Nachnutzung KGS/GGS

Ersteinschätzung und Nutzungsempfehlung

Vorgehen

- Ortsbegehung/Analyse der IST-Situation
- Technische Ersteinschätzung
- Stärken-Schwächen-Analyse
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- Bewertung der Nutzungsideen
- Ziel: Handlungsempfehlung und Priorisierung einer Nachnutzung
- Berichtsform

Ortsbegehung und Analyse der IST- Situation

- Betrachtung des Umfeldes sowie der beiden Grundstücke und Gebäude
- Schwerpunkte:

- Topographie
- umliegende Bebauung bzw. Nutzungen
- Nahversorgung
- ÖPNV Anbindung
- Barrierefreiheit
- Zufahrten, Stellplätze
- Zustand der Gebäude (Rücksprache GM) und städtebauliche Wirkung
- Subjektive Wahrnehmung

Stärken Schwächen Analyse

- Basierend auf Ortsbegehung, Einschätzung des GM und subjektiven Wahrnehmungen
- Betrachtet wurden beide Gebäude, Grundstücke und prägende Flächen in der direkten Umgebung.
- Darstellung in vier Kategorien
  Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken
- Kartographische Darstellung der Ergebnisse

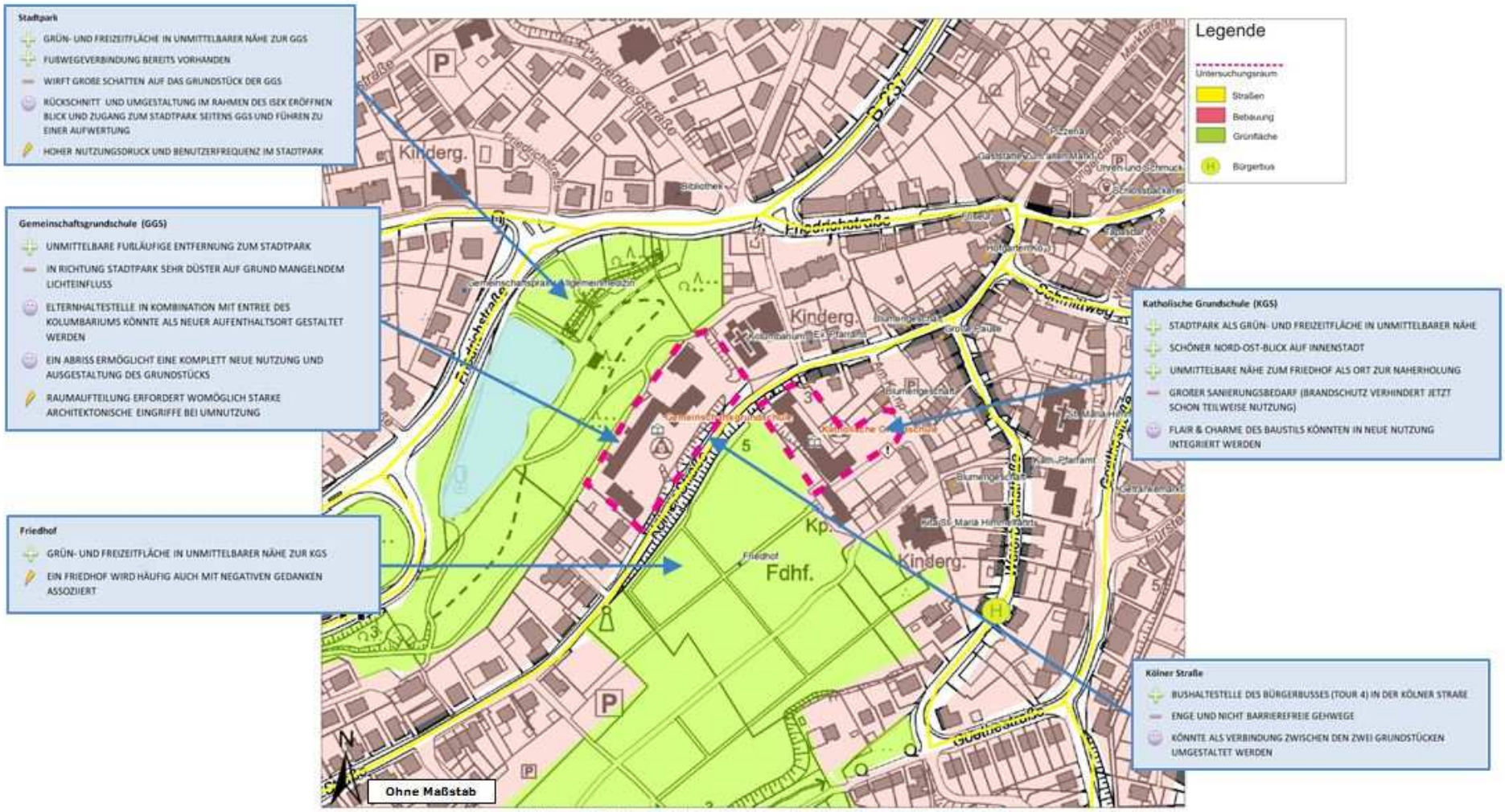


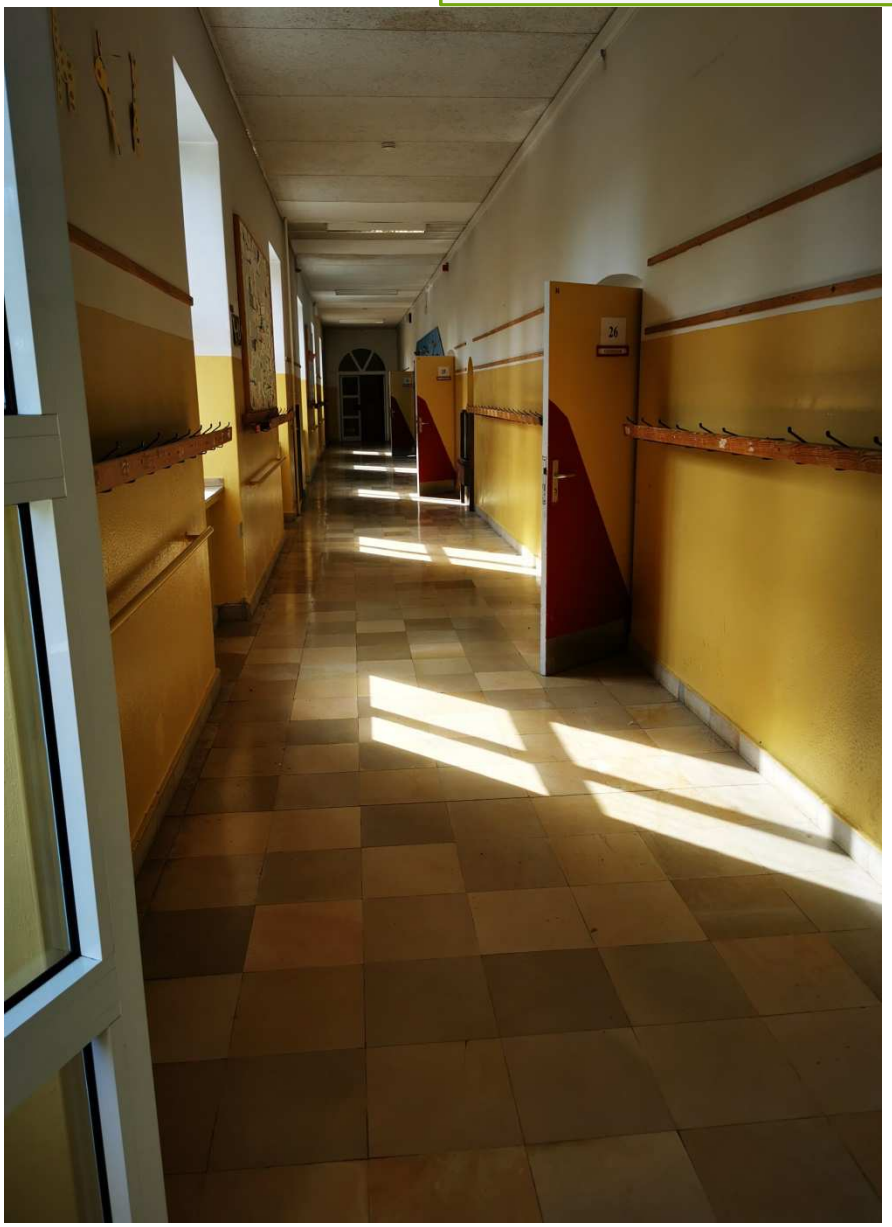
Abbildung 1: Stärken-Schwäche-Analyse Schulgebäude und näheres Umfeld

KGS

Katholische Grundschule (KGS)

- \+ STADTPARK ALS GRÜN- UND FREIZEITFLÄCHE IN UNMITTELBARER NÄHE
- \+ SCHÖNER NORD-OST-BLICK AUF INNENSTADT
- \+ UNMITTELBARE NÄHE ZUM FRIEDHOF ALS ORT ZUR NAHERHOLUNG
- − GROßER SANIERUNGSBEDARF (BRANDSCHUTZ VERHINDERT JETZT SCHON TEILWEISE NUTZUNG)
- ☺ FLAIR & CHARME DES BAUSTILS KÖNNTEN IN NEUE NUTZUNG INTEGRIERT WERDEN

- Grundstück kompakt und „verwinkelt“
- Erreichbar nur über eine Treppe oder steiler Zufahrt Erschließung eine Herausforderung (Stellplätze)
- Schulhof bietet Umgestaltungsmöglichkeiten aber hoher Versiegelungsgrad
- KGS weist solide Grundstruktur auf, Rohbau und Dach sind in gutem Zustand
- Technische und sanitäre Anlagen müssen erneuert werden
- Brandschutz wird eine Herausforderung
- Im Gebäude viele Höhenunterschiede, Barrierefreiheit schwierig. Aufzug muss geprüft werden.


26

GGS

Gemeinschaftsgrundschule (GGS)

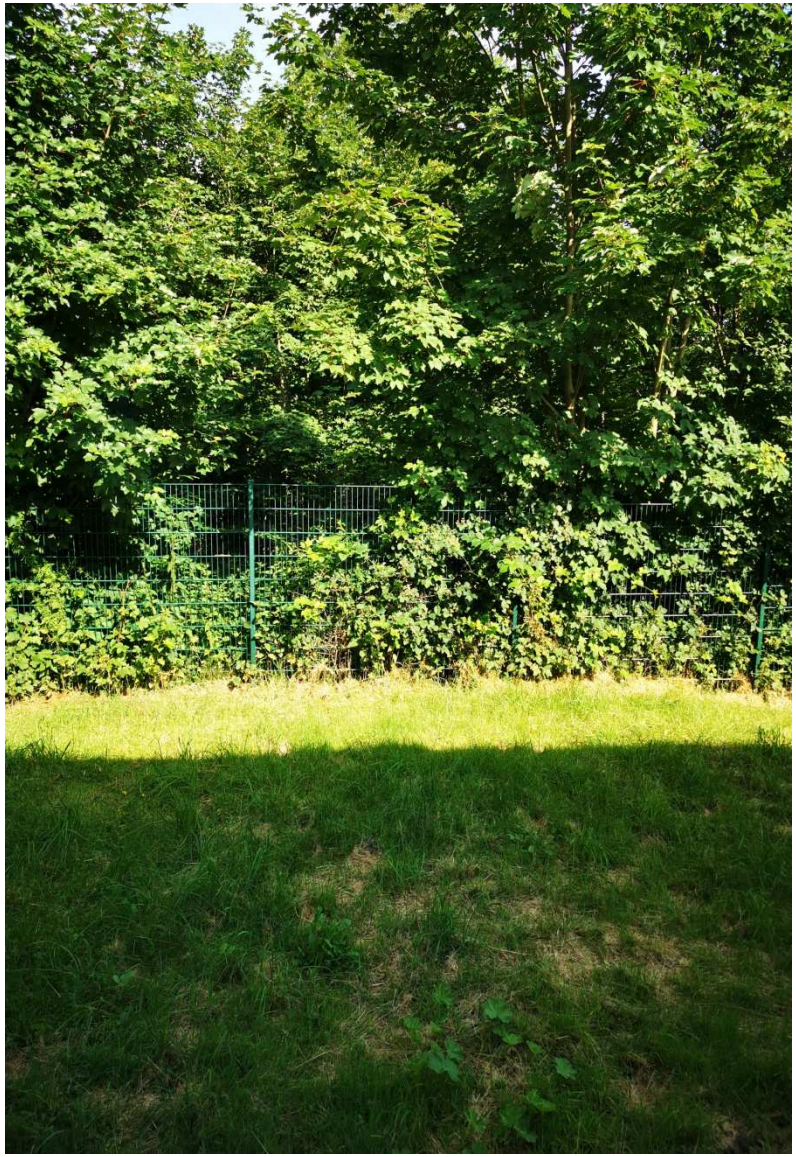
- \+ UNMITTELBARE FUßLÄUFIGE ENTFERNUNG ZUM STADTPARK
- − IN RICHTUNG STADTPARK SEHR DÜSTER AUF GRUND MANGELNDEM LICHTEINFLUSS
- ELTERNHALTESTELLE IN KOMBINATION MIT ENTREE DES KOLUMBARIUMS KÖNNTE ALS NEUER AUFENTHALTSORT GESTALTET WERDEN
- EIN ABRISS ERMÖGLICHT EINE KOMPLETT NEUE NUTZUNG UND AUSGESTALTUNG DES GRUNDSTÜCKS
- RAUMAUFTEILUNG ERFORDERT WOMÖGLICH STARKE ARCHITEKTONISCHE EINGRIFFE BEI UMNUTZUNG

- Großzügiges Grundstück, Neuanordnung bei Abriss bietet großes Potential. Das Grundstück ist fast doppelt so groß wie das von der KGS.

- Erschließung hier, durch die Nähe zur Kölner Straße und der „besseren“ Topographie, einfacher zu lösen.

- Andere Außenwirkung durch jüngeres Baujahr und „einfacher“ Bausubstanz.

- Die bestehende Bausubstanz ist technisch nur noch im Rohbau zu gebrauchen. Das Gebäude müsste entkernt werden.



Stadtpark

Stadtpark

- GRÜN- UND FREIZEITFLÄCHE IN UNMITTELBARER NÄHE ZUR GGS
- FUßWEGEVERBINDUNG BEREITS VORHANDEN
- WIRFT GROßE SCHATTEN AUF DAS GRUNDSTÜCK DER GGS
- RÜCKSCHNITT UND UMGESTALTUNG IM RAHMEN DES ISEK ERÖFFNEN BLICK UND ZUGANG ZUM STADTPARK SEITENS GGS UND FÜHREN ZU EINER AUFWERTUNG
- HOHER NUTZUNGSDRUCK UND BENUTZERFREQUENZ IM STADTPARK

Friedhof und Kölner Straße

Friedhof

- \+ GRÜN- UND FREIZEITFLÄCHE IN UNMITTELBARER NÄHE ZUR KGS
- EIN FRIEDHOF WIRD HÄUFIG AUCH MIT NEGATIVEN GEDANKEN ASSOZIIERT

Kölner Straße

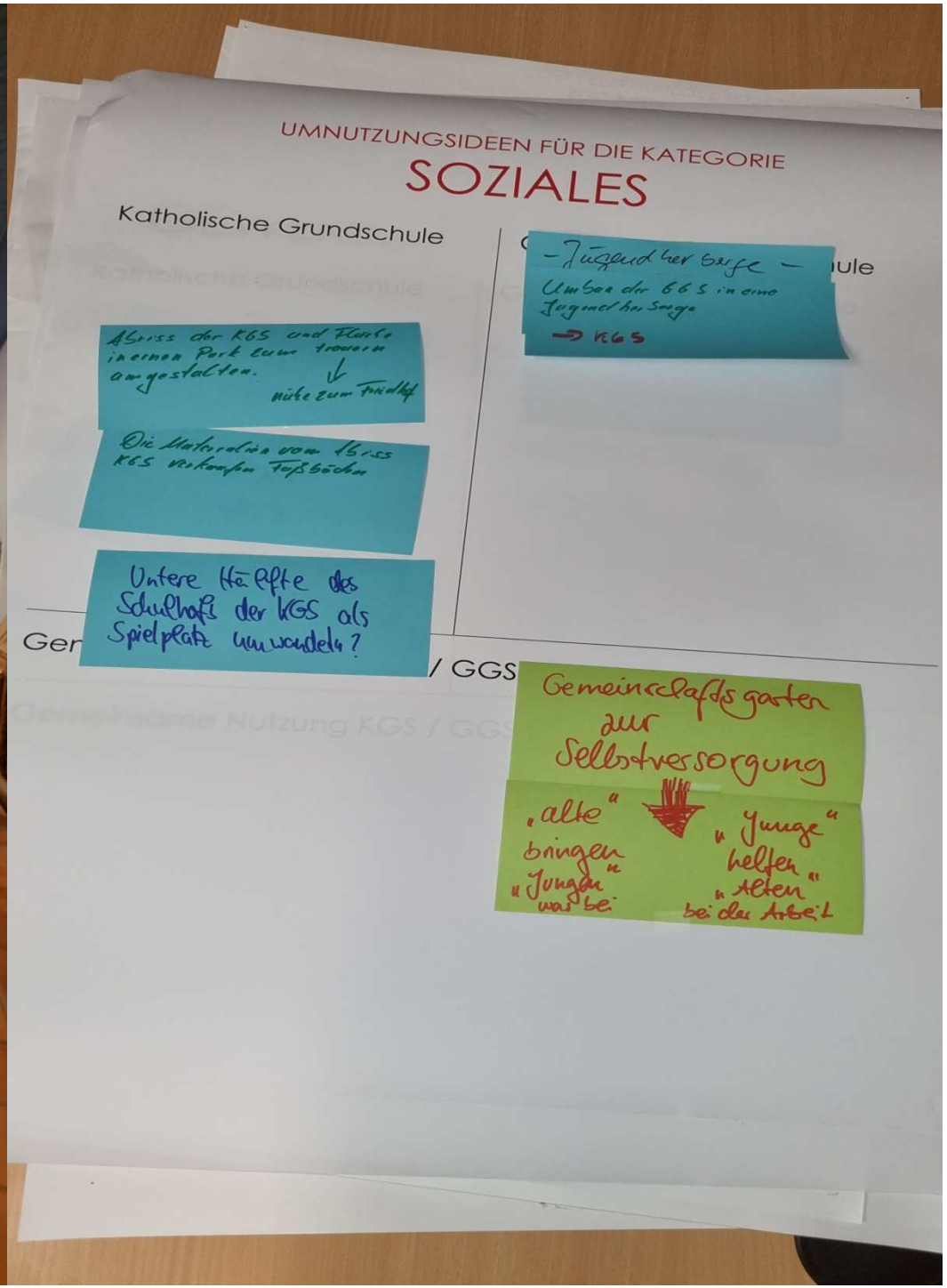
- \+ BUSHALTESTELLE DES BÜRGERBUSSES (TOUR 4) IN DER KÖLNER STRAßE
- − ENGE UND NICHT BARRIEREFREIE GEHWEGE
- KÖNNTE ALS VERBINDUNG ZWISCHEN DEN ZWEI GRUNDSTÜCKEN UMGESTALTET WERDEN

Öffentlichkeitsbeteiligung

- Öffentlichkeitsveranstaltung mit Rundgang zu verschiedenen Themen

  - Gesundheit
  - Soziales
  - Kultur
  - Wohnen
  - Gewerbe
  - Sonstiges

- Social Media (Instagram, Facebook)


UMNUTZUNGSIDEEN FÜR DIE KATEGORIE
SOZIALES
Katholische Grundschule
Abriss der KGS und Fläche in einen Park zum trauern umgestalten.
nähe zum Friedhof
Die Materialien vom Abriss KGS verkaufen Fußböden
Untere Hälfte des Schulhofs der KGS als Spielplatz umwandeln?
Gemeinschaftsgarten zur Selbstversorgung
„alte" bringen „Jungen" was bei
„Junge" helfen „alten" bei der Arbeit

Nutzungsideen

- Gesundheit: Ärztehaus (GGS), Medizinzentrum (kombiniert)
- Soziales: Jugendherberge (KGS), Spielplatz, Park zum Trauern
- Kultur: Heimatmuseum (KGS), multifunktionale Räume, Kino, Jugendangebote, Hausaufgabenbetreuung
- Wohnen: Wohnbebauung (Abriss GGS), Seniorenheim, Mehrgenerationenwohnen
- Gewerbe: Büroflächen, Fahrradparkhaus, Co-Working
- Sonstiges: Sportplatz (GGS), VHS Kurse, Verwaltungsgebäude, Parkplätze

Bewertung und Abwägung

- Darstellung und Abwägung aller Nutzungsmöglichkeiten
- Abriss oder Erhalt?
- Gemeinsame Nutzung?
- Verbindung zu anderen Projekten im Stadtgebiet?
- Tabellarische Darstellung der Bewertung

Empfehlung KGS

- Die generell in Takte Bausubstanz und der Charme des Gebäudes legen den Erhalt des Gebäudes Nah (Denkmalbereichssatzung)

- Vor dem Hintergrund des allgemeinen Wohnungsmangels, dem Mangel an altersgerechten Wohnformen, der limitierten und „verwinkelten“ Grundstücksfläche und den passenden, bereits bestehenden, Raumaufteilungen, empfiehlt die Verwaltung eine **Wohnnutzung** in dem bestehenden Gebäude der KGS unterzubringen

- Priorisiert wird hierbei eine innovative Wohnform wie z.B. Mehrgenerationenwohnen

- Die Nähe zum Friedhof als Grünanlage wird als positiv eingeschätzt. Außerdem lässt sich erkennen, dass in der direkten Umgebung Wohnbebauung und einzelne Dienstleister zu finden sind, sodass sich eine Wohnnutzung gut in das Umfeld einfügen würde und das Konfliktpotential einer Neunutzung minimiert.

- Die größten Herausforderungen stellen hierbei der Brandschutz, die Erschließung des Grundstückes und die Barrierefreiheit im und um das Gebäude dar.

- Ein weiterer zu beachtender Aspekt ist die mangelhafte Nahversorgung und ÖPNV Anbindung. Die Anwohner sind auf einen PKW oder alternative Fortbewegungsmittel angewiesen.

Empfehlung GGS

- Es wird empfohlen, das Gebäude der GGS, aufgrund der architektonischen Erscheinung, der nicht optimalen Aufteilung des Grundstückes und des technischen Zustands des Gebäudes das Grundstück der GGS ohne das bestehende Gebäude weiterzuentwickeln

- Vorstellbare Nutzungen: Wohnbebauung oder medizinische Angebote

- Die Nähe zum Stadtpark, die gute Anbindungsmöglichkeit über die Kölner Straße und die Größe des Grundstücks sind hierbei die signifikantesten Vorteile (Erschließung).

- Wohnnutzung als „normale“ Wohnbebauung oder als besondere Wohnform denkbar. Fügt sich in die Umgebung ein.

- Bedarf an medizinischen Angeboten sicherlich vorhanden.

- Höheres Verkehrsaufkommen. Belastung der Kölner Straße und der umliegenden Bevölkerung müsste überprüft werden.

- Wie bei der KGS ist die mangelhafte Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung zu beachten. Die Anwohner sind auf einen PKW oder alternative Fortbewegungsmittel angewiesen. Außerdem wäre der medizinische Standort nicht bzw. nur eingeschränkt mit dem ÖPNV erreichbar.

Weiteres Vorgehen

- Politische Beratung bzw. Beschluss einer favorisierten Nutzung
- Suche nach Investoren bzw. Betreibern
- Konzeptionelle Erarbeitung der Nachnutzung (zusammen mit Investoren)
- Weiterführende Untersuchungen
- Finale Abstimmung und Umbau