

VERMERK

Sitzung am 25. März 2014, 19:00 Uhr-21:15 Uhr

im Rathaus Rheurdt, Ratssaal

Teilnehmende: 10 (gem. Teilnehmerliste, siehe Anlage 1)

Ablauf und Ergebnisse

1. Begrüßung, Programm

2. Ergebnisse der Arbeitsgruppe vom 25.02.2014

Herr Steinhoff (Folienpräsentation, siehe auch Protokoll der Veranstaltung vom 25.02.14)

3. Argumentation für eine Ortskern – Entwicklungsstrategie Weiterbearbeitung der Maßnahmen zum Handlungskonzept

Ein Argumentationspapier liegt als Tischvorlage zugrunde (beigefügt als Anlage 2). Die darin enthaltenen Gliederungspunkte werden mit folgenden Ergebnissen diskutiert:

I. Gestalterische Aufwertung und funktionale Umnutzung des Marktplatzes

Ergebnisse: In dem Prozess der Dorfentwicklungsplanung zum Ortsteil Rheurdt haben die Bürgerinnen und Bürger dem Bedarf einer Aufwertung des Marktplatzes relativ hohe Bedeutung zugemessen. Dieses zeigt sich aus der Diskussion in Bürgerforen der zurückliegenden Jahre als auch in den Arbeitskreisen der aktuellen Planung.

Welche Maßnahmen einer funktional und gestalterischen Aufwertung des Marktplatzes (unter Berücksichtigung von Funktionen wie Platzgestaltung, Veranstaltungsfläche, Markt, Parken, Bürgertreffpunkt, möglichen Wohnnutzung als ergänzende Randbebauung) möglich sind, sollte daher weiter planerisch konkretisiert und in einem Planungskonzept qualifiziert werden.

Um eine Aneignung des Marktplatzes durch die Bürgerschaft als Treffpunkt innerhalb des Ortskerns zu verbessern, sollte die mögliche Ansiedlung eines Bürgerhauses vorrangig an dem Marktplatz als Standort weiter verfolgt werden. Die Aufstellung eines Bürgerhaus-Nutzungskonzeptes befindet sich in Arbeit in der laufenden Dorfentwicklungsplanung (*welche Bürgergruppen/Vereine haben Bedarf an welchen Nutzungen, welcher Bedarf an Räumlichkeiten resultiert daraus*). Durch eine Verlagerung der Feuerwache am Markt würde der Standort für das Bürgerhaus ermöglicht, daher sollte diese Verlagerung in dem umfassenden Planungskonzept mit berücksichtigt werden (zeitliche Planungsperspektive: mittelfristig).

II. Initiierung aufsuchender Beratung von privaten Wohngebäudeeigentümern ortsbildprägender und denkmal-geschützter Gebäude

Ergebnisse: Hauseigentümern sollten zusätzliche Beratungsangebote unterbreitet werden, dieses könnte über die Gemeindeverwaltung mit Einsatz verfügbarer Materialien für Öffentlichkeitsarbeit z.B. des Landschaftsverbandes Rheinland, der Energieagentur NRW oder der Architektenkammer NRW realisiert werden (zeitliche Planungsperspektive: kurzfristig).

III. Verkehrssicherheit im Ortskern (Rathausstraße)

Ergebnisse: Der Arbeitskreis spricht sich für das Vorhaben der Gemeindeverwaltung aus, Maßnahmen zur Verbesserung in der Ortsdurchfahrt im Rahmen eines Modellprojektes in der Trägerschaft des Verkehrsministeriums NRW untersuchen zu lassen.

Herr Hövelmans informiert über ein vorgesehenes Abstimmungsgespräch der Gemeinde mit dem Landesverkehrsministerium NRW. Vermittelt durch den Inklusionsbeauftragten des Landes NRW sei ein Gespräch durch das Landesverkehrsministerium mit Teilnahme des Ministers kurzfristig in Aussicht gestellt worden (zeitliche Planungsperspektive (Modellprojekt) mittelfristig).

IV. Leerstandskonzept für den (Wohn-) gebäudebestand

Ergebnisse: In der Arbeitskreisdiskussion wird festgehalten, daß mögliche und sinnvolle staatliche Maßnahmen auf der Gemeindeebene zur Lenkung der Wohnungsmarktentwicklung im Bereich der Bauleitplanung (Maßvoller Neubau durch Abrundung/ Verdichtung) und im Bereich der Beratung und Information von privaten Hauseigentümern liegen (hier v.a. mit dem Ziel einer Mobilisierung von Wohnungspotenzialen im älteren Gebäudebestand in den nächsten Jahren).

V. Vergleichende Darstellung: Zukünftig mögliche Nutzungen der Standorte Martinus-Grundschule, Hauptschule und Marktplatz

Ergebnisse:

Standort Marktplatz: Abweichend von der Beurteilung der Standorte, welche das Büro IfR in dem Arbeitspapier (Tischvorlage) vorgenommen hat, sieht der Arbeitskreis eine Präferenz des Marktplatzes als Standort für ein mögliches Bürgerhaus. Auch die Machbarkeit einer ergänzenden Wohnbebauung am Marktplatz sollte in einem Aufwertungskonzept mit geprüft werden (siehe auch Punkt I.)

Standort Martinus Grundschule: Eine Präferenz des Standortes (d.h. des alten Schulgebäudes für eine mögliche Nutzung als Bürgerhaus) gegenüber dem Standort Marktplatz wird im Arbeitskreis nicht ausgesprochen. Es wird festgehalten, daß der Kostenumfang für den Umbau des alten Schulgebäudes unter Berücksichtigung von barrierefreien Zugängen im Gebäude sowie von Sanitär- und Küchenbereich schätzungsweise nicht geringer ausfallen dürfte als die Baukosten eines Bürgerhauses am Markt. Der Arbeitskreis befürwortet eine weitere Untersuchung zur möglichen Verlagerung des Kindergartens St. Nikolaus in die Gebäude der Martinus-Grundschule (i.w. durch Nutzung der jüngeren Erweiterungsgebäude).

Im Hinblick auf eine mögliche Folgenutzung der Flächen am Schulweg mit Wohngrundstücken wird die Vermarktbarkeit der Grundstücke angesichts vorhandener Altlasten im Untergrund kritisch gesehen.

Standort ehemalige Hauptschule: Die Beurteilung lt. Tischvorlage „keine Präferenz für ein Bürgerhaus am Standort der ehem. Hauptschule“ wird in dem Arbeitskreis bestätigt. Herr Steinhoff weist darauf hin, daß die Bearbeitung der Variante „Entwicklung der Fläche für Wohnnutzung“ in dem laufenden Arbeitskreis „Schule“ erfolgt (nächster Arbeitskreistermin am 09.04.2014, 19:00 Uhr, Pavillon an der ehem. Hauptschule)

4. Weiterer Ablauf, Termine

Die Teilnehmenden des Projektarbeitskreises erhalten den Ergebnisvermerk des Workshops durch das Planungsbüro IfR (Zusendung mit elektronischer Post).

Die Veranstaltungsreihe der Arbeitsgruppe „Weiterentwicklung Ortskern“ ist mit der dritten Sitzung am 25.03.2014 abgeschlossen. Die Ergebnisse fließen in die weitere Ausarbeitung der Dorfinnenentwicklungsplanung ein.

Ergänzender Veranstaltungstermin:

Es wird vereinbart, das Thema einer möglichen zukünftigen Verlagerung des Kindergartens St. Nikolaus in die Gebäude der Martinus-Grundschule im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung weiter zu bearbeiten und zu diesem Zweck einen vor-Ort-Termin in der Grundschule durchzuführen. Das Treffen soll v.a. genutzt werden,

- um Nutzungsanforderungen des Kindergartenbetriebs mit Blick auf den Gebäudebestand der Grundschule (i.w. die jüngeren Erweiterungsgebäude) näher zu definieren und
- den Bedarf an Umgestaltungsmaßnahmen des Gebäudes in erster Näherung zu ermitteln.

Der mündlich am 25.03.14 besprochene Termin ist

Dienstag, der 22.04.2014 (Di nach Ostern) um 19:00 Uhr im Gebäude der Grundschule.

Anlage: Teilnehmerliste 25.03.2014

Name, Vorname	Email-Adresse
Fronhoffs, Werner	f.w.fronhoffs@t-online.de
Jansen, Bernd	berndjansen@online.de
Hoeps, Christa	christa.hoeps@gmx.de
Kahle, Ursula	derrix-n@bistum-muenster.de
Cöhnen, Maria	coehnen@t-online.de
Bellinger, Jochen	bellinger@az-moers.de
Schauerte-Lüke, Norbert	nsl@regio-gis-planung.de
Große, Volker	LAVGrosse@gmx.de
Hövelmans, Udo	udo.hoevelmans@rheurdt.de
Steinhoff, Jens	steinhoff@ifr-regional.de

Anlage 2: Tischvorlage

Ausgehend von den Ergebnissen der Bürgerarbeitskreise vom 21.01.2014 und vom 25.02.2014 werden die bisher diskutierten Maßnahmen bzw. Maßnahmenvarianten im Hinblick auf eine nachhaltigen Innenentwicklungsstrategie für den Ortsteil Rheurdt zusammenfassend argumentiert. Diese Argumente aus Sicht des Büros IfR werden in dem Arbeitskreis am 25.03.2014 weiter diskutiert, wobei die Teilnehmenden ihre eigenen Einschätzungen einbringen.

Thema	Bedeutung und Zusammenhänge der Entwicklungsvarianten in einer nachhaltigen Innenentwicklungsstrategie
<p>I. Gestalterische Aufwertung und funktionale Umnutzung des Marktplatzes</p>	<p>Der Marktplatz ist aktuell für die Bürgerschaft eher als funktionale Fläche (Parken, Standort Feuerwehr) von Bedeutung und wird nicht als Bestandteil des Ortskerns mit eigener Aufenthaltsqualität empfunden. Eine Aufwertung des Marktplatzes wäre insofern gleichbedeutend mit einer stärkeren Aneignung durch die Bürgerschaft (öffentlicher Aufenthaltsbereich). Um dieses zu erreichen, müssten die Funktionen des Marktplatzes umfassend neu gestaltet werden (Funktionen wie Platzgestaltung, Veranstaltungsfläche, Markt, Parken, Bürgertreffpunkt, möglichen Wohnnutzung als ergänzende Randbebauung).</p> <p>Akzeptanzfördernd könnte insbesondere ein attraktiver Bürgertreffpunkt / Bürgerhaus wirken, welcher am Standort Feuerwache anzusiedeln wäre. Nach Stand der Diskussion in der Dorferwicklung würde der Marktplatz alleine durch Maßnahmen wie Veranstaltungen oder durch einen zukünftig denkbaren Wochenmarkt keine wesentliche zusätzliche Nutzungsbedeutung für die Bürgerschaft gewinnen.</p> <p>Der Aufwand zum Umbau des Feuerwehrhauses als attraktives Bürgerhaus würde allerdings vermutlich einer Neubaumaßnahme gleichkommen (aktuell z.T. stark sanierungsbedürftige Bausubstanz, ungünstige Raumzuschnitte)</p> <p>Die mögliche Einrichtung eines Bürgerhauses am Markt setzt die vorherige Verlagerung der Feuerwache voraus (einschl. neuer Jugendtreff für die Jugendfeuerwehr), wobei nach Stand der Diskussion in der Dorferwicklung ein gemeinsamer Stützpunkt für beide Ortsteile (ggf. Standort neben dem Zentralfriedhof) favorisiert wird.</p> <p>Zeitliche Konsequenz für ein Projekt „Marktplatzaufwertung“: die Handlungsvoraussetzungen in Form von genehmigten Finanzierungs- und Bauplanungen der an neuem Standort zu errichtenden Feuerwache müssen zunächst vorliegen. Vor diesem Hintergrund ist von einem mittel- bis längerfristigen Zeitrahmen auszugehen.</p> <p><u>Planerische Argumente für die weitere Diskussion in der Arbeitsgruppe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt „Marktplatzaufwertung“ mit dem o.g. umfassenden Ansatz (einschl. auch der Option einer wohnbaulichen Randbebauung) kann in mittel-bis längerfristiger Perspektive verfolgt werden. Da ein begleitendes Projektmarketing einschl. Einbindung/Aktivierung der Bürger notwendigerweise projekt- und umsetzungsnah erfolgen muss, ist dieses Vorhaben ebenfalls mittel-bis längerfristig einzuplanen. ▪ Ergebnis der Arbeitsgruppe vom 25.02.14 war auch die Einbindung von Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung von Platzbereichen an der Rathausstraße (ohne Veränderung des Straßenquerschnitts) in ein umfassendes Projekt „Marktplatzaufwertung“. Diese Vorhaben sollten in ein Gesamtkonzept zur straßeninfrastrukturellen Verbesserung der Rathausstraße eingebunden werden, auch mit dem Ziel einer möglichen Maßnahmenfinanzierung aus Landesprogrammen (da die Gemeinde keine Finanzierungsspielräume im Haushalt hat)

	<ul style="list-style-type: none">▪ Ggf. kurzfristig mögliche Maßnahmen am Marktplatz mit Ziel einer reinen optischen Aufwertung z.B. mittels Bepflanzungen, aber ggf. mit der Folge geringerer Parkplatzkapazität werden nicht als sinnvoll angesehen.▪ Angesichts des gemeldeten Bedarfs der Bürgerschaft an einem Bürgerhaus sollten alternative ortskernnahe Standorte geprüft und ggf. präferiert werden:<ul style="list-style-type: none">- Dazu gehört der Standort Martinus-Schule (altes Gebäude), welcher in der Arbeitsgruppe bereits diskutiert wurde¹. Im alten Gebäude mit Raumgrößen (EG, 1. OG) von 61 bzw. 62 qm sind Kapazitäten für kleinere und mittelgroße Veranstaltungen (ca. 50 Personen) vorhanden.- Eine weitere Standortoption ist das Gebäude der ehemaligen Hauptschule. Nach Stand der Diskussion in der Arbeitsgruppe „Schule“ vom 18.03.14 werden folgende Entwicklungslösungen weiter betrachtet:<ul style="list-style-type: none">❖ Umgestaltung für Grundschulnutzung mit den beiden Konzeptbausteinen Ganztags & Inklusionsgerecht, einschl. eines Bereiches mit Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft (u.a. Forum ca. 370 qm Fläche) und entsprechenden Kapazitäten auch für größere Veranstaltungen❖ Bedarfs- und inklusionsgerechter Umbau der Bestandsgebäude für Grundschulnutzung, mit der Möglichkeit der Nutzung u.a. des Flures/Pausenhalle im Hauptgebäude (ca. 200 qm) und entsprechenden Kapazitäten auch für größere Veranstaltungen.❖ Bedarfsgerechter Umbau von Teilen der Bestandsgebäude als Dorfgemeinschaftseinrichtung. Entwicklung weiterer Grundstücksflächen z.B. für wohnbauliche Nutzung.
--	---

¹ Vorgaben für die Dorfentwicklung stellen die für das zukünftige Schulangebot in der Gemeinde Rheurdt erforderlichen politischen Beschlüsse und schulaufsichtlichen Genehmigungen dar.

<p>II. Initiierung aufsuchender Beratung von privaten Wohngebäude eigentümern ortsbildprägen der und denkmal- geschützter Gebäude</p>	<p><u>Planerische Argumente für die weitere Diskussion in der Arbeitsgruppe:</u> Entsprechende Maßnahmen z.B. zusätzliche Beratungsangebote für Hauseigentümer mit Informationsbroschüren können kurzfristig und unabhängig von anderen Dorfentwicklungsaktivitäten umgesetzt werden. Materialien für Öffentlichkeitsarbeit sind z.B. bei dem Landschaftsverband Rheinland, der Energieagentur NRW oder bei der Architektenkammer NRW erhältlich.</p>
<p>III. Verkehrssicherheit im Ortskern (Rathausstraße)</p>	<p>Obwohl Verbesserungen der straßeninfrastrukturellen Konfliktlage in der Ortsdurchfahrt (Rathausstraße) seit Jahren durch die Gemeinde gegenüber dem Straßenbaulastträger und dem Verkehrsministerium NRW gefordert werden, stellt der Straßenbaulastträger bzw. das Land verbessernde Maßnahmen nicht in Aussicht. Folgerichtig erscheint daher ein Verhandlungsansatz der Gemeinde auf politischer Ebene mit dem Landesverkehrsministerium. Mit Unterstützung durch den Inklusionsbeauftragten des Landes NRW stehen im Frühjahr 2014 Abstimmungsgespräche der Gemeinde mit der obersten Ebene des Ministeriums bevor. Die Gemeinde strebt an, Maßnahmen zur Verbesserung in der Ortsdurchfahrt im Rahmen eines Modellprojektes in der Trägerschaft des Verkehrsministeriums NRW untersuchen zu lassen.</p> <p><u>Planerische Argumente für die weitere Diskussion in der Arbeitsgruppe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Modellprojektansatz sollte als zentrale Handlungsstrategie weiter verfolgt werden. Die zuletzt auch in der Arbeitsgruppe am 25.02.14 diskutierten kurz-, mittel- und langfristigen straßenplanerischen Optionen sollten in den Modellprojektansatz eingeordnet werden. ▪ Unter der Annahme einer Zustimmung des Verkehrsministeriums NRW zu diesem Ansatz, wird im weiteren Verfahrensweg zunächst ein Projektkonzept zu erstellen sein. Die mögliche Umsetzung von <u>Anforderungen der Barrierefreiheit</u> in dem dörflich strukturierten engräumigen Straßenbereich wird eine zentrale Aufgabenstellung des Konzeptes darstellen müssen. ▪ Das Projektkonzept sollte insbesondere auch auf eine Einbindung der betroffenen Bürgerschaft als Verkehrsteilnehmende und von betroffenen Anliegern (Wohnanlieger, Geschäfte an der Rathausstraße) abgestellt werden. ▪ Zwecks Qualifizierung der Projektinhalte sind Vorhabenpartner einzubinden, z.B. wissenschaftliche Einrichtungen mit ausgewiesener Kompetenz in dem Themenfeld.
<p>IV. Leerstands- konzept für den (Wohn-) gebäude- bestand</p>	<p>Die Rahmenbedingungen für nachhaltige Strategien gegen Gebäudeleerstand werden i.w. durch die Eigentümerstrukturen und den Wohnungsmarkt bestimmt. In der Gemeinde Rheurdt ist eine Nachfrage nach Wohnraum (Eigentum, Miete) gegeben, daher ist der Bedarf einer klassischen Leerstandstrategie in der Gemeinde Rheurdt nicht vorhanden (wie z.B. in peripheren ländlichen Gemeinden mit einem Überangebot an Wohnraum).</p> <p>Die Leerstandsquote im aktuellen Wohngebäudebestand wird im Bereich von max. 3 % geschätzt. Damit würde sie im Rahmen der normalen Fluktuation liegen. Ein deutlicher</p>

Anstieg dieser Quote in den nächsten Jahren ist angesichts des demografischen Wandels allerdings erwartbar. Wie sich zukünftig der Leerstand im Wohngebäudebestand in der Gemeinde tatsächlich entwickelt, wird i.w. auch davon abhängen, in welchem Umfang freiwerdende Gebäude bzw. Wohngrundstücke verfügbar sind, d.h. am Wohnungsmarkt angeboten werden.

Unter der Annahme eines Anstiegs der potenziellen Leerstandsquote bei Wohngebäuden in der Gemeinde Rheurdt bis zum Jahr 2025 auf 6-7%² (Wohngebäude von Eigentümern der Altersgruppe 65-79) würde bei Zugrundelegung eines Wohnungsbestandes in der Gemeinde von ca. 2.700 Einheiten (31.12.2011) ein potenzielles zusätzliches Angebot von ca. 80 – 100 Bestandswohnungen in der Gemeinde bis 2025 resultieren.

Zur Einordnung: Im Zeitraum von 2008-2011 wurden in der Gemeinde Rheurdt 98 Wohneinheiten baufertig erstellt. Die Wohnbauflächenreserve in der Gemeinde lt. Flächennutzungsplan umfasst 4 ha bzw. 150 Wohneinheiten, davon 60 % Baulücken (Stand 01.01.2012)³.

Planerische Argumente für die weitere Diskussion in der Arbeitsgruppe:

Die Zahlen verdeutlichen die zunehmende Bedeutung des Wohnungspotenzials im Wohnungsbestand in der Gemeinde Rheurdt in den nächsten Jahren. Dabei ist relevant, daß von einer eher steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt in Rheurdt auszugehen ist (nach Daten der Bertelsmann-Stiftung ist ein stetiger Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2030 zu erwarten). Als potenzielle Nachfragegruppen sind v.a. zu sehen:

- Junge Erwachsene aus Rheurdt bzw. von außerhalb (z.B. Studierende) mit Interesse an preisgünstigen Mietwohnungsangeboten
- Zuziehende Familien mit überwiegendem Interesse an 1-Familienhaus oder Wohnung (Kauf oder Miete)
- Ältere Menschen, hier v.a. Bürgerinnen und Bürger aus Rheurdt, die sich aus Altergründen in ihrem Wohnumfeld kleiner setzen möchten, ohne jedoch das eigenständige Wohnen (ggf. mit Betreuungsmöglichkeit) in ihrer Gemeinde aufgeben zu wollen (Interesse an altersgerechter Wohnung im Eigentum oder zur Miete).

Vor dem geschilderten Hintergrund können Ansätze der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde Rheurdt Ortsteil Rheurdt formuliert werden:

- Maßvoller Wohnungsneubau durch Ausnutzung des vorhandenen Baulückenpotenzials (gem. Daten der BR Düsseldorf). Das Baulückenpotenzial umfasst in beiden Ortsteilen ca. 90 Wohneinheiten, wobei von einem (erheblich) geringeren tatsächlich verfügbaren Baulückenpotenzial auszugehen ist.
- Bedarfsorientierte Umgestaltung von Bestandsgebäuden durch Schaffung von Einzelwohnungen / Apartments, die insbesondere den Wohnbedürfnissen älterer Menschen oder junger Erwachsener entsprechen (v.a. Wohnquartiere im Ortsteil

²Auf die von der Bertelsmann Stiftung veröffentlichten Daten (Wegweiser Kommunen, Demografiebericht Gemeinde Rheurdt 2014) wird Bezug genommen. Danach nimmt die Bevölkerungsgruppe der 65-79-Jährigen von 1.040 Personen im Jahr 2015 auf 1.160 Personen im Jahr 2020 zu. Bis zum Jahr 2025 wird eine weitere Zunahme dieser Bevölkerungsgruppe auf 1.370 Personen angegeben, d.h. eine absolute Zunahme gegenüber 2015 um rd. 330 Personen. Bis zum Jahr 2030 wird eine nochmals steigende Zunahme der Personengruppe auf dann 1.620 Personen prognostiziert, d.h. eine absolute Zunahme gegenüber 2015 um rd. 580 Personen der 65-79-Jährigen.

³ Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf Oktober 2012: Datenmosaik 2012. Vergleichsdaten der Städte und Gemeinden des Regierungsbezirks Düsseldorf

	<p>Rheurdt, welche ab den 50ér Jahren bis in die 90ér Jahre entstanden sind). Hier kann die Gemeinde Rheurdt i.w. in der Rolle als Informationsgeber für die Gebäudeeigentümer (Sensibilisierung, Vermittlung Fachberatungen) fungieren sowie bei Planungs- und Genehmigungsangelegenheiten unterstützen.</p> <p>In dem Zusammenhang soll auch auf die Möglichkeit der Gemeinde zur Auflage eines kommunalen Förderprogramms hingewiesen werden, insbesondere um den Erwerb und die Modernisierung von Bestandsgebäuden z.B. durch Familien anzureizen. In dem Programm könnte sowohl eine Staffelung von Förderbeträgen nach bestimmten Kriterien als auch eine räumliche Förderkulisse festgelegt werden. Ob dieser Anreizbedarf in den nächsten Jahren in Rheurdt bestehen wird, kann noch nicht beurteilt werden. Die Umsetzbarkeit ergibt sich im Übrigen aus den Haushaltsmöglichkeiten der Gemeinde. Bei Annahme eines Kostenansatzes von 6€/ Einwohner (Wert aus vergleichbaren kommunalen Förderprogrammen⁴) würden kalkulatorisch Kosten von 15.000 Euro / Jahr resultieren, bezogen auf die Einwohnerschaft im Ortsteil Rheurdt.</p>
<p>V. Vergleichende Darstellung: Zukünftig mögliche Nutzungen der Standorte Martinus- Grundschule, Hauptschule und Marktplatz</p>	<p>In dem Arbeitskreises am 25.02.14 war zur weiteren Vorgehensweise festgehalten worden: Die bereits diskutierten verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten der Standorte Martinus-Grundschule, Hauptschule und Marktplatz sollen in die Entwicklungsstrategie für den Ortskern Rheurdt eingeordnet und beurteilt werden.</p> <p>Als Grundlage für die weitere Diskussion werden die Nutzungsmöglichkeiten anhand ausgewählter Kriterien stichpunktartig dargestellt.</p>

⁴ Beispielhaft wird auf das Förderprogramm der Stadt Lichtenfels (ca. 4.200 EW) im hessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg hingewiesen.

Kriterien ↓	Standort Marktplatz	Standort Martinus-Grundschule	Standort ehemalige Hauptschule
Räumlicher Bezug zum Ortskern	Der Markt liegt faktisch im Ortskern, hat für die Bevölkerung aber v.a. funktionale Qualität als Parkplatz. Zur Stärkung des Bezugs müssten die Funktionen des Marktplatzes umfassend neu gestaltet werden.	Die Lage im Ortskern ist ein positiver Standortfaktor für zukünftig mögliche Nutzungen wie Wohnen, Bürgereinrichtung, Kindergarten. Umgekehrt kann die Attraktivität des Ortskerns gesteigert werden (auch relevant für den Einzelhandel).	Das Gelände hat für die Bevölkerung i.w. funktionale Qualität als Schulstandort bzw. aktuell für die Ganztagsbetreuung. Keine direkte Ortskern-einbindung wie an der Martinusschule.
Möglichkeit, bestehende Bausubstanz zu nutzen sowie Aufwand einer Umnutzung	<p>Grundsätzlich: zukünftig mögliche Nutzungen (ergänzende Wohnangebote, Bürgerhaus) setzt vorherige Verlagerung/Neuerrichtung der Feuerwache voraus (einschl. neuer Jugendtreff für die Jugendfeuerwehr)</p> <p><u>Option Wohnen:</u> Abriss Feuerwache erforderlich und Neubau, z.B. MFH mit 4-6 WE im Bereich der heutigen Feuerwache (zum Vergleich: BGF EG: 415 m²)</p> <p><u>Option Bürgerhaus:</u> Umbaufwand des Feuerwehrhauses würde einer Neubaumaßnahme entsprechen (Überschlag Kosten für eingeschossiges Gebäude mit BGF 350 m² und Außenflächen 500 m² einschl. Nebenkosten, ohne Grunderwerb u. Ausstattung ca. 350-400 TSD Euro).</p> <p>Bestehende Außenflächen sind nicht ausreichend vorhanden. Parkplätze auf dem Markt vorhanden, aber ggf. Konkurrenz mit Anwohnerparken</p>	<p>Flurstück 76 (Schule, Spielplatz, Turnhalle): Größe 8.626 m²</p> <p>Flurstück 301: (Schulpavillon, Spielplatz): Größe 2.147 m²</p> <p><u>Option Wohnen:</u> Attraktive Wohnangebote mit 1FH und 2FH eingepasst in die Umgebungsbebauung: Ggf. Umbau altes Schulgebäude als Wohnhaus</p> <p>Abriss der jüngeren Erweiterungsgebäude erforderlich.</p> <p>Entfernung von Altablagerungen auf Flurstück 76 erforderlich.</p> <p>Weiternutzung der Turnhalle oder Abriss, setzt aber vorherigen Neubau einer Turnhalle an anderer Stelle voraus.</p> <p><u>Option Bürgerhaus:</u> Das alte Schulgebäude bietet eine günstige Raumaufteilung (4 Räume a´ ca. 62 m² über 2 Geschosse, sowie Abstellräume in DG und Keller einschl. Heizung). Gesamt-BGF 804 m².</p> <p>Küchen- und Toilettenbereich müsste ergänzt werden. (Ggf. Weiternutzung Toiletten im Aussenhof).</p> <p>Keine Barrierefreiheit/Aufzug im Gebäude. Rampe am Eingang erforderlich.</p> <p>Überschlag Kosten bei einer Gesamt-BGF 804 m² für Umbau einschl. Nebenkosten Küchenbereich und Aufzug, ohne Grunderwerb, ohne neuen Toilettenbereich, ohne Außenflächen und Ausstattung ca. 250-300 TSD Euro.</p> <p>Außenflächen sind auf dem bestehenden Schulhof ausreichend vorhanden, ebenso Parkplätze vor/hinter der Schule.</p>	<p>Gesamte Grundstücksfläche Flurstück 546 ca. 11.500 m².</p> <p>Die Entwicklungsmöglichkeiten werden in dem Arbeitskreis „Schule“ bearbeitet (nächstes Treffen am 09.04.13) und sind weiter oben unter Ziff. I beschrieben.</p> <p><u>Option Bürgerhaus</u></p> <p>Die i.Z. mit der Umgestaltung des Hauptschulgebäudes verfolgten Lösungen sehen die Integration eines Gemeinschaftsbereiches in die Gebäudenutzung als Grundschule vor.</p> <p>„große“ Variante: Neues Forum mit ca. 370 qm Fläche und Kapazitäten für größere Veranstaltungen (Planung Fa. Pohlkamp)</p> <p>Die Lösung ist nur in Verbindung mit einer umfassenden Umgestaltung des Gebäudes sinnvoll und möglich.</p> <p>„kleine“ Variante: Weiternutzung des Flures/Pausenhalle im Hauptgebäude (ca. 200 qm), Kapazitäten für Veranstaltungen mit 100-120 Personen</p> <p>Die status-quo Lösung ist theoretisch zukünftig auch möglich, wenn keine schulische Folgenutzung im Gebäude stattfinden würde und das Bestandsgebäude erhalten bliebe.</p> <p>Eine vorliegende Kostenkalkulation für die Umgestaltung des Hauptschulgebäudes (Fa. Pohlkamp) umfasst auch die geplanten Gemeinschaftsbereiche. Dies sind in der Kalkulation allerdings nicht differenziert ausgewiesen.</p>

<p>Eignung des Standortes, um eine <u>mehrfunktionale</u> Bürger-einrichtung zu realisieren</p>	<p>Mehrfunktions-Bürgerhaus mit Markttreff erscheint nach umfassendem Umbau/Neubau möglich. Raumkapazitäten (ebenerdig) wären für Veranstaltungen mit ca. 50-60 Personen ausreichend. Notwendige Außenflächen rückseitig zum KiGa sind kaum vorhanden, d.h. Nutzung vor dem Gebäude von bestehenden Parkflächen wäre erforderlich. <u>Hinweis:</u> der aktuelle Standort der Feuerwache ist auch eine potenzielle Erweiterungsfläche des angrenzenden Kindergartens. <u>Hinweis:</u> Auch eine Verlagerung der Altentages-einrichtung im Haus Quademechels in ein neues Bürgerhaus am Markt wäre möglich und unter dem Aspekt der Mehrfunktionsnutzung der Bügereinrichtung zu begrüßen. Eine zukünftige alternative Nutzung des Gebäudes „Quademechels“ z.B. für eine Gastronomie oder als Gebäude der Gemeindeverwaltung (Besprechungen, Archiv) ist weiter zu prüfen.</p>	<p>Aufgrund vorhandener Gebäudegröße, Raum-aufteilung und Außenflächen /Parkplätze des alten Schulgebäudes erscheint es möglich, das Gebäude auch ohne erheblichen Aufwand als Bürgerhaus einschl. Nutzung als Altentageseinrichtung umzubauen (s. auch neben-stehende Ausführung). Die Barrierefreiheit im Gebäude ist nicht gegeben (Aufzug erforderlich). Die Raumkapazitäten wären für Veranstaltungen mit theoretisch 40 Personen je Raum ausreichend. <u>Hinweis:</u> die Erweiterungs-gebäude der Grundschule einschl. vorhandener Außenflächen könnten für eine zukünftige Nutzung durch den Kindergarten St. Nikolaus ggf. geeignet sein. Würde der Kindergarten in die jüngeren Gebäude der Martinusschule verlagert, könnte sogar das Konzept eines generationen-übergreifenden Gemeinschafts-standorts umgesetzt werden (Bürgerhaus, Altentages-einrichtung, Kindergarten). <u>Hinweis:</u> Wesentlicher Pluspunkt einer attraktiven Gemeinschaftsinfrastruktur sind auch die Sport- bzw. Schulsporteinrichtungen. Sanierungsmaßnahmen an der Turnhalle erscheinen daher kurzfristig geboten.</p>	<p>Unter der Annahme einer zukünftigen Folgenutzung des Hauptschulgebäudes durch die Grundschule erscheint grundsätzlich die Einrichtung eines Bürgerhauses in dem Gebäude aus Gründen der konkurrierenden Nutzungszeiten tagsüber nicht möglich. Unter der Annahme, daß zukünftig keine schulische Folgenutzung im Gebäude stattfinden würde und das Bestandshauptgebäude ganz bzw. teilweise erhalten bliebe, wäre dort auch eine Nutzung als Mehrfunktions-Bürgerhaus mit ausreichenden Raumkapazitäten für Veranstaltungen denkbar. Es ist aber davon auszugehen, daß für eine auch unter Kostenpunkten praktikable Folgenutzung als Bürgerhaus größere Umbaumaßnahmen erforderlich sind (Abriss nicht benötigter Gebäudeteile, neuer Küchenbereich im Hauptgebäude, Aufzug zur barrierefreien Nutzung im Gebäude).</p>
---	--	---	---

<p>Gesamt-beurteilung (Stand 03-14 IfR)</p>	<p>Zunächst Klärung der Standortfrage und Machbarkeit einer möglichen Verlagerung der Feuerwehr. Mehrfunktions-Bürgerhaus: keine Präferenz am Standort Markt unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente Ziel Umgestaltung i.V. mit der Option ergänzender randlicher Wohnbebauung weiter verfolgen.</p>	<p>Entwicklungsoptionen unter dem Vorbehalt anstehender politischer Entscheidungen zu den Grundschulstandorten in der Gemeinde. Mehrfunktions-Bürgerhaus: Präferenz am Standort Martinus-Schule unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente Wohnbauliche Entwicklung: Präferenz am Standort Martinus-Schule unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente</p>	<p>Entwicklungsoptionen unter dem Vorbehalt anstehender politischer Entscheidungen zu den Grundschulstandorten in der Gemeinde. Mehrfunktions-Bürgerhaus: keine Präferenz am Standort ehem. Hauptschule unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente</p>
---	--	---	--