

[Schloss-Stadt Hückeswagen](#)

# Umnutzung der Katholischen Grundschule und der Gemeinschaftsgrundschule

Eine Analyse zur Ideenfindung einer möglichen Nachnutzung



Kerstin Brinkmann, Jonatán Garrido Pereira  
01.05.2022

## **Inhalt**

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Einleitung .....                                                                       | 2  |
| Vorgehen.....                                                                          | 2  |
| Ist-Situation .....                                                                    | 3  |
| Stärken-Schwächen-Analyse .....                                                        | 3  |
| Ergebnisse Bestandserhebung .....                                                      | 5  |
| Katholische Grundschule .....                                                          | 5  |
| Gemeinschaftsgrundschule .....                                                         | 6  |
| Öffentlichkeitsbeteiligung .....                                                       | 6  |
| Bürgerveranstaltung .....                                                              | 6  |
| Ergebnisse.....                                                                        | 7  |
| Social Media / Internetbeteiligung .....                                               | 8  |
| Bewertung der Nutzungsideen anhand der Standortanalyse .....                           | 9  |
| Abschließende Aussage über präferierte Nutzungen an den verschiedenen Standorten ..... | 15 |
| Weitere Vorgehensweise.....                                                            | 16 |
| Anlagen.....                                                                           | 16 |

## **Einleitung**

Mit dem Neubau der Löwen-Grundschule im Bereich Eschelsberg werden in der Kölner Straße zukünftig die Gebäude der Gemeinschaftsgrundschule (GGS) leer stehen. Auch das Gebäude der ehemaligen Katholischen Grundschule (KGS), welches bereits aus Brandschutzgründen nur noch zum Teil nutzbar ist, wird mit Umzug der Löwen-Grundschule nicht mehr für dessen offene Ganztagsbetreuung benötigt. Mittelfristig sollen daher die Gebäude bzw. die Grundstücke von KGS und GGS neuen Nutzungen zugeführt werden.

Zu den beiden Gebäuden gab es bereits Anfragen und Nutzungsideen, die aber aus verschiedensten Gründen nicht konkretisiert wurden. Die Stadtverwaltung hat sich mit diesem Bericht das Ziel gesetzt, die Gebäude und ihr Umfeld zu analysieren, um passende Nutzungsideen zu entwickeln und eine Empfehlung auszusprechen. Dieser Bericht soll als Grundlage für die politische Diskussion dienen.

## **Vorgehen**

Um für beide Gebäude bzw. Grundstücke am Ende dieses Berichts eine Empfehlung für die zukünftigen Nutzungen aussprechen zu können, bedurfte es zunächst einer Betrachtung

tung der Ist-Situation. Dafür hat eine Ortsbegehung stattgefunden, die sich sowohl auf die beiden Schulgebäude als auch auf das nähere Umfeld fokussiert hat.

Da es sich bei den beiden Objekten um prägende Gebäude und Grundstücke im Herzen Hückeswagens handelt, die vielen Hückeswagener Bürgerinnen und Bürgern wichtig sind, sei es als Schulgebäude für die eigenen Kinder oder gar als Schulgebäude aus der eigenen Schulzeit, war eine Öffentlichkeitsbeteiligung unabdingbar. Hierzu wurde eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt. In dieser Veranstaltung konnten Ideen und Bedenken geäußert werden. Neben den üblichen Informationsmedien wie Zeitung und die städtische Website wurde auch über die sozialen Medien über das Projekt informiert und zum Mitmachen eingeladen.

Um eine technische Einschätzung zu den Zuständen der beiden Schulgebäude zu erhalten, wurde zudem das Gebäudemanagement (GM) mit einbezogen. Die zuständigen Mitarbeiter gaben eine erste Grobeinschätzung dazu ab, in welchem baulichen und technischen Zustand sich die beiden Gebäude befinden und was bei einer Umnutzung zu beachten wäre.

## **Ist-Situation**

Um sich einen Überblick über die aktuelle Situation zu verschaffen, fand Mitte des Jahres 2021 eine Ortsbesichtigung statt, die sowohl eine Besichtigung der beiden Schulen beinhaltete, als auch eine Betrachtung des näheren Umfeldes. Für die zukünftige Nutzung, Funktion und Wirkung ist es unumgänglich, die Gebäude im Zusammenhang mit ihrer näheren Umgebung zu betrachten und zu bewerten. Im Fokus der Betrachtungen dabei lagen

- die Topografie
- die umliegende Bebauung
- die umliegenden Grünanlagen (Stadtpark und Friedhof)
- das Nahversorgungsangebot
- die Barrierefreiheit der fußläufigen Umgebung
- die ÖPNV-Anbindung
- die Verkehrssituation (Zufahrten, Parkplatzsituation)
- der Zustand der Gebäude und der jeweiligen Grundstücke
- sowie deren Wirkung im gesamten Stadtgefüge
- und subjektive Wahrnehmungen/Gefühle.

Die Ergebnisse der Bestandserhebung wurden gesammelt, sortiert und kartografisch festgehalten (siehe Abbildung 1).

Parallel wurde mit dem Gebäudemanagement (GM) Rücksprache gehalten und um eine erste Grobeinschätzung zu den technischen Zuständen der beiden Gebäude gebeten.

## **Stärken-Schwächen-Analyse**

Basierend auf dieser Bestandserhebung und den Ergebnissen aus dem Gespräch mit dem GM erfolgte eine Stärken-Schwächen-Analyse. Dafür wurden die Ergebnisse der Erhebung in Beziehung zu den persönlichen Wahrnehmungen vor Ort gesetzt und in die Kategorien Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken eingeteilt.



**Stadtpark**

- + GRÜN- UND FREIZEITFLÄCHE IN UNMITTLBARER 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

**Gemeinschaftsgrundschule (GGS)**

- + UNMITTLBARE 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

**Friedhof**

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

**Legende**

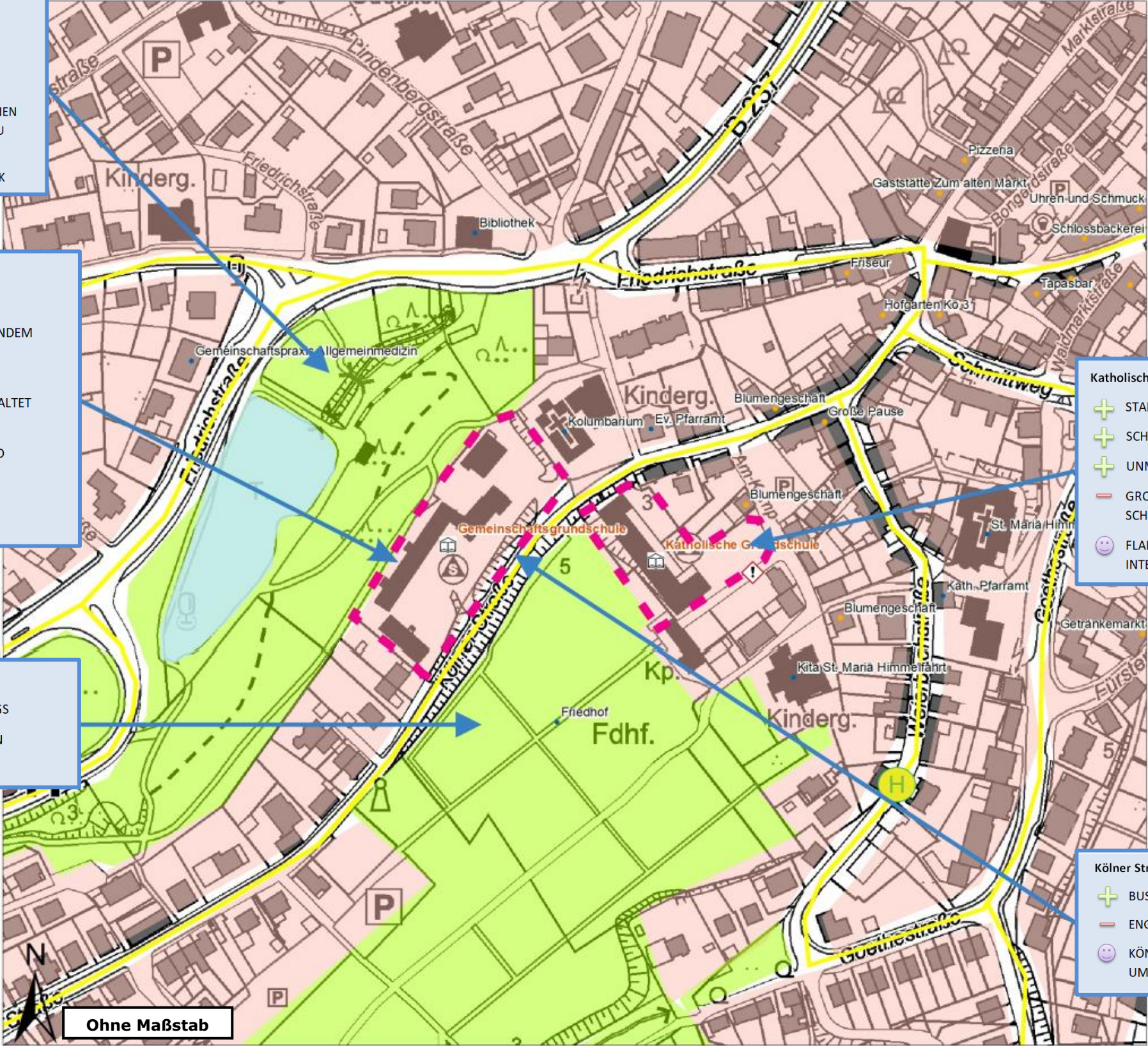
- Untersuchungsraum
- Straßen
- Bebauung
- Grünfläche
- Bürgerbus

**Katholische Grundschule (KGS)**

- + STADTPARK ALS GRÜN- UND FREIZEITFLÄCHE IN UNMITTLBARER NÄHE
- + SCHÖNER NORD-OST-BLICK AUF INNENSTADT
- + UNMITTLBARE 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

**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



Ohne Maßstab

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



## Ergebnisse Bestandserhebung

Die Ergebnisse der Stärken-Schwächen-Analyse wurden in unterschiedliche Bereiche eingeteilt, sodass einerseits die Schulen und ihre Grundstücke und andererseits prägende Elemente im näheren Umfeld näher betrachtet wurden. Somit wurden final folgende Bereiche näher bewertet:

- KGS
- GGS
- Friedhof
- Kölner Straße
- Stadtpark

Da die beiden Schulen im Fokus dieser Untersuchung liegen, werden diese beiden Gebäude und ihre Grundstücke im Folgenden hervorgehoben und ausgeführt. Die anderen Bereiche fließen in diese Bewertung jedoch mit ein, um die Wechselwirkung deutlich zu machen.

### Katholische Grundschule

Die Katholische Grundschule besticht besonders mit ihrem zentralen Standort und ihrem historischen Flair, der sich vor allem durch einen wunderschönen Ausblick aus den oberen Stockwerken über die Altstadt auszeichnet. Die fußläufige Nähe sowohl zum Friedhof, als auch zum Stadtpark als Grün- und Erholungsflächen werden grundsätzlich als positiv erachtet auch wenn insbesondere der Friedhof, bedingt durch seine Funktion, durchaus auch negative Verknüpfungen mit sich bringen könnte. Die Nutzung des Friedhofes, vor allem bei Bestattungen, muss mit der neuen Nutzung in Einklang gebracht werden.

Die Zuwegungen zu dem recht kompakten und verwinkelten Grundstück finden jedoch nur über einen Treppengang und eine recht steile und verengte Zufahrt statt. Bei einer Neunutzung müssen intensive Überlegungen zu der Erschließung, den Stellplätzen und der Neugestaltung des stark versiegelten Schulhofes angestellt werden.

Der technische Zustand der KGS ist nicht allzu negativ zu bewerten. Eine große Herausforderung wird das Thema Brandschutz darstellen, der auch zurzeit das Gebäude nur eingeschränkt nutzbar macht. Hauptdefizit stellt hierbei die fehlende bauliche Trennung der beiden Treppenhäuser dar. Hierdurch ist momentan nur das Erdgeschoss nutzbar.

Das Gebäude, dass 1932 errichtet und 1961 erweitert wurde, weist eine solide Grundsubstanz auf. Der Rohbau und das Dach sind in einem guten Zustand. Technische sowie sanitäre Anlagen müssen jedoch saniert und auf den neuesten Stand gebracht werden. Unabdingbar wird es sein, einen Aufzug zu planen, um das Gebäude barrierefrei zugänglich zu machen. Durch die engen Flure und vielen Höhenunterschiede ist das Anlegen von Rampen kaum vorstellbar.

Hinzuzufügen ist, dass das Gebäude der KGS im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung der Schloss-Stadt Hückeswagen liegt. Diese Satzung dient dem Erhalt der historischen Bausubstanz und es gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW. Jegliche bauliche Änderung ist genehmigungspflichtig.

## Gemeinschaftsgrundschule

Die Gemeinschaftsgrundschule hat auf Grund ihres verhältnismäßig jungen Baujahres eine andere Außenwirkung als die KGS. Die emotionale Bindung der Hückeswagener Bürgerinnen und Bürger ist nicht annähernd so intensiv. Die „einfache“ Bausubstanz und die in die Jahre gekommen Technik sprechen dafür, das Gebäude abzureißen und das Grundstück neu zu entwickeln. Bei einer Neunutzung der bestehenden Bausubstanz wäre nur der Rohbau erhaltenswert und das Gebäude müsste entkernt werden.

Das Grundstück bietet hierbei trotz nahezu ähnlicher zentraler Lage wie die KGS ganz andere Möglichkeiten. Die Größe des Grundstücks ist mit rd. 5.800 m<sup>2</sup> fast doppelt so groß wie das der KGS und bietet auf Grund der großzügigen Fläche andere Möglichkeiten in der Ausnutzung. Das Thema der Erschließung lässt sich hierbei, aufgrund der angrenzenden Kölner Straße und der einfacheren Topographie, wesentlich einfacher lösen als auf dem Grundstück der KGS.

Die unmittelbare Nähe zum Stadtpark hat aktuell die Folge, dass insbesondere der nördliche Bereich des Grundstückes, der durch einen Gehweg mit dem Stadtpark verbunden ist, sehr zugewachsen ist und dadurch sehr dunkel wirkt, insbesondere wenn man sich in den Gebäuden aufhält. Jedoch bietet die Nähe des Stadtparks für die Zukunft ein hohes Potential. Geplant ist es, den Stadtpark mittelfristig zu erneuern und die Aufenthaltsqualität deutlich zu verbessern. Die bereits bestehende Wegeverbindung muss qualitativ angepasst werden. Wichtig hierbei wird es sein, die Pflegeintensität der Wegeverbindungen anzupassen und, vor allem im Erdgeschoss, darauf zu achten, dass genügend Licht in die Räume gelangt.

## Öffentlichkeitsbeteiligung

Um die Öffentlichkeit in das Verfahren mit einzubeziehen wurden unterschiedliche Beteiligungsformate ausgewählt. Zum einen fand am 17. November 2021 eine Bürgerveranstaltung statt. Zum anderen wurde auf den zahlreichen Social Media Kanälen der Schloss-Stadt Hückeswagen dazu aufgerufen, Stellungnahmen und Anregungen zu zukünftigen Nutzungen der beiden Schulgrundstücke abzugeben.

### Bürgerveranstaltung

Die Veranstaltung war so aufgebaut, dass insgesamt sechs Plakate mit folgenden unterschiedlichen Themengebieten aufgestellt waren

- Gesundheit
- Soziales
- Kultur
- Wohnen
- Gewerbe / Einzelhandel
- Sonstiges

auf denen die Bürgerinnen und Bürger entweder für die jeweiligen Gebäude /

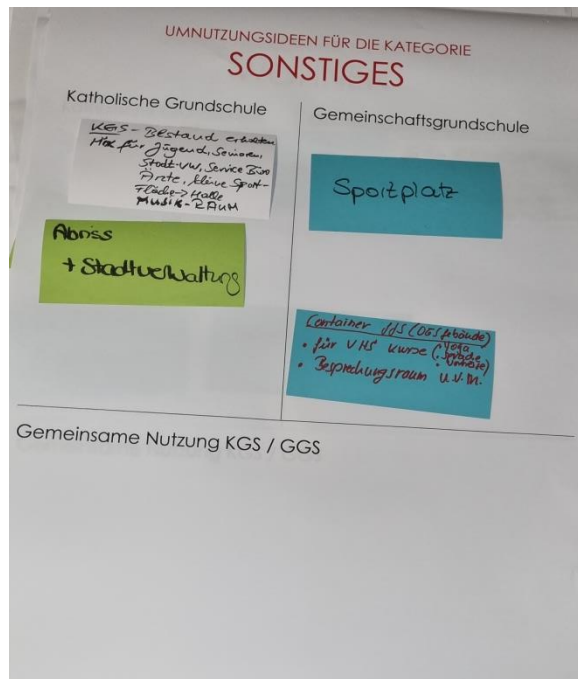


Abbildung 2: Bürgerveranstaltung



Grundstücke oder auch für beide Schulen in Kombination Nutzungsideen mit Hilfe von Karteikarten festhalten konnten. Ergänzend dazu wurden Impressionen von den beiden Schulgebäuden und der Ortsbegehung sowie die Ergebnisse der Stärken-Schwächen-Analyse vereinfacht dargestellt.

Die Bürgerveranstaltung war mit etwa 12 Besucher\*innen nur schwach besucht. Dennoch fand mit den Anwesenden ein reger Austausch statt, der unterschiedlichste Nachnutzungsideen für die beiden Immobilien bzw. Grundstücke offenlegte.



**Abbildung 3: Plakatbeispiel Bürgerveranstaltung**

(u.a. Radiologie) an einem zentralen Ort zu sammeln.

Die Ergebnisse der einzelnen Plakate sind im Anhang ausführlich dargestellt und werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben. Einfachheitshalber wurden die Anregungen aus der Veranstaltung so wiedergegeben, wie sie auch von den Personen aus den Themen zugeordnet wurden. Eine Doppelung oder anderweitige Zuordnung ist jedoch nicht auszuschließen.

## Ergebnisse

### Gesundheit

In diesem Themenbereich wurde angeregt, auf dem Grundstück der KGS ein **Ärztehaus** anzusiedeln. Gleichzeitig ist auch vorstellbar, beide Grundstücke zusammen als allumfassendes **Medizinzentrum** zu nutzen und Dienstleistungen wie z. B. Physiotherapie, Ergotherapie und unterschiedliche Fachärzte

### Soziales

Dieses Themengebiet hat sehr vielfältige Ideen hervorgerufen. So gab es sowohl für die GGS als auch für die KGS die Idee, eine **Jugendherberge** in der Kölner Straße unterzubringen. Des Weiteren gab es Vorschläge, die Grundstücke als Freiflächen für Spiel und Erholung zu nutzen. So wurde der Schulhof der KGS zukünftig als öffentlicher **Spielplatz** gesehen. Die Nähe des KGS-Grundstücks zum Friedhof hat wiederum die Idee hervorgebracht, das Grundstück als **Park zum Trauern** zu etablieren. Eine Nutzung als Gemeinschaftsgarten zur Selbstversorgung wurde ebenfalls angeregt, für beide Grundstücke in Kombination. Innerhalb dieses Themenblocks wurde zudem vorgeschlagen, wie mit den **alten Materialien** der KGS umgegangen werden könnte. So ist es z. B. vorstellbar die alten Fußböden **zum Verkauf anzubieten**.

### Kultur

Im Bereich Kultur wurde eine Beziehung zum Schloss hergestellt und empfohlen, einen Teil des **Heimatismuseums in die Räumlichkeiten der KGS** umziehen zu lassen. Darüber hinaus birgt vor allem die derzeitige Turnhalle der KGS Potenzial als **multifunktionaler Raum**, der u.a. für **Kino- und Diskoabende** zur Verfügung stehen könnte. Ein weiterer Vorschlag für eine kulturelle Nutzung der Schulgebäude war die Nutzung als

## **Multifunktionszentrum mit Jugendangeboten, Beratungsangeboten unterschiedlichster Anbieter, Hausaufgabenbetreuung und Nachhilfeunterricht.**

### Wohnen

Die Vorschläge für eine zukünftige Wohnnutzung reichen vom klassischen **Eigenheim** (nach Abriss) hin zu **Senioren-WGs** und **Mehrgenerationenprojekten**. Interessant hierbei ist, dass erneut der Aspekt der Selbstversorgung genannt wurde. Zudem gibt es bereits konkrete Vorstellungen zu der Gestaltung der Gebäude mit einer Tiefgarage sowie einem Innenhof, der als Dorfplatz genutzt werden sollte.

### Gewerbe / Einzelhandel

Als potentiell Gewerbe wurde für die KGS angeregt, eine Teilfläche in **Service-Büros** umzuwandeln. Welche Art von Service gewünscht wird, wurde jedoch nicht weiter ausgeführt. Des Weiteren wurde ein **Fahrradparkhaus** in den Räumlichkeiten der KGS vorgeschlagen. Für die GGS hingegen ist erneut ein **Kulturzentrum für die Jugend mit Kino** als Vorschlag geäußert.

### Sonstiges

Die Kategorie Sonstiges hat ein vielseitiges Ideenrepertoire hervorgerufen. So wurde neben einem **Sportplatz** auf dem GGS-Grundstück angeregt, die Container weiter zu nutzen, wenn auch an anderer Stelle, und für **VHS-Kurse** (Yoga, Sprachkurse, Vortragsreihen) oder als Besprechungsraum zur Verfügung zu stellen. Die KGS hingegen wurde als zukünftiges reines **Verwaltungsgebäude** gesehen oder erneut als **Mehrgenerations-Multifunktionszentrum**, in dem neben der Verwaltung auch noch Service-Büros (für Jung und Alt), Ärzte, Musikräume und Sportmöglichkeiten (in der Turnhalle) untergebracht werden.

## **Social Media / Internetbeteiligung**

Auch über die sozialen Medien wurde zum Mitmachen aufgerufen. Hier fiel die Beteiligung jedoch noch wesentlich geringer, wenn auch teilweise sehr detailliert aus.

Im Folgenden werden deswegen die beiden eingegangenen Emails nahezu 1:1 wiedergegeben.

### E-Mail 1: Planung fürs Gebäude der ehemaligen KGS

- Umwandlung des Gebäudes in **altersgerechte Mietwohnungen/Wohnprojekt**
- Umwandlung des Raumes in der oberen Etage, der zur Stadt weist, in einen **Gemeinschafts- und Begegnungsraum**, da der Blick über die Stadt einmalig ist.
- Verwandlung des oberen Schulhofs in eine **Grün-, Erholungs-, Aufenthaltsfläche**
- Verwandlung des unteren Schulhofs in eine dazugehörige **Stellplatzfläche**, da auch Senioren Auto fahren

## E-Mail 2: Vorschläge zu den beiden Grundschulen Hückeswagen

### **KGS**

Ich finde es wichtig, die Substanz des Gebäudes zu erhalten. Bei einem Abriss würde wieder ein Gebäude von guter Substanz und erhaltenswerter Architektur verloren gehen. Wenn ein Abriss der jetzigen Turnhalle vorgenommen werden würde und dort ein **Treppenhaus nebst Aufzug** entsteht, könnte ein **Wohnen für ältere Personen** sowie **für Personen mit Gehbehinderung** möglich sein. Vorstellbar sind sowohl Wohnungen für Menschen mit Gehbehinderung, altengerechte Wohnanlagen oder **Mehrgenerationenwohnen**.

Die befestigte Hoffläche könnte als kleine **Parkanlage** umgestaltet werden, in die Treffpunkte und Sitzgelegenheiten geschaffen werden. Der untere Schulhof sollte als **Parkplatzfläche** bestehen bleiben, wobei eine Vermietung der Parkflächen eine Möglichkeit wäre.

### **GGS**

Ein Abriss der Gebäude ist notwendig. Statt einer Handvoll Einfamilienhäusern wäre der Bau von **Mehrfamilienhäusern** wünschenswert. Immer mehr junge Familien suchen nach bezahlbarem Wohnraum. **Mehrgenerationenwohnen** mit gemeinsam genutzten Räumen, gemeinsam genutzten Gartenanlagen etc. wäre vorstellbar.

Ein denkbares Modell wäre, über eine Genossenschaft den Bau zu finanzieren und die Wohnungen durch Einbringen eines Grundbetrages zu erwerben. Der Käufer würde dann über Mietzahlungen über eine festgelegte Dauer den Restbetrag aufbringen.

## Instagram

- Kino
- Chill-Room für Jugendliche

## **Bewertung der Nutzungsideen anhand der Standortanalyse**

Die Ergebnisse der Standortanalyse und die Ergebnisse aus der öffentlichen Beteiligung werden miteinander verglichen und bewertet. Nach dieser Abwägung folgen empfehlende Vorschläge für eine Nachnutzung an den verschiedenen Standorten.

### **KGS**

Das Gebäude der KGS verfügt über einen höheren architektonischen Wert. Außerdem ist die ruhige Lage in Verbindung mit dem Friedhof von Vorteil und das Gebäude bietet eine schöne Aussicht auf die Innenstadt.



## Erhalt des Gebäudes

Die öffentliche Beteiligung hat gezeigt, dass die Bürgerinnen und Bürger sich mehr für einen Erhalt des Gebäudes ausgesprochen haben. Die Hauptnutzungen die angeregt worden sind: das Gebäude für **medizinische Zwecke**, für **Wohnzwecke** im Sinne von barrierefreiem, altersgerechtem oder Mehrgenerationenwohnen zu nutzen oder das Gebäude **multifunktional** zu verwenden. Andere Ideen sind die Ansiedlung des **Heimatismuseums**, ein **Fahrradparkhaus** oder eine Nutzung als **Verwaltungsgebäude**. Großer Nachteil ist die große Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes, was mögliche Nutzungen beeinflussen wird.

Der Standort ist für eine Nutzung als **Ärztehaus** nur bedingt geeignet, da davon auszugehen ist, dass diese Nutzung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursacht. Die benötigten Stellplätze hierfür wären kaum darstellbar. Außerdem würde dies gleichzeitig eine wesentliche höhere Emissionsbelastung bedeuten. Es ist auch stark in Frage zu stellen, ob die benötigte technische Ausstattung in dem Gebäude darstellbar ist.

Mehrere Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit bezogen sich auf **altersgerechtes Wohnen**. Der Standort, in der direkten Nähe der Innenstadt und die relativ stille Umgebung, ist sehr vorteilhaft für diese Nutzung. Das Grundstück ist deswegen auch für **Mehrgenerationenwohnen** geeignet. Die langen Flure mit den abzweigenden Räumen bieten eine gute Struktur um Wohnungen und Verwaltungsräume einzurichten. Der große Pausenhof bietet zudem die Möglichkeit einer gartenähnlichen Gestaltung. Herausfordernd wird es hierbei, eine auszureichende Erschließung und Barrierefreiheit herzustellen.

**Eine multifunktionale Nutzung** des Gebäudes wurde auch angeregt. Eine Einschätzung hierzu ist, ohne eine konkrete Vorstellung der zu verortenden Nutzungen, jetzt nicht abschließend möglich. Dennoch wird diese Option nicht favorisiert, da durch den Umbau des Schlosses und die dort entstehenden multifunktionalen Räumen, kein Bedarf mehr gesehen wird.

Die **Ansiedlung des Heimatismuseums** ist grundsätzlich möglich, aber aus Sicht der Verwaltung nicht sinnvoll. Im Rahmen der Neunutzung des Schlosses wird auch eine Neukonzeptionierung eines Informationsangebotes zur Stadtgeschichte entwickelt werden. Das Schloss und die Altstadt stellen hierbei den optimalen Standort für diese Nutzung dar.

**Die Nutzung als Verwaltungsgebäude** scheidet ebenfalls aus, da durch die Umnutzung des Schlosses und der damit verbundenen geplanten Neustrukturierung der Arbeitsplätze am Bahnhofplatz sowie die Implementierung einer flexibleren Arbeitsweise der Verwaltung, der Raumbedarf perspektivisch abnehmen wird. Außerdem ist die Lage des Gebäudes zu weit von der Innenstadt entfernt.

**Die Funktion als Fahrradparkhaus** ist, aus Sicht der Verwaltung, für die KGS auszuschließen. Dennoch ist die Unterbringung von Fahrrädern als Teil einer Umnutzung mitzudenken. Eine Verortung so einer Möglichkeit wird eher auf dem Grundstück der GGS gesehen.

**Ein Angebot für Jugendliche** wird durch die Nähe zum Friedhof, der nicht zentralen Lage und dem nicht allzu weit entfernten Jugendzentrum kritisch gesehen. Hierzu müsste ein passendes Konzept erarbeitet werden. Dieses Angebot kann nur Teil einer weiteren Nutzung sein.

### Abriss des Gebäudes

**Einem Abriss des Gebäudes** steht die Stadtverwaltung negativ gegenüber und teilt somit die Meinung der Öffentlichkeit. Die historische Bausubstanz und der einzigartige Charme des Gebäudes sind erhaltenswert. Ziel sollte es sein, das Gebäude zu erhalten und dieses umzunutzen.

### GGs

Das Grundstück der GGs bietet, durch seine Größe, seine Lage und die besseren Anbindung ein hohes Potential zur Weiterentwicklung. Im Falle einer Umnutzung und dem Erhalt des Gebäudes, ist eine komplette Neuaufteilung der Räume notwendig.

### Erhalt des Gebäudes

**Kulturelle Angebote** sind grundsätzlich in den Räumlichkeiten vorstellbar. Dennoch wird diese Nutzung nicht favorisiert. Durch das Kultur-Haus-Zach und die neuen kulturellen Angebote im Schloss wird der Bedarf an einem kulturellen Angebot abgedeckt. Eine Konkurrenzsituation ist hier zu vermeiden.

Außerdem werden hier die Lage und der zu erwartende Verkehr als negativ eingestuft. Die punktuelle Implementierung von kleineren, themenorientierten Angeboten ist jedoch vorstellbar. Dies hängt jedoch stark von der neuen Nutzung ab.

### Abriss des Gebäudes

Ein Abriss bietet die Möglichkeit der Errichtung eines neuen Gebäudes und einer neuen Aufteilung des großzügigen Grundstücks. Die Verbindung zum Stadtpark, die Anbindung an die Kölner Straße und die Einbindung des städtebaulich attraktiven Vorplatzes des Kolumbariums könnten optimal neu gestaltet werden.

Bei einem Abriss würde das Grundstück für jegliche Nutzung zur Verfügung stehen. Flächenintensive Nutzungen, wie die Errichtung von **Mehrfamilienhäusern, Mehrgenerationenwohnen** oder einem **Ärztehaus** sind dann umsetzbar.

Ein **Sportplatz** bzw. eine Möglichkeit zur Freizeitgestaltung ist grundsätzlich ebenfalls vorstellbar und könnte in einem Gesamtkonzept, zusammen mit der Neustrukturierung des Grundstückes, mitgedacht werden. Die Nähe zum Stadtpark und der dort geplanten Neuerungen sind von Vorteil.

### Gemeinsame Nutzungen der Grundstücke

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Idee für ein **Medizinzentrum** angeregt. Wenn beide Grundstücke zusammen betrachtet werden, ist diese Nutzung, bei einer Umstrukturierung des Grundstückes der GGs, realistisch. Zentrale Themenschwerpunkte wären hier die Erschließung, die Errichtung von Stellplätzen, Herstellung einer barrierefreien fußläufigen Anbindung und einer Verbindung beider Grundstücke. Ein deutlich negativer Aspekt ist hierbei wieder das deutlich höhere Verkehrsaufkommen auf der Kölner Straße, das eine höhere Emissionsbelastung der Anwohner und einen höheren Umbau-

aufwand erwarten lässt. Ein Bedarf an einem gebündelten medizinischen Angebot ist jedoch sicherlich vorhanden.

Die Nutzung als **Jugendherberge** wird als kritisch eingestuft. Durch die innerstädtische Lage, die ein geringes Flächenangebot mit sich bringt, und die Jugendherbergen in den Nachbarkommunen Wipperfürth und Radevormwald, wird hier kein Bedarf gesehen.

Ein **Gesamtgarten zur Selbstversorgung**, der als Idee aus der Öffentlichkeit genannt wurde, ist als alleinige Nutzung ausgeschlossen. Dies würde dem Entwicklungspotential der beiden Grundstücke nicht gerecht werden. Sehr gut vorstellbar ist es, dass ein solcher Garten in Verbindung mit einer anderen Nutzung in ein gesamtheitliches Konzept eingebracht werden kann. Bei einer Wohnbebauung, einem Mehrgenerationenwohnen oder einem Seniorenheim könnte ein gemeinschaftlicher Garten zur Selbstversorgung ein attraktives Element sein.

## Übersicht der Bewertung

| Vorgeschlagene Nutzung                       | KGS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | GGs                                                                                            | Gemeinsame Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Allgemeine Bewertung |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Ärztelhaus                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung des medizinischen Angebots (+)</li> <li>• Charme des Baustils kann erhalten werden (+)</li> <li>• Gute Erreichbarkeit (+)</li> <li>• Großer Sanierungsbedarf (-)</li> <li>• Erhöhtes Verkehrsaufkommen (-)</li> <li>• Verbleibendes Grundstück wird nur für Parkplätze benutzt (-)</li> </ul> |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | + + + - - -          |
| Medizinisches Zentrum                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein vielseitiges medizinisches Angebot (+)</li> <li>• Charme des Baustils kann erhalten werden (+)</li> <li>• Gute Erreichbarkeit (+)</li> <li>• Herstellung einer Verbindung der beiden Grundstücke (+)</li> <li>• Großer Sanierungsbedarf KGS (-)</li> <li>• Neue architektonische Aufteilung der Räumlichkeiten der GGs (-)</li> <li>• Erhöhtes Verkehrsaufkommen (-)</li> <li>• Anpassung Kölner Straße (-)</li> </ul> | + + + + - - - -      |
| Jugendherberge                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In einem der Gebäude sind nur geringfügige bauliche Maßnahmen erforderlich (+)</li> <li>• Charme des Baustils der KGS kann erhalten werden (+)</li> <li>• Intensiver Sanierungsbedarf der KGS (-)</li> <li>• Radevormwald und Wipperfurth haben eine Jugendherberge (-)</li> </ul>                                                                                                                                         | + + - -              |
| Park zum Trauern und öffentlicher Spielplatz | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindung mit Friedhof (+)</li> <li>• Verstärkung der Naherholung (+)</li> <li>• Weiterentwicklungspotential des Gebäudes wird nicht abgerufen (-)</li> <li>• Charme des Baustils kann nicht erhalten werden (+)</li> <li>• Keine Baumöglichkeit</li> </ul>                                              |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | + + - - -            |
| Gemeinschaftsgarten zur Selbstversorgung     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grüne Verbindung zwischen Stadtpark und Friedhof (+)</li> <li>• Weiterentwicklungspotential der Gebäude wird nicht abgerufen (-)</li> <li>• Charme des Baustils der KGS kann nicht erhalten werden (-)</li> <li>• Keine Baumöglichkeiten (-)</li> </ul>                                                                                                                                                                    | + - - -              |
| multifunktionale Nutzung                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele unterschiedliche Nutzungen in einem Gebäude (+)</li> <li>• Ansiedlung des Heimatmuseums (+)</li> <li>• Hauptsächlich kleine Änderungen der Räumlichkeiten (+)</li> <li>• Charme des Baustils kann integriert werden (+)</li> <li>• Großer Sanierungsbedarf (-)</li> </ul>                           |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | + + + -              |
| Altersgerecht wohnen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkte Nähe zur Innenstadt (+)</li> <li>• Ruhige Umgebung (+)</li> <li>• Schöner Nord-Ost-Blick auf Innenstadt (+)</li> <li>• Charme des Baustils kann integriert werden (+)</li> <li>• Großer Sanierungsbedarf KGS (-)</li> <li>• Intensiver Umbau der Kölner Straße nötig (-)</li> </ul>               |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | + + + + - -          |
| Mehrgenerationenwohnen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielseitige Gestaltung der Außenanlage (+)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielseitige Gestaltung der Außenanlage (+)</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | KGS: + + +           |



|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                              |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------|
|                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkte Nähe zur Innenstadt (+)</li> <li>• Ruhige Umgebung (+)</li> <li>• Schöner Nord-Ost-Blick auf Innenstadt (+)</li> <li>• Charme des Baustils kann integriert werden (+)</li> <li>• Großer Sanierungsbedarf KGS (-)</li> <li>• Intensiver Umbau der Kölner Straße nötig (-)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkte Nähe zur Innenstadt (+)</li> <li>• Verbindung mit Stadtpark (+)</li> <li>• Neue architektonische Aufteilung der Räumlichkeiten der GGS (-)</li> <li>• Intensiver Umbau der Kölner Straße nötig (-)</li> </ul> |  | + + - -<br>GGs: + + +<br>- - |
| Fahrradparkhaus           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeichen der umweltfreundlichen Stadt (+)</li> <li>• Trägt wenig an dem Erhalt des Gebäudes bei (-)</li> </ul>                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                |  | + -                          |
| Kulturzentrum mit Kino    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung des kulturellen Angebots (+)</li> <li>• Positive Auswirkung auf Umgebung als Begegnungsort (+)</li> <li>• Neue architektonische Aufteilung der Räumlichkeiten (-)</li> </ul>                                 |  | + + -                        |
| Sportplatz                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängig ob das Grundstück dafür geeignet ist (-)</li> </ul>                                                                                                                                                          |  | -                            |
| Weitere Nutzung Container |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Container können weiter für andere Nutzungen verwendet werden (+)</li> <li>• Stark abhängig welche Nutzung das Grundstück bekommt (-)</li> </ul>                                                                  |  | + -                          |
| Verwaltungsgebäude        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Charme des Baustils kann integriert werden (+)</li> <li>• Großer Sanierungsbedarf (-)</li> <li>• Grundstück wird nur für Parkplätze benutzt (-)</li> </ul>                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                |  | + - -                        |

## Abschließende Aussage über präferierte Nutzungen an den verschiedenen Standorten

### KGS

Wie auch mehrfach aus der Öffentlichkeit zu hören war, wird das Gebäude der KGS als erhaltenswert eingestuft. Die generell intakte Bausubstanz und der Charme des Gebäudes, laden zu einer Umnutzung des bestehenden Baukörpers ein. Die vorhandene Raumaufteilung ist ideal für eine Wohnnutzung. Hinzuzufügen ist, dass das Gebäude im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung der Schloss-Stadt Hückeswagen liegt. Dies spricht ebenso dafür, das Gebäude zu erhalten.

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. Vorzugsweise ist eine Art betreutes Wohnen oder ein Mehrgenerationenwohnen anzusiedeln, da die vorhandenen Raumstrukturen der Schullnutzung ohne großen baulichen Aufwand Flächen für Wohnungen und Gemeinschaftsräume bzw. Besprechungsräume ermöglicht. Die Grundstruktur des Gebäudes müsste nicht grundlegend verändert werden.

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.

### GGs

Das Gebäude der GGS wird, aufgrund der architektonischen Erscheinung, der nicht optimalen Aufteilung des Grundstückes und des technischen Zustands des Gebäudes als nicht erhaltenswert eingestuft. Die Verwaltung empfiehlt, das Grundstück der GGS ohne das bestehende Gebäude weiterzuentwickeln.

Die Größe des Grundstückes bietet hierbei eine große Zahl an Nutzungsmöglichkeiten. Hierbei bevorzugt die Verwaltung einen Standort für **medizinische Angebote** oder eine **Wohnnutzung**, die als „normale“ Wohnbebauung oder als besondere Wohnform, ähnlich wie bei der KGS, entwickelt werden kann. Die Nähe zum Stadtpark, die gute Anbindungsmöglichkeit über die Kölner Straße und die Größe des Grundstückes sind hierbei die signifikantesten Vorteile.

Auch bei diesem Grundstück ist es der Fall, dass sich eine Wohnnutzung optimal in die bestehende Umgebung/Bebauung einfügen würde. Angrenzend sind Wohnhäuser, kleinere Dienstleister und das Kolumbarium.

Bei einer **medizinischen Nutzung** müssten die Auswirkungen abgewogen werden. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens würde problematisch sein, da die Ausweisung von Stellplätzen im größeren Ausmaß nötig wäre und in Stoßzeiten der „Schulverkehr“ der Realschule mit dem Besucherverkehr des medizinischen Angebotes kollidieren würde. Dies könnte eventuell zu einer mangelhaften Verkehrssituation auf der Kölner Straße und einem starken Anstieg an Immissionen der umgebenden Wohnbebauung führen.

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.

## Weitere Vorgehensweise

- Politische Beratung und Beschluss einer Vorzugsnutzung
- Suche nach Investoren und ggf. Betreibern
- Konzeptionelle Erarbeitung zur Weiterentwicklung der Grundstücke zusammen mit Investoren
- Weiterführende Untersuchungen
- Finale Abstimmung und Umbau

## Anlagen

1. Fotodokumentation Ortsbegehung
2. Fotodokumentation Bürgerveranstaltung

## 1. Fotodokumentation Ortsbegehung



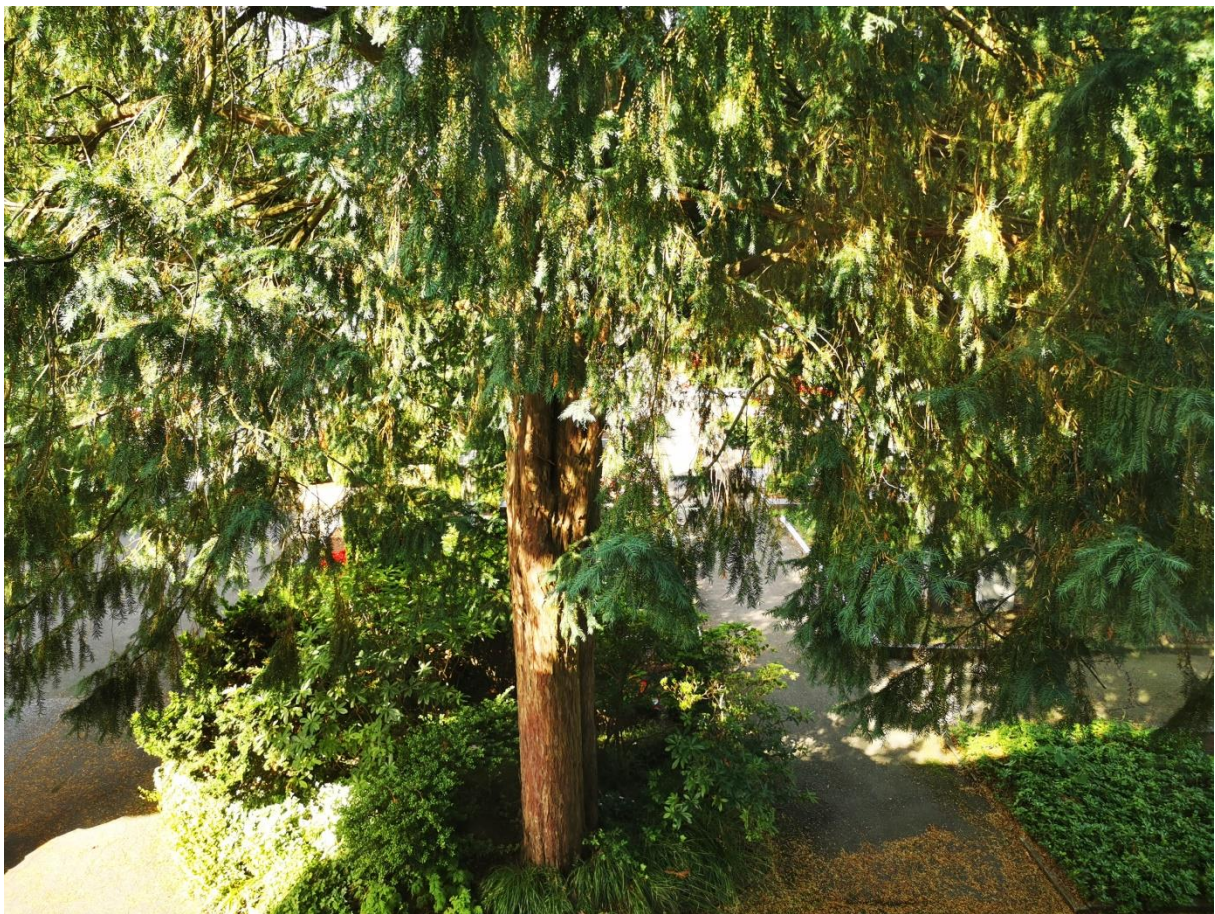
**Turnhalle KGS**





**KGS – Sicht auf den Friedhof**





**KGS– Sicht auf den Friedhof**





**KGS- Sicht auf Friedhof**



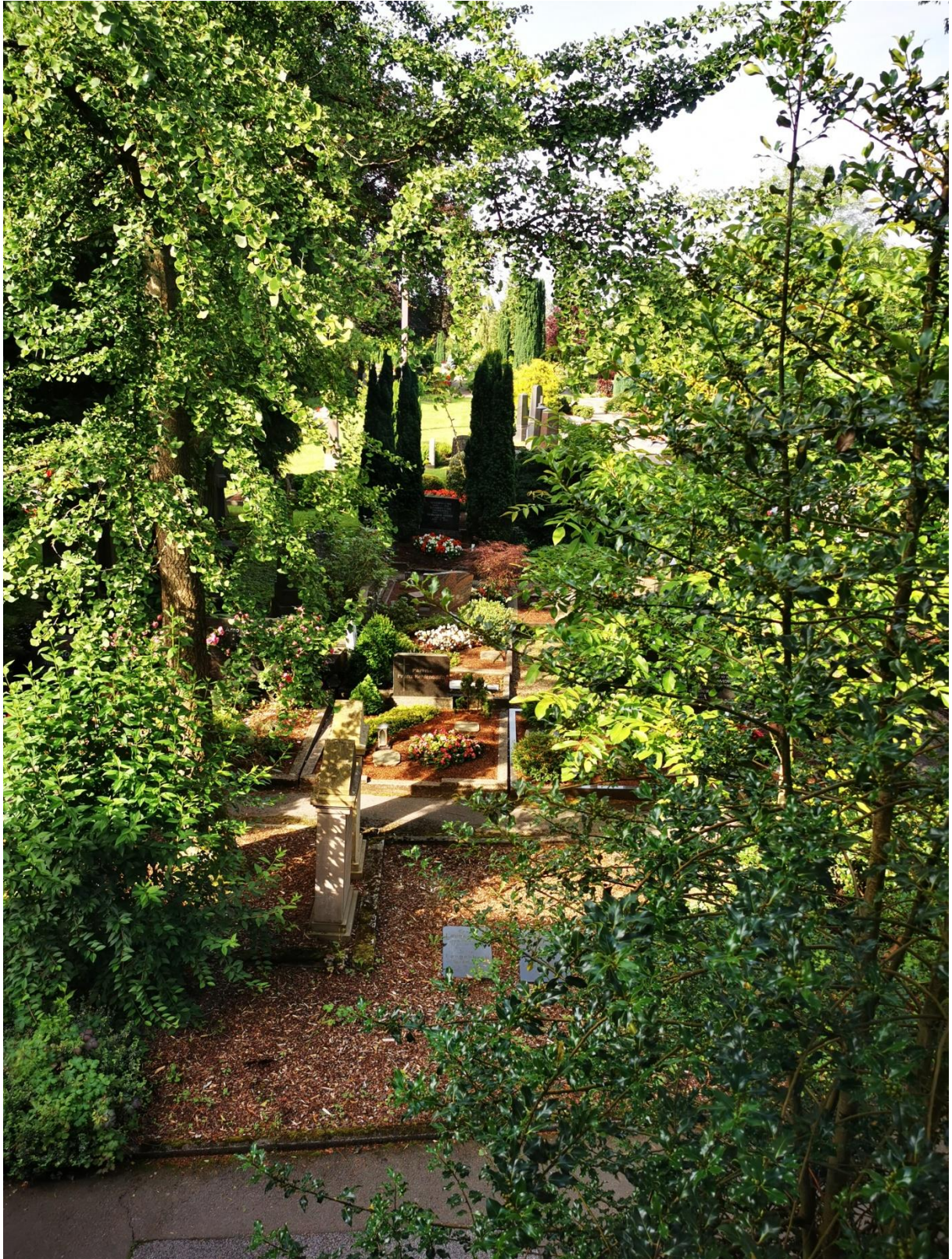


KGS Klassenzimmer



Schulhof KGS





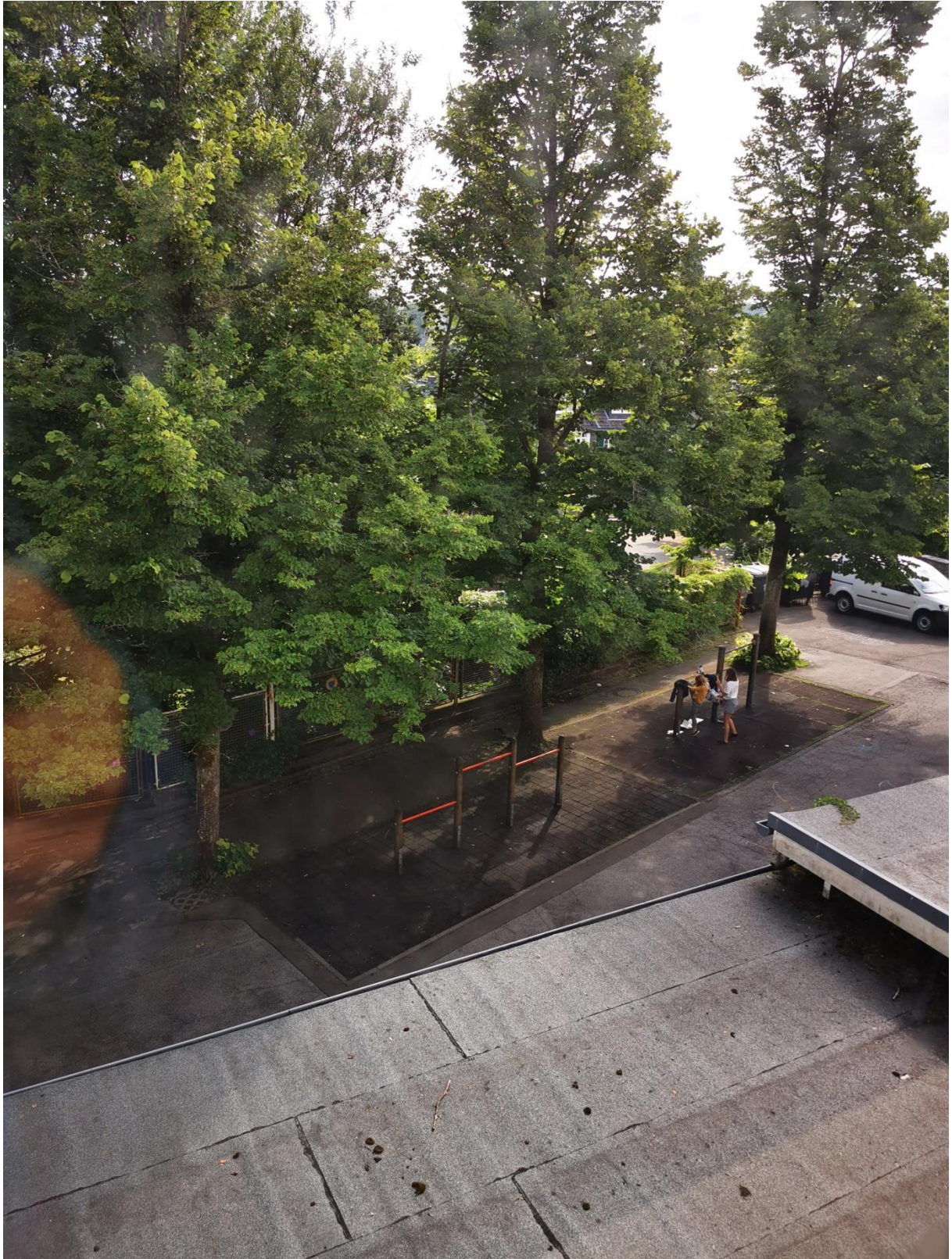
**KGS – Sicht auf den Friedhof**





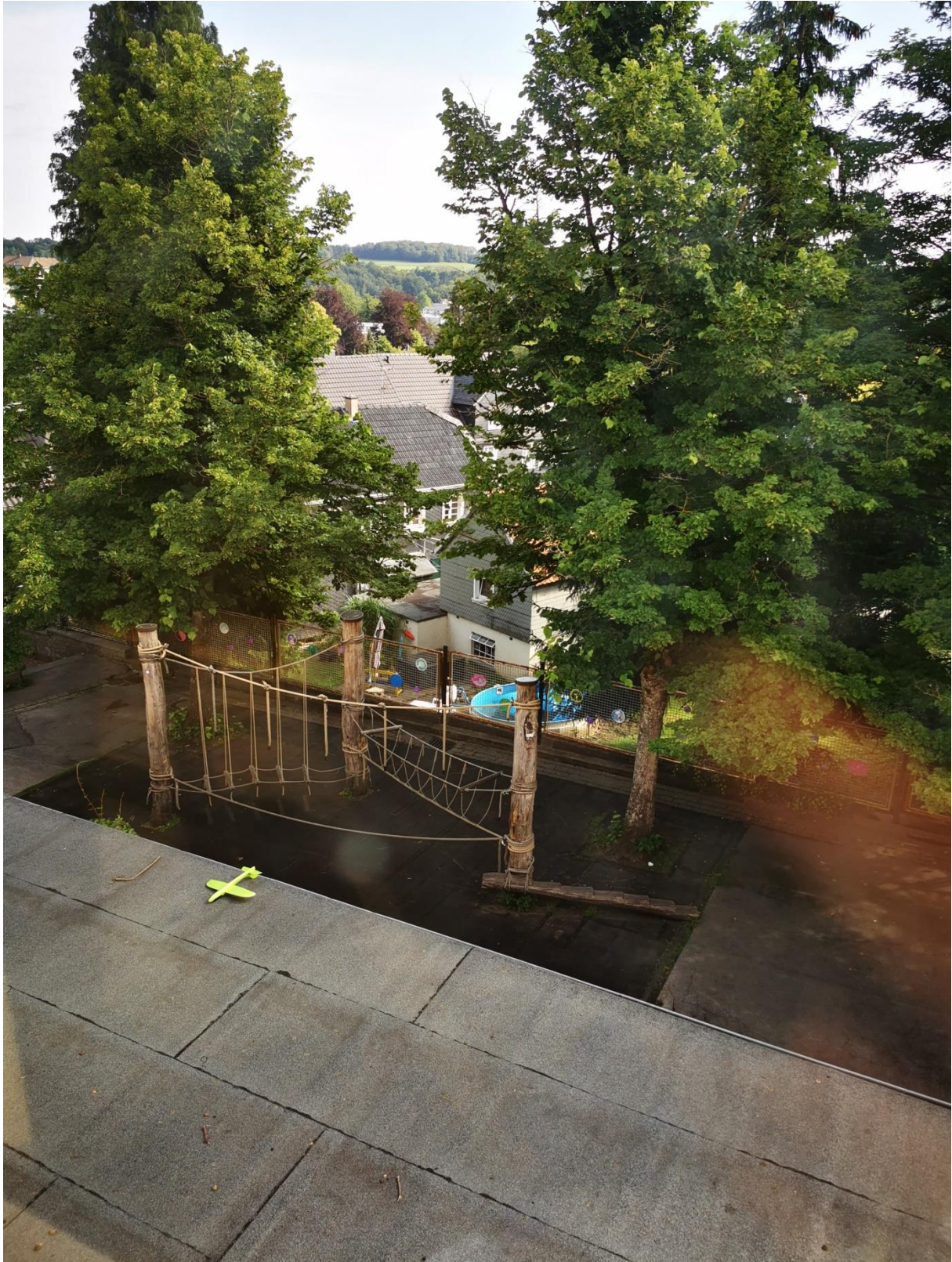
Klassenraum KGS





Schulhof KGS





**Pausenhof KGS**





Flur 2. OG KGS





KGS – Sicht auf Kolumbarium





**KGS -Treppenaufgang**





KGS



KGS Lehrerzimmer





Klassenraum KGS



Klassenraum KGS





Klassenraum KGS





Küche KGS





**Klassenraum OGS - GGS**





Schulhof GGS





**Klassenraum GGS**



Küche GGS





GGs



**Sekretariat KGS**





GGG





Klassenraum GGS



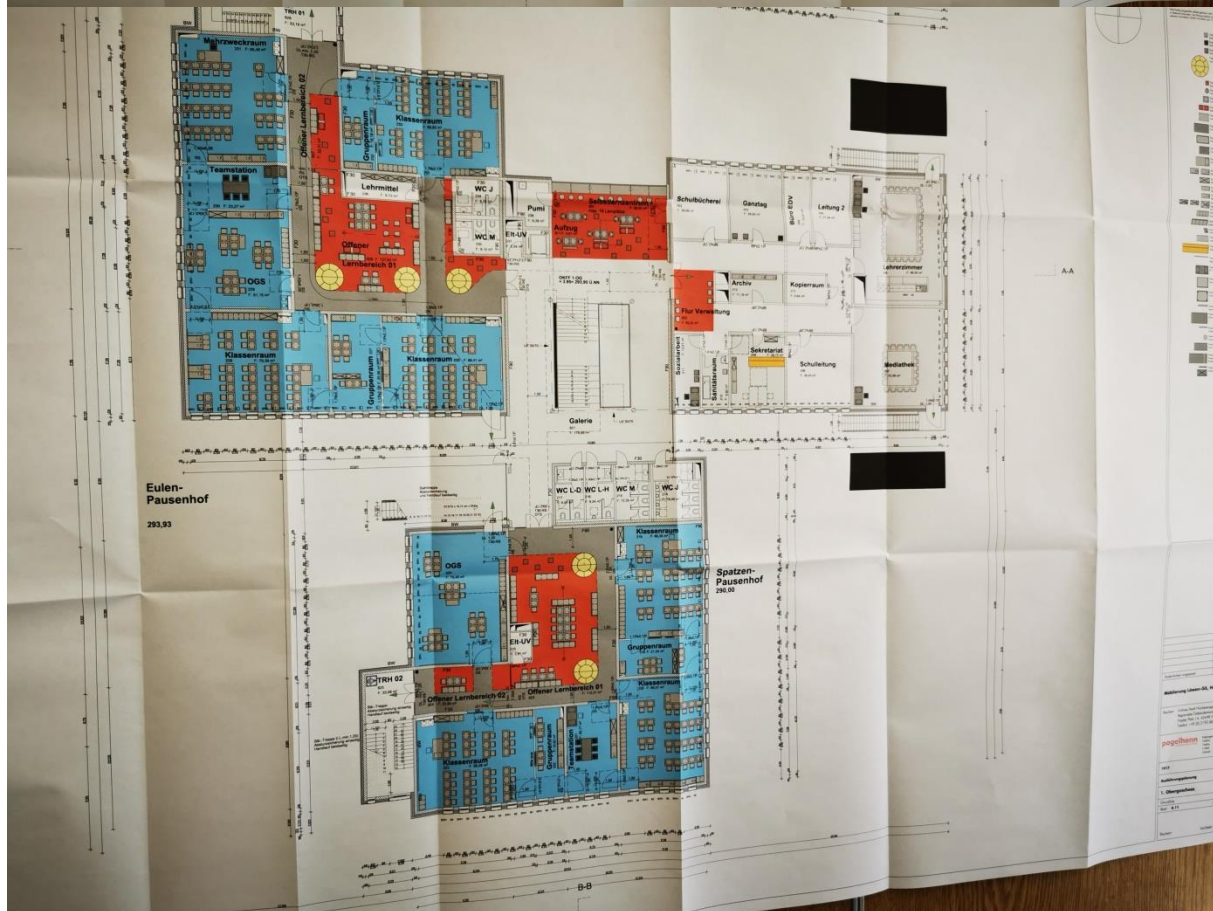
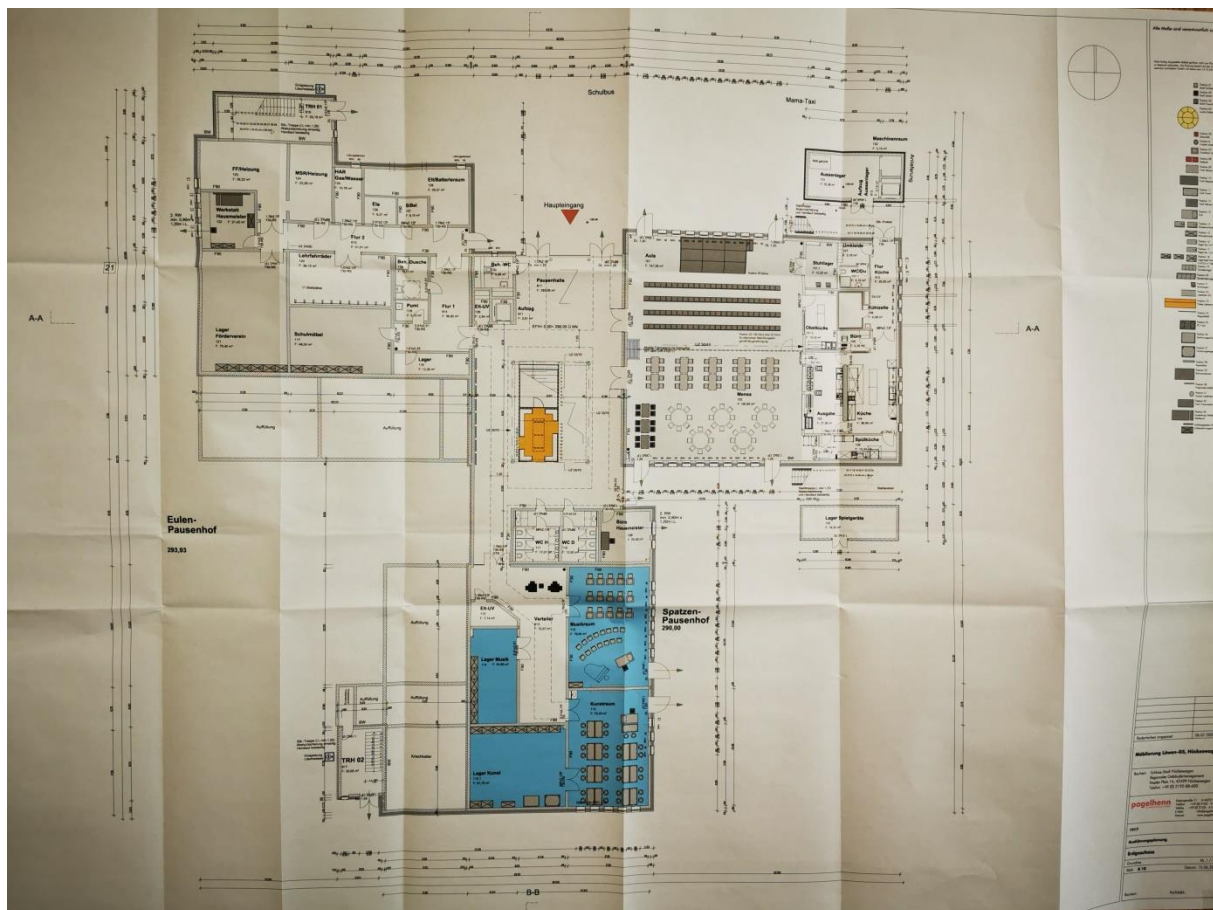


Lehrerzimmer GGS



Lehrerzimmer GGS





Grundriss GGS



**GGS Sicht auf Kölner Straße**





Treppenhaus GGS





Klassenraum GGS





Klassenraum GGS





**Kölner Straße vor GGS**





**Kölner Straße vor GGS**





Parkplatz Friedhof





**Kölner Straße höhe Friedhof**





**Kölner Straße höhe Friedhof**





**Kölner Straße vor GGS**





**Fläche vor Kolumbarium**





Fläche vor Kolumbarium





**Weg zur KGS**





Einfahrt Friedhof/KGS





**Einfahrt Friedhof/KGS Am Kamp**





**Straße Am Kamp**





**Kölner Straße**





KGS





Schulhof KGS





Schulhof KGS





Schulhof KGS





**Treppen KGS**



**Weg zur GGS**





Eingangssituation GGS





GGG Hof und Gebäude





**GGS Hof und Gebäude**





Kölner Straße





Weg GGS/Stadtpark



## 2. Fotodokumentation Bürgerverabstaltung

UMNUTZUNGSEIDEN FÜR DIE KATEGORIE  
**GESUNDHEIT**

| Katholische Grundschule                                                   | Gemeinschaftsgrundschule |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <p>Ärztelhaus</p>                                                         |                          |
| <p>• Medizinisches Zentrum<br/>• Friseur<br/>• Physio<br/>• Mikroskop</p> |                          |
| Gemeinsame Nutzung KGS / GGS                                              |                          |



## UMNUTZUNGSEIDEN FÜR DIE KATEGORIE SOZIALES

Katholische Grundschule

Abriß der KGS und Fläche  
in einen Park zum Träumen  
umgestalten.  
↓  
Nähe zum Friedhof

Die Materialien vom Abriß  
KGS verkaufen Fußböden

Untere Hälfte des  
Schulhofs der KGS als  
Spielplatz umwandeln?

- Jugend herberge - Schule  
Umbau der GGS in eine  
Jugendherberge  
→ KGS

Gemeinschaftsgarten  
zur  
Selbstversorgung

„alte“  
bringen  
„Jungen“  
was bei  
„Junge“  
helfen  
„alten“  
bei der Arbeit



UMNUTZUNGSEIDEN FÜR DIE KATEGORIE  
**WOHNEN**

Katholische Grundschule

Gemeinschaftsgrundschule

Alters WG

G.S. - GRUNDST.  
EBENE - KÖLNER STR. → TG  
MH - U. FÖRTH, KUNSTGERÄT  
Jugendhof - Begrünte als  
Dorfplatz - Kamin

Mehrgenerationen -  
Wohnen mit & ohne  
Punkt Selbstversorgung

Abriss  
& Eigenheime

Mehrgenerationenhaus

Gemeinsame Nutzung KGS / GGS



UMNUTZUNGSGEIDEEN FÜR DIE KATEGORIE  
**SONSTIGES**

Katholische Grundschule

KGS - Bestand erhalten  
Hör für Jugend, Senioren,  
Stadt-VW, Service Büro  
Ärzte, kleine Sport-  
Fläche → Halle  
Musik-Raum

Abriss

+ Stadtverwaltung

Gemeinschaftsgrundschule

Sportplatz

Container IDS (OGS Gebäude)  
• für VHS Kurse (Yoga, Sprache, Unfälle)  
• Besprechungsraum u.v.m.

Gemeinsame Nutzung KGS / GGS



UMNUTZUNGSEIDEN FÜR DIE KATEGORIE  
**GEWERBE / EINZELHANDEL**

Katholische Grundschule

Teilfläche Service für

Fahrrad-  
parkhaus

Gemeinschaftsgrundschule

Jugend-Kulturzentrum  
mit Kino

Gemeinsame Nutzung KGS / GGS



UMNUTZUNGSDIEEN FÜR DIE KATEGORIE

## KULTUR

Katholische Grundschule

Gemeinschaftsgrundschule

Teile des  
Museums in die  
Räume der KGS

Turnhalle → Multi-  
funktionalsraum  
Kino, Disko, Bühne,  
und und und

- Multifunktionale Nutzung
- Jugendangebot
- Feriengruppeneinrichtungen
- Musik- und Theaterprojekte
- Kulturelle Veranstaltungen

Gemeinsame Nutzung KGS / GGS