3 in die Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung eingebunden werden.

Sanierung Fahrbahn Drususstraße

Neben den Hochbaumaßnahmen drängt sich auch ein Tiefbauprojekt auf, in das ISEK aufgenommen zu werden. Der Zustand der Fahrbahnoberfläche der Drususstraße verschlechtert sich im Abschnitt zwischen dem Bahnhof und der Einmündung Deichweg zusehends. Dabei handelt es sich für die Remagener Innenstadt (und damit für das bisherige Fördergebiet) um die zentrale Zufahrts- und Erschließungsstraße aus nördlicher Richtung, welche die Remagener Innenstadt erschließt und mit der überörtlichen Bundesstraße 9 verbindet. Für den Radverkehr stellt sie einen wesentlichen Teil der Umfahrung der Stadtmitte dar, die über den abzweigenden Deichweg und den Leinpfad in Richtung der nördlichen Ortsteile sowie nach Bonn führt. In dieser Abfolge ist nach einer Studie des LBM auch die Führung einer RadPendlerRoute durch die Remagener Mitte vorgesehen.

Als zunehmend problematisch stellt sich hier die Wahl der Pflasterbeläge für die Oberfläche dar. Diese halten die Lenk-, Brems- und Beschleunigungskräften, die von den Bussen und dem in die Innenstadt fahrenden Versorgungsfahrzeugen ausgehen, nicht mehr stand. Die sich verschiebenden Pflasterbeläge bedeuten für die Anlieger eine erhöhte Lärmbelastung und stellen mit der sich öffnenden Oberfläche insbesondere für die Radfahrer ein erhebliches Sicherheitsproblem dar.

Somit ist dringender Handlungsbedarf geboten, die Oberfläche der Fahrbahn wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen. Da im Zuge dieser Arbeiten auch die Bordsteine angepasst werden müssen, wird voraussichtlich auch eine Erneuerung der Gehwege erforderlich. Vor dem Hintergrund ihrer verkehrlichen Bedeutung für das Sanierungsgebiet ist die Aufnahme dieser Maßnahme in das ISEK geboten.

Eine vorrangig heranzuziehende Einnahmequelle stellen für diese Maßnahme die Einnahmen aus den wiederkehrenden Beiträgen der Ausbaubeiträge dar, auch ist eine finanzielle Unterstützung aus dem GVFG vorrangig zu prüfen.

Kostenübersicht

Die Änderung der Maßnahmen und Prioritäten aus dem ISEK wirkt sich auf die Kosten aus. Da der Kostenrahmen der Sanierungsmaßnahme gedeckelt ist, muss für jeden zusätzlichen Euro Ausgaben der gleiche Betrag an anderer Stelle in der Maßnahme eingespart werden.

Zusatzkosten

Die Kosten einer Instandsetzung des Hauses Kirchstraße 5 wurde von einem Sachverständigen incl. Planungskoten auf rund 3.000.000 EUR geschätzt, ein alternativer Abriss mit anschließendem Neubau auf rund 3.500.000 EUR.

Für die Modernisierung des Hauses Kirchstraße 3 fehlen bislang belastbare Zahlen, es wird zunächst ein Kostenansatz von rund 1.500.000 EUR geschätzt.³

Die Kosten für die Erneuerung der etwa 4.065 m² großen Verkehrsfläche der Drususstraße werden mit 200 €/m² brutto zzgl. 20% Planungskosten geschätzt. Sie betragen mithin 975.000 EUR.

Somit summieren sich die neuen Maßnahmen auf einen Betrag von rund 5,5 Mio. bis 6,0 Mio. EUR, wobei auf Grund der jüngsten Marktentwicklung mit weiteren Kostensteigerungen gerechnet wird. Zudem lassen die Arbeiten im Gebäudebestand immer einen zusätzlichen Aufwand erwarten, der vorab nicht ermittelbar ist.

ISEK-Maßnahmenliste: Entfallende Maßnahmen

Zur Gegenfinanzierung der vorstehend neu aufzunehmenden Maßnahmen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen (Nummerierung gem. Kosten- und Finanzierungsübersicht):

³ Grundfläche: 600 m²; Kosten je m²: 1.500 EUR; 32% Neben- und Planungskosten; 19% MwSt.)

• 1.4.1	Projektsteuerung (2021-2025)	360.000,00 EUR
• 2.1.2	Radstation - Grunderwerb	350.000,00 EUR
• 2.1.3	Parksafe – Grunderwerb	300.000,00 EUR
• 2.4.2	Radstation – Rückbau	220.000,00 EUR
• 2.4.3	Parksafe – Rückbau	220.000,00 EUR
• 2.5.1	Umsetzung Sicherheitskonzept	983.381,65 UER
• 2.5.2	Radstation – Neubau	1.100.000,00 EUR
• 2.5.3	Parksafe – Neubau	825.000,00 EUR
• 2.5.4	Barrierefreie Anbindung Aufzug Neipengasse	250.000,00 EUR
• 2.5.5	Ausbau Fuß- und Radweg Rheinpromenade	1.100.000,00 EUR
• 2.5.19	Umgestaltung Unterführung und Umfeld Drususplatz/Leepfad	400.000,00 EUR
• 2.5.23	Ausbau Neipengasse	138.000,00 EUR
	Gesamt	6.246.381,65 EUR

Die Einsparpotentiale begründen sich dabei wie folgt:

- Die Kosten für eine Projektsteuerung fallen derzeit nicht an, da diese Arbeiten in der Verwaltung in eigener Regie durchgeführt werden.
- Die Maßnahmen „Radstation“ und „Parksafe“ können auf Grund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten nicht umgesetzt werden. Diese Projekte sollen mittelfristig unter Verwendung anderer Finanzierungsmöglichkeiten erneut aufgegriffen werden.
- Das Sicherheitskonzept konnte in der ursprünglichen Fassung nicht umgesetzt werden. Umgesetzt wird eine im Umfang überarbeitete und dadurch kostengünstigere Lösung.
- Der Bau eines Aufzuges an der Neipengasse erwies sich als nicht sinnvoll, zumal der verbleibende Straßenabschnitt zur Kirchstraße die größere Neigung aufweist und deswegen nicht barrierefrei begangen werden kann.
- Der Umbau der Promenade zwischen Fährgasse und An der alten Rheinbrücke wird zu einem späteren Zeitpunkt unter Anwendung entsprechender Förderprogramme zum Tragen kommen.
- Die wesentlichen Ziele an der Unterführung an der Nordeinfahrt können insbesondere durch einen Austausch der vorhandenen Beleuchtung erzielt werden. Die Notwendigkeit dieser Maßnahme entfällt mithin.

Remagen, 23.06.2025