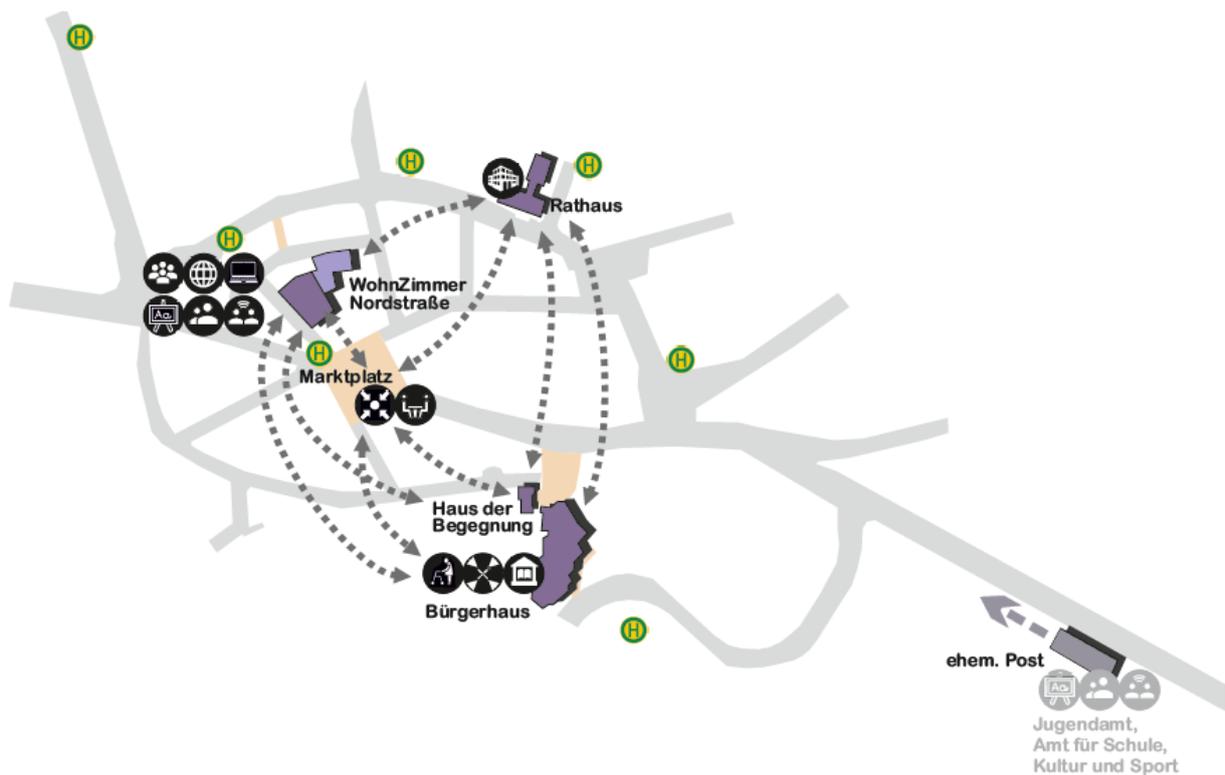


„WohnZimmer“ Nordstraße

Maßnahme im Rahmen des
Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt II
Stadt Radevormwald



Nutzungs- und Betriebskonzept

12.02.2019

Inhalt

Inhaltsverzeichnis	2
Ausgangslage	3
Bestandsaufnahme	9
Lage und räumliche Vernetzung	9
Nutzungskonzept.....	12
Erdgeschoss.....	13
Obergeschoss	15
Untergeschoss	16
Außenflächen	19
Betriebskonzept WohnZimmer Nordstraße.....	20
Koordinierungsstelle	21
Gegenüberstellung Einnahmen / Ausgaben	21
Konzept Energie	22
Konzept Barrierefreiheit.....	22
Konzept Brandschutz/ Rettungswege	22
Anlagen	23

Ausgangslage

Das Integrierte Handlungskonzept für die Programmjahre 2010-2014 (InHK Innenstadt I, Planungsgruppe MWM, 2009) beschränkte sich weitgehend auf den historischen Stadtkern. Mit der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK Innenstadt II) sollen nun fehlende Bausteine im Stadtkern ergänzt und, da eine Entwicklung des Kerns stark mit den angrenzenden Bereichen verwoben ist, diese in eine neue, umfassende Zukunftsstrategie einbezogen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des InHK Innenstadt I wurde bereits viel erreicht. Neben einer Aufwertung der zentralen öffentlichen Räume wurde großer Wert auf die Aktivierung und Beteiligung privater Akteure gelegt. U.a. zählte Radevormwald in den Jahren 2012, 2013 und 2015 zu den Siegerkommunen des Landeswettbewerbs zur Stärkung der Innenstädte „Ab in die Mitte NRW“.



Abb. 1: Rader LokalZeit, Beitrag zum Wettbewerb „Ab in die Mitte! – Die City-Offensive NRW“ 2012, Quelle: Stadt Radevormwald/ Technisches Dezernat, scheuven + wachen, Dortmund, Christiane ten Eicken, Wuppertal, Radevormwald, Nov. 2011

Die in der Abbildung 1 benannten Aktionen verbildlichen die Ziele des damaligen Wettbewerbsbeitrags zu „Ab in die Mitte!“ (2012). Wichtig war es gemeinsam mit der Bürgerschaft, den Vereinen und der Wirtschaft die laufenden Projekte zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung der Innenstadt – basierend auf dem Integrierten Handlungskonzept Innenstadt –

lebendig zu unterstützen. Hierzu wurde die Marke „Rader LokalZeit“ entwickelt, welche als sinnvolle Ergänzung zum InHK die Projekte in der Öffentlichkeit veranschaulichen, diskutieren und präsentieren sollte. Als Ergänzung zu diesen impulsgebenden Maßnahmen der öffentlichen Hand sollten weitere Aktionen und Projekte angestoßen werden, die auf andere Potenziale (aber auch Defizite) der Innenstadt abzielen.

Im Rahmen des InHK II gilt es nun, auf der Rader LokalZeit aufzubauen, diese weiter zu entwickeln und damit die Einbeziehung der privaten Akteure fortzuführen und zu stärken. Bereits seit langem existiert der Wunsch aus Bürgerschaft, Vereinen, Politik und Wirtschaft nach zentral gelegenen, barrierefreien Räumen als gute Stube / Wohnzimmer für ungezwungenen Austausch, Beratung (u.a. Citymanagement (CM) / Bauberatung, Wirtschaftsförderung (WFG)), Ratssitzungen und Kultur. Ferner sucht die Stadt seit langem einen geeigneten Raum als Ausweichmöglichkeit zum nicht barrierefreien Sitzungssaal in der Burgstraße. Daher liegt der Fokus des LokalDialogs im Altstadtbereich und in der Nordstraße.



Abb. 2: LokalDialog „WohnZimmer“ Nordstraße, Quelle: Planungsgruppe MWM, Januar 2019

Hier, mitten im historischen Kern der Innenstadt Radevormwalds, befinden sich drei Gebäude (Nordstraße 4-8), welche seit längerer Zeit nicht mehr genutzt werden, eine abgängige Bausubstanz aufweisen und immer weiter verfallen. Die beschriebene Situation strahlt negativ auf das innerstädtische Umfeld aus und erschwert damit die intensiven Bemühungen von Stadt und privaten Akteuren zur Stärkung der Innenstadt.

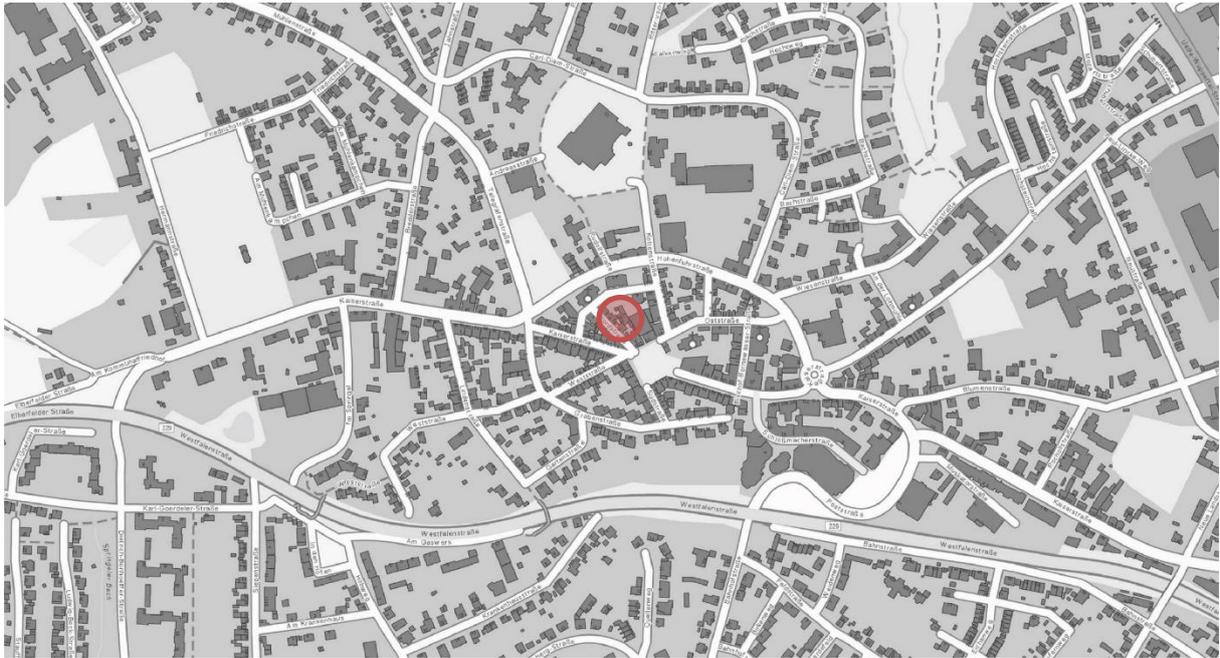


Abb. 3: Lage der Nordstraße 4-8, Quelle: Kartengrundlage @Land NRW 2018, Geo Basis-DE/BKG 2018

Die Nordstraße ist Teil des Baublockes Markt / Nordstraße / Burgstraße / Kottenstraße, der insgesamt erhebliche städtebauliche Missstände aufwies und aus diesem Grunde bereits im InHK I als städtebaulicher Brennpunkt behandelt wurde. Als Gegensteuerung wurde im Sommer 2011 ein städtebauliches Verfahren (Mehrfachbeauftragung) zur Revitalisierung des Areals durchgeführt. Während für den dem Markt zugewandten Gebäudekomplex durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie an der Burgstraße durch die Errichtung innerstädtischen Wohnens den städtebaulichen Zielen entsprechende Lösungen gefunden werden konnten, ist die Investorensuche in der Nordstraße bisher gescheitert. Eine privatwirtschaftliche Entwicklung zu neuen Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen konnte an diesem Standort trotz intensiver Versuche seit acht Jahren nicht umgesetzt werden.



Abb. 4: Realisiertes Projekt als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung (vorher – nachher) , Quelle: Planungsgruppe MWM

Nachdem alle Bemühungen, eine privatwirtschaftliche Lösung zu finden, scheiterten und der Druck durch die negative Ausstrahlung auf das Umfeld stieg, beleuchtete die Stadt den Bestand ihrer Liegenschaften auf Basis der aktuellen, auch von der Bevölkerung formulierten Ansprüche neu.

So wurde deutlich, dass wichtige Einrichtungen der Stadtverwaltung (Jugendamt, Schulamt, Sozialamt) in den angemieteten Räumen an der Kaiserstraße (ehem. Post) nur schlecht an die Hauptverwaltung im Rathaus angebunden und auch für die Öffentlichkeit nur schlecht erreichbar sind. Anderen Einrichtungen der Stadt mangelt es ebenfalls an Räumen (Wirtschaftsförderung WFG, Citymanagement CM, Tourismusbüro, Bauberatung). Zugleich fehlt es auch an einer barrierefreien Alternative für den Sitzungssaal in der Burgstraße.

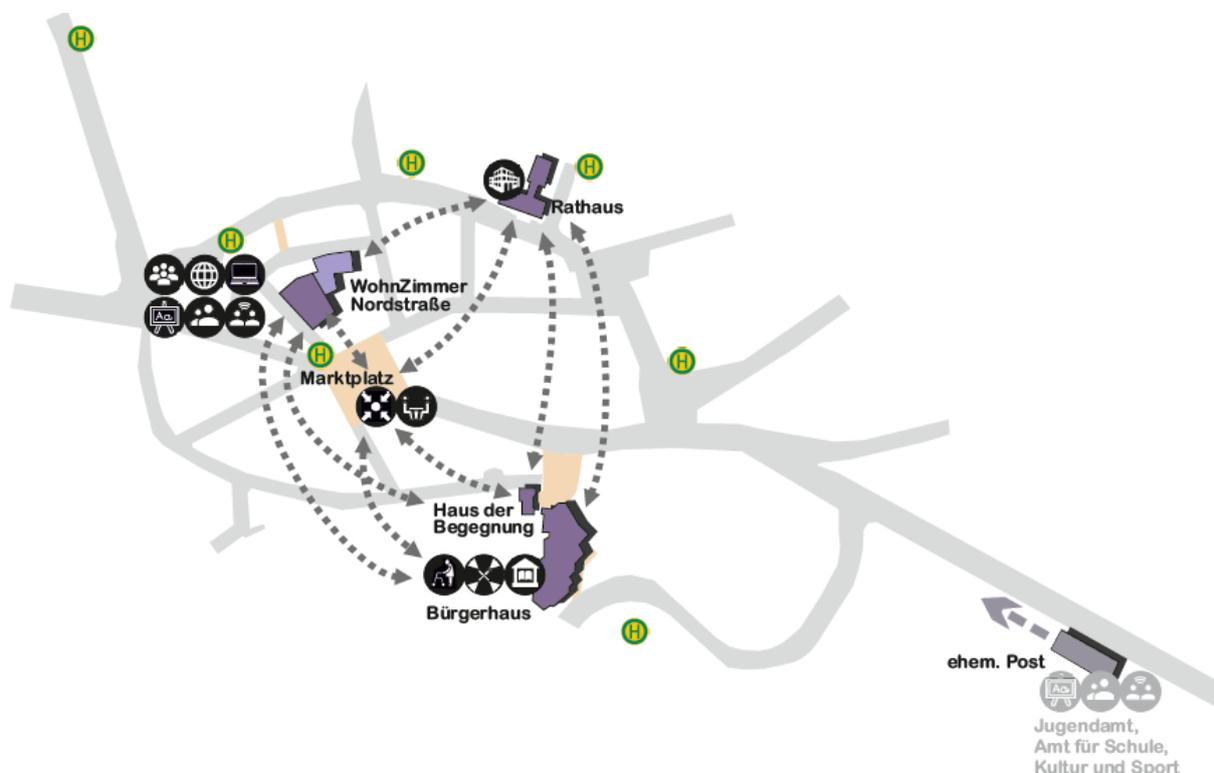


Abb. 5: räumliche und funktionale Einbindung, Quelle: Planungsgruppe MWM

Aufgrund der genannten Bedarfe und der städtebaulichen Situation im beschriebenen Bereich hat sich die Stadt Radevormwald entschlossen an dieser zentralen Stelle ein lokales „WohnZimmer“ zu entwickeln. Dieses soll auf Basis der im Rahmen des ersten Integrierten Handlungskonzeptes und der Teilnahme an dem Wettbewerb „Ab in die Mitte! – Die City-Offensive NRW“ im neuen InHK II als Anknüpfung und weiterführendes Leuchtturmprojekt im historischen Kern wirken und aufzeigen, dass auch im kleinteiligen Innenstadtbereich mit der gebotenen Sensibilität Maßnahmen umgesetzt werden können, ohne das Gesamtgefüge zu zerstören.

Mit der Überplanung dieses Bereiches wird ein nachhaltiger Standort für Dienstleistungen und kulturell-gesellschaftliche Nutzungen entwickelt. Städtische, publikumsstarke Einrichtungen (u.a. Jugendamt, Schulamt, Sozialamt, Tourismusbüro, WFG) können damit zentral im Stadtkern gebündelt werden. Außerdem stehen den Bürgern, privaten Akteuren, der Wirtschaft und Vereinen Räumlichkeiten für Vereinsarbeit, Aktivitäten und Veranstaltungen zur Verfügung. Durch diese Bündelung entsteht an zentraler Stelle ein Mehrwert zur Stärkung der Innenstadt. Da es sich überwiegend um bürgernahe oft frequentierte Einrichtungen handelt, führt dies auch zu einer Belebung und Frequenzerhöhung der umliegenden Bereiche. Dieser Effekt soll durch eine stärkere Öffnung nach außen sowie durch eine Integration mul-

tifunktionaler Veranstaltungs- / Ausstellungsflächen in Kooperation mit Partnern der Privatwirtschaft noch verstärkt werden.

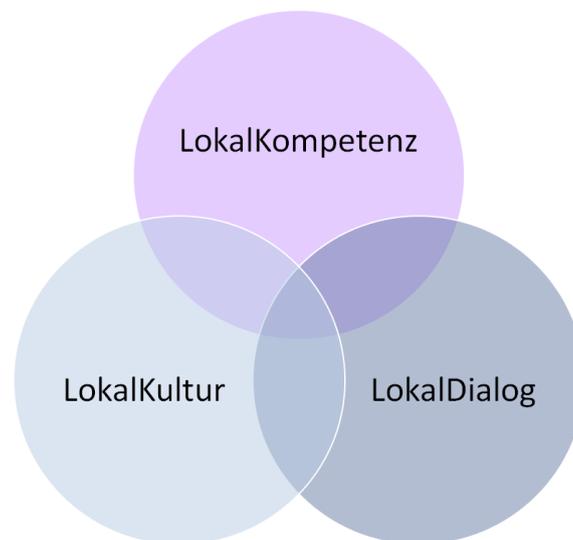


Abb. 6: Bündelung Nutzungen, Quelle: Planungsgruppe MWM

Das Vorhaben berücksichtigt die sowohl im InHK Innenstadt I als auch die im InHK II (ab 2017) erarbeiteten Stadtumbauziele, welche im Folgenden nochmals aufgeführt werden und ergänzt diese um den Aspekt der Sicherung der Daseinsvorsorge hier im Lupenraum Stadtkern:

- Aufwertung der Innenstadteingänge
- Optimierung der Verkehrsführung
- Verbesserung der Quervernetzung
- Stärkung des Fußgängerverkehrs
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Qualifizierung von urbanen Räumen
- Bedarfsgerechte Anpassung der sozialen Infrastruktur
- Verbesserung der Kundenfrequenz
- Verbesserung des innerstädtischen Wohnumfeldes
- Weiterentwicklung der Rahmenbedingungen für attraktiven Branchenmix
- Sicherung der Daseinsvorsorge
- Bezug Regionale: HF 3 + 4

Als wichtiger Ankerpunkt wird die historische Stadtmitte so auch für die umliegenden Stadtbereiche (Lupenraum Nord, Lupenraum West und Lupenraum Ost) weiter qualifiziert werden. Die Entwicklungsabsichten zielen also auf die dauerhafte Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionen eines Mittelzentrums sowie auf die Sicherung und Vitalisierung der Baustrukturen der Stadtmitte ab.

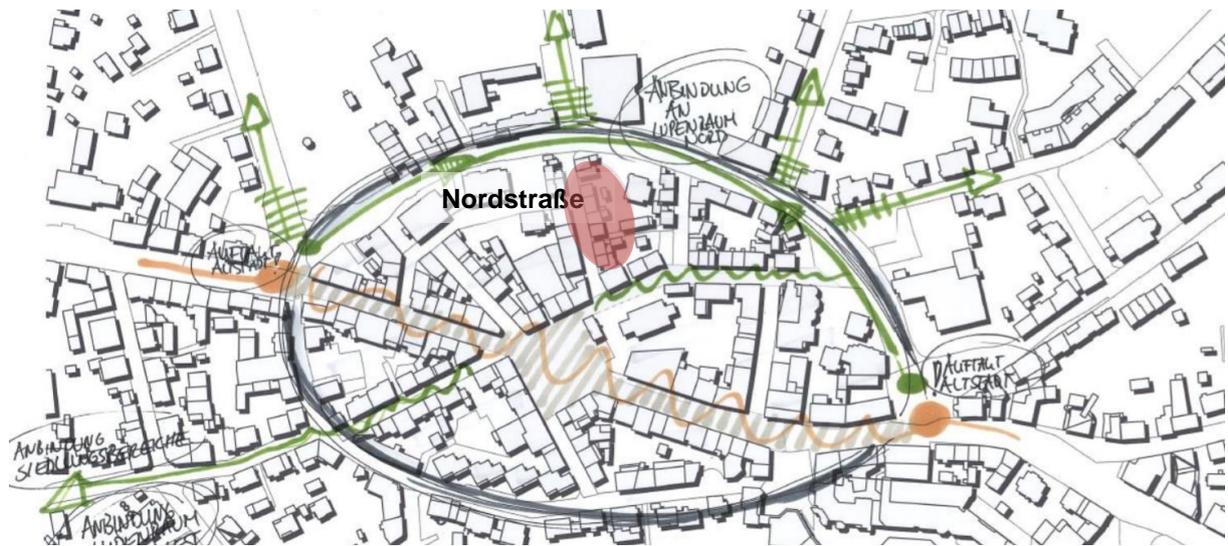


Abb. 7: Lupenraum Stadtkern im Rahmen des InHK II, Quelle: Planungsgruppe MWM

Im Sinne der Innenentwicklung und des in den Gesetzen verankerten Boden- und Freiraumschutz werden für das Projekt keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

Bestandsaufnahme

Lage und räumliche Vernetzung

Die Nordstraße befindet sich mitten im historischen Kern der Innenstadt Radevormwald unmittelbar angrenzend an den Marktplatz.



Abb. 8: Lage der Nordstraße 4-8, Quelle: Kartengrundlage Stadt Radevormwald, Planungsgruppe MWM

Die Nordstraße stellt, insbesondere fußläufig, eine wichtige Verbindung zwischen dem Marktplatz und dem Lupenraum Nord (ebenfalls Entwicklungsbereich im InHK II) um Rathaus, Parc de Châteaubriant und den Freizeiteinrichtungen dar. Aufgrund der zentralen Lage im historischen Kern ist die Entwicklung der Nordstraße für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt von großer Bedeutung. Der jahrelange Leerstand führte zu einer erheblichen Gefährdung der Bausubstanz. Eine zügige Beseitigung der Missstände ist daher anzustreben.



Abb. 9: Nordstraße und Lupenraum Nord, Quelle: Bild Google 2019, Kartendaten Geobasis-DE/BKG 2019 Deutschland

Begründet in der zentralen Lage können viele Synergien für die Infrastruktur innerhalb der Innenstadt geschaffen werden, da die verschiedenen Anlauf- und Beratungsstellen für die Öffentlichkeit in unmittelbarer Nähe erreichbar sind. Die gute fußläufige Erreichbarkeit wird ergänzt durch die Anbindung über öffentliche Verkehrsmittel und Taxi-Bus etc..

Bestand, Gebäudedaten und Nutzung

Die Bebauung im Bereich der Nordstraße im historischen Kern ist durch eine kleinteilige, zwei- bis dreigeschossige Bauweise, oft mit bergischen Schieferfassaden, geprägt. Die Gebäude der Nordstraße 4-8 stehen allerdings bereits seit längerem leer, die Bausubstanz ist abgängig und verfällt in den letzten Jahren immer mehr.



Abb. 10: Nordstraße (Sicht vom Marktplatz aus)
Quelle: Planungsgruppe MWM



Abb. 11: Nordstraße
Quelle: Planungsgruppe MWM

Eine Sanierung der Gebäude hat sich als nicht zielführend herausgestellt, da eine sinnvolle Umnutzung der einzelnen Gebäudeteile einen hohen Kostenaufwand erfordert. Vor dem Hintergrund einer Neubewertung ihres Raumbedarfes und Gebäudebestandes entschloss sich die Stadt Radevormwald hier als Leuchtturmprojekt das lokale „WohnZimmer“ zu entwickeln und umzusetzen.

Bergischer Dreiklang

Um entsprechend den Anforderungen als Leuchtturmprojekt im historischen Kern mit der gebotenen Sensibilität Maßnahmen umzusetzen, soll das ursprüngliche Gesicht der Nordstraße durch einen behutsamen Wiederaufbau / Neubau der Fassade wiederhergestellt werden. Im Rahmen der bisherigen Entwicklung gab es hier schon verschiedenste Ansätze.

Im weiteren Verfahren möchte die Stadt nochmals einen Fassadenwettbewerb durchführen, welcher verschiedene Varianten beleuchtet. Unter der Berücksichtigung der Maßstäblichkeit im historischen Kontext ist hier insbesondere der Gestaltungskanon zum „Bergischen Dreiklang“ zu beachten, welcher den bergischen Baustil beschreibt, durchaus aber auch modern interpretiert werden kann.



Abb. 12: Wettbewerbsbeiträge Baublockentwicklung Markt-, Kotten-, Burg-, und Nordstraße, Quelle: Dreibund-Architekten, Reicher Haase

Defizite und Potentiale

Nach fachlichen Begutachtungen ist eine Sanierung der Altsubstanz sehr kostenintensiv und nicht tragfähig. Außerdem ist aufgrund der räumlichen Begebenheiten eine Umnutzung nach heutigen Raumansprüchen nur wenig aussichtsreich. Darin begründet liegen auch die gescheiterten Verkaufsversuche. Seit Jahren werden die Gebäude nicht mehr genutzt und ein Verfall der Bausubstanz schreitet durch den langjährigen Leerstand und den deutlichen Unterhaltungsrückstand immer weiter fort.

Die Gebäude zeigen deutliche gestalterische und funktionale Defizite und werden zudem heutigen energetischen Anforderungen nicht gerecht. Der gesamte Gebäudekomplex ist außerdem nicht barrierefrei nutzbar.

Aufgrund der räumlichen Lage und Vernetzung im Stadtkern ist der Standort insbesondere für eine öffentliche Nutzung geeignet. Durch eine nachhaltige Nutzung, auch für die Öffentlichkeit, kann eine fortwährende Stärkung der Innenstadt erreicht werden.

Nutzungskonzept

Das neue Gebäude soll an zentraler Stelle als „WohnZimmer“ verschiedene bürgernahe Nutzungen der Stadt miteinander vereinen und zugleich allen Vereinen, Bürgern, Privaten Akteuren und der Wirtschaft die Möglichkeit bieten, die Räume für ihre Veranstaltungen und Projekte zu nutzen. Entsprechend sind die folgenden Nutzungen im Raumprogramm unterzubringen:

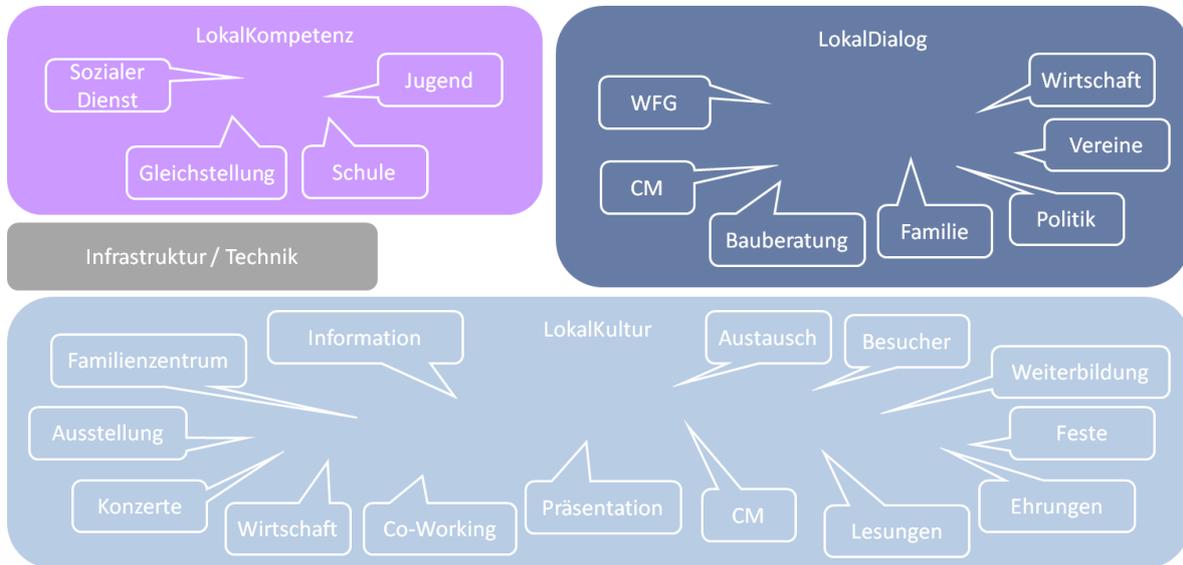
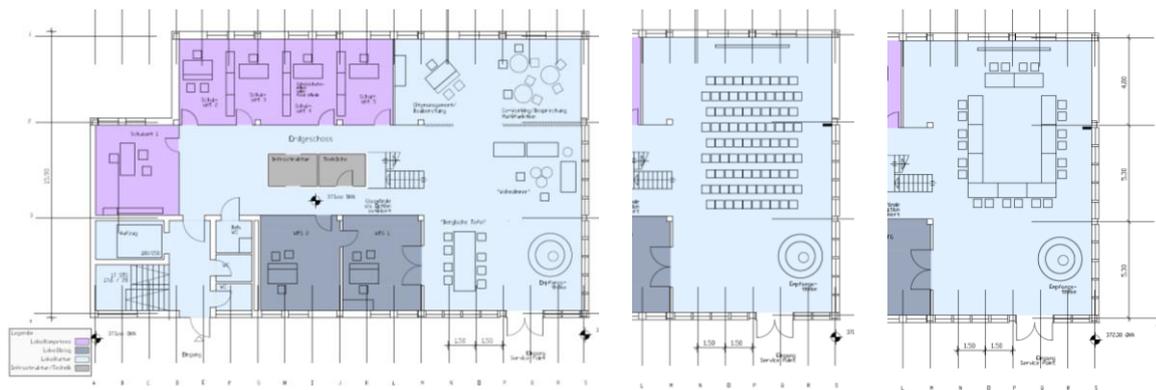


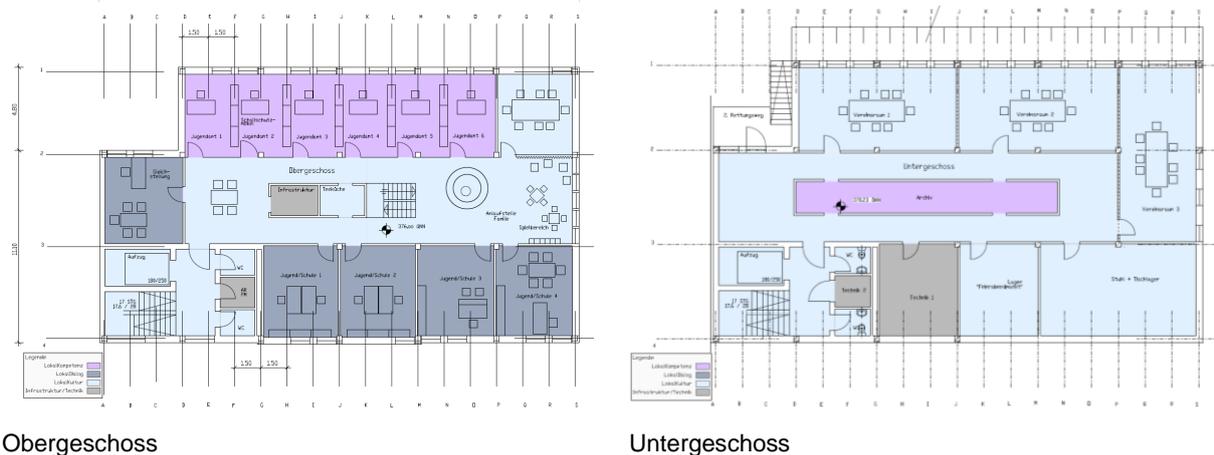
Abb. 13: Schema Nutzungen (vgl. Anlage), Quelle: Planungsgruppe MWM

Die durch die umgebende Bebauung gestellten Anforderungen (2-geschossige, kleinteilige Strukturen) sowie die Differenzierung und Abfolge der einzelnen Nutzungen im Raumprogramm führte in enger Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung (WFG), dem Citymanagement (CM) und weiteren lokalen Akteuren zu folgendem Raumkonzept:



Erdgeschoss

Erdgeschoss Variante (z.B. Vortrag, Sitzung)



- LokalKompetenz
- LokalDialog
- LokalKultur
- Infrastruktur / Technik

Abb. 14: : Grundriss Ebenen WohnZimmer Nordstraße (vgl. Anlage), Quelle: Grundlage Planung Stadt Radevormwald

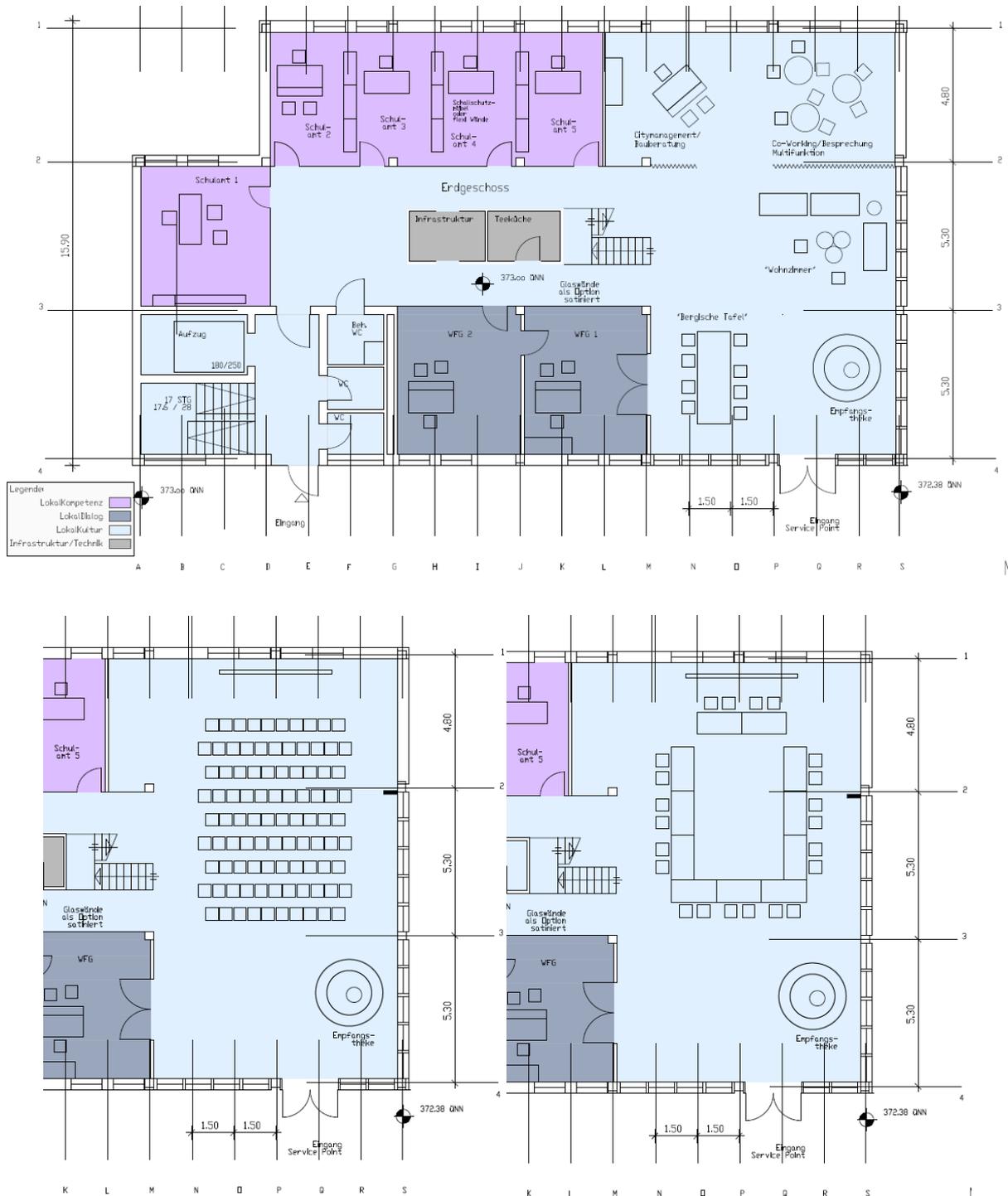
Die Kernöffnungszeiten richten sich nach den Öffnungszeiten der Verwaltungsnutzungen. Auf Anfrage von Schulen, Vereinen, Kulturschaffenden, Wirtschaft und aktiver Bürgerschaft können flexible Öffnungszeiten, insbesondere in die Abendstunden, ermöglicht werden.

Der personelle Aufwand zur Nutzung der Räume ist gering, von einer Person leistbar und grundsätzlich an 24 Stunden des Tages möglich. Das Catering kann über benachbarte Gastromonien in der Innenstadt erfolgen.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss soll neben seiner Funktion als Eingangsebene auch als multifunktionale Aufenthaltsfläche für die als **LokalKultur** beschriebenen bürgernahen Aktivitäten wie Information, Austausch, Beratung, Co-Working, Feste und Veranstaltungen dienen. Die Begriffe der „Bergischen Tafel“ sowie des „WohnZimmers“ vermitteln dem Bürger ein Gefühl des „sich Wohlfühlens“, stärken die Identität des Ortes und stehen symbolisch für Information, Austausch und Co-Working. Um die Multifunktion durch die Vielfalt der Nutzungen in diesem Bereich auch räumlich abzubilden kann der rückwärtige Bereich abgetrennt und separat multifunktional bespielt werden. Möglich wären hier z.B. Runde Tische zur Stadtentwicklung, Mitgliederversammlungen von Vereinen, der verschiedenen Entscheidungsgremien (z.B. Verfügungsfonds), Veranstaltungen der Gleichstellungsbeauftragten, Beiräten und bürgerschaftlichen Initiativen, Sitzungen der städtischen Ausschüsse, Fraktionssitzungen, Parteiversammlungen, etc.. Außer der Nutzung als Gruppen- oder Arbeitsraum für soziale und kulturelle Aktivitäten sind hier und auch im gesamten Eingangsbereich Wechseiausstellungen, kleinere Vernissagen, Konzerte und Lesungen denkbar. Zugleich kann der gesamte

Bereich gemeinsam aber auch als Raum für Unternehmenspräsentationen, Vorträge, Vorstellung von Planungen und Projekten sowie der Bürgerbeteiligung, Weiterbildungen, Eröffnungsfeiern, politische Gremien und weitere Veranstaltungen genutzt werden.



Durch flexible Möglichkeiten der Raumaufteilung können verschiedene Nutzungsgruppen wie Vereine, Parteien, etc. für gemeinsame Veranstaltungen ausreichend Platz finden. Die zur Verfügung stehenden Veranstaltungsräume verfügen über eine zeitgemäße technische Ausstattung wie Whiteboards, Touch-Screens, LFD-Displays, Beamer, Konferenztelefon und Highspeed-Internet-Zugang. Die Innengestaltung wie Böden, Wände, WCs, Grundbeleuchtung sind robust und multifunktional nutzbar. Die Bestuhlung kann aus dem Lagerraum im Untergeschoss ohne großen Aufwand erfolgen.

Unmittelbar an diese Bereiche angrenzend finden sich als **LokalDialog** die Beratungsräume der Wirtschaftsförderung (WFG), des Citymanagements (CM) sowie die Bauberatung. Die Räume der WFG sowie der Eingangsbereich sind außerdem Anlaufpunkt und Auskunftstelle für die Besucher von Radevormwald. Am Informationstisch der WFG erhalten sie Antworten auf Fragen zu Übernachtungsmöglichkeiten, Veranstaltungen, Sehenswürdigkeiten und touristischen Programmpunkten. Hier werden Stadtpläne oder Eintrittskarten für Veranstaltungen ausgegeben und Stadtführungen starten. Als **LokalKompetenz** sind in dem rückwärtigen Bereichen weitere Büroräume angeordnet, die Verwaltungsnutzungen aufnehmen.

Das Wohnzimmer der Stadt Radevormwald bietet so neben den erforderlichen Räumen für die einzelnen Abteilungen der Stadtverwaltung, für die politischen Gremien und Bürgerbeteiligungen sowie die Vereinsarbeit auch ausreichend Raum für eine Begegnung der Bürger und Generationen untereinander.

Obergeschoss

Eine Treppe im Foyer des Erdgeschosses bringt die Bürger und Besucher in das Obergeschoss, welches Räumlichkeiten für die Jugendarbeit (**LokalKompetenz**) bietet, aber auch als „Anlaufstelle Familie“ weitere Beratungsräume und Wartezonen für die Bürger (**LokalDialog / LokalKultur**) bereitstellt. Über einen Aufzug ist das Obergeschoss auch barrierefrei zu erreichen.



Abb. 16: Obergeschoss Wohnzimmer (vgl. Anlage), Quelle: Grundlage Planung Stadt Radevormwald

Untergeschoss

Im Untergeschoss sind drei größere Räume für die Vereinsarbeit (**LokalKultur**) vorgesehen (z. B. Stadtkulturverband, Kinder- und Jugendring, Stadtsportverband). Daneben werden Technik-, Lager- und Archivräume untergebracht.

Im Erdgeschoss / Untergeschoss werden als operativer Dreh- und Angelpunkt für die Verwaltung und Organisation der Veranstaltungsinfrastruktur Lagerräume, u.a. für mit Mitteln des Verfügungsfonds angeschaffte Sitzmöbel, Tische, Pavillons, Elektrokabel- und -verbindungen sowie Kabelabdeckungen eingerichtet, die für verschiedene Veranstaltungen in der Innenstadt genutzt werden können. Während der Veranstaltungen ist das Veranstaltungsmanagement vor Ort ansprechbar und kann die jeweiligen Mitarbeiter, Händler und Aussteller koordinieren sowie die Abrechnung, Schlüsselübergaben, Verbrauchablesungen, etc. organisieren.

Durch die Nutzung des Gebäudes ist die Unterbringung der Stellplätze an anderer Stelle erforderlich, da eine Tiefgarage hier nicht praktikabel ist. Das Untergeschoss kann so dann hochwertig ausgebaut und für innenstadtaffine, frequenzbringende Raumangebote genutzt werden. Mit dieser Lösung lassen sich auch die negativen Einflüsse zusätzlichen motorisierter Individualverkehrs auf die sensiblen Altstadterschließungen vermeiden.

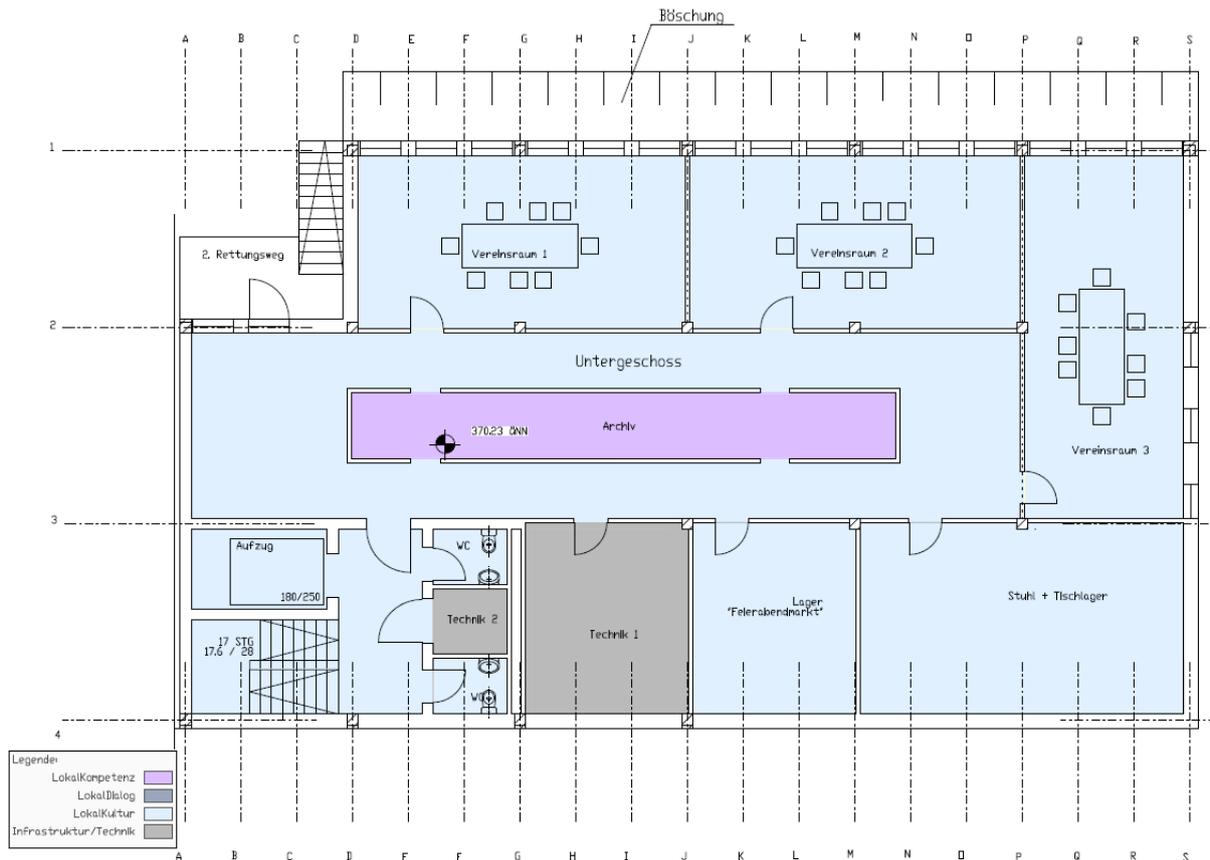


Abb. 17: Untergeschoss WohnZimmer Nordstraße (vgl. Anlage), Quelle: Grundlage Planung Stadt Radevormwald

Die Anteile der einzelnen Raumnutzungen an der Gesamtfläche zeigen, dass die LokalKultur mit ihren Nutzungen bzw. den verschiedenen Möglichkeiten den größten Flächenanteil aufweist. Die Nutzungen unter dem Stichwort LokalDialog erfordern noch rund $\frac{1}{4}$ der Gesamtfläche und für die LokalKompetenz werden schließlich rund 16% der Fläche benötigt.

WohnZimmer Nordstraße		12.02.2019	
Raumnutzung / Flächenanteile			
Untergeschoss			
<i>LokalKompetenz</i>			
Archiv	25 m ²		
<i>LokalDialog</i>			
Vereinsraum 1	41 m ²		
Vereinsraum 2	42 m ²		
Vereinsraum 3	42 m ²		
<i>LokalKultur</i>			
Flur (Ausstellungsbereich)	83 m ²		
WC's	6 m ²		
Flure / Treppenhäuser / Lift	30 m ²		
Stuhl und Tischlager	45 m ²		
Lager "Feierabendmarkt"	23 m ²		
<i>Infrastruktur / Technik</i>			
Technik 1 / 2	26 m ²		
Erdgeschoss			
<i>LokalKompetenz</i>			
Schulamt 1	23 m ²		
Schulamt 2-5	56 m ²		
<i>LokalDialog</i>			
Wirtschaftsförderung (WFG 1)	23 m ²		
Wirtschaftsförderung (WFG 2)	23 m ²		
<i>LokalKultur</i>			
Co-Working / Besprechung / Citymanagement (CM) / Bauberatung	49 m ²		
"Wohnzimmer" / "Bergische Tafel"	90 m ²		
Flur (Ausstellungsbereich)	57 m ²		
Teeküche	5 m ²		
WC's	63 m ²		
Flure / Treppenhäuser / Lift	31 m ²		
<i>Infrastruktur / Technik</i>			
Infrastruktur	5 m ²		
Obergeschoss			
<i>LokalKompetenz</i>			
Jugendamt 1-6	85 m ²		
<i>LokalDialog</i>			
Jugend/ Schule 1-4	91 m ²		
Gleichstellung	22 m ²		
<i>LokalKultur</i>			
Information Familienzentrum	121 m ²		
Teeküche	5 m ²		
WC	6 m ²		
Flure / Treppenhäuser / Lift	31 m ²		
<i>Infrastruktur / Technik</i>			
Infrastruktur	5 m ²		
Technik 2 (Putzmittel)	4 m ²		
Summe	1159 m²		
LokalKompetenz	190 m²	≈	16 %
LokalDialog	284 m²	≈	25 %
LokalKultur	646 m²	≈	56 %
Infrastruktur/ Technik	39 m²	≈	3 %

Abb. 18: Raumnutzungsübersicht 11.02.2019, Quelle: Grundlage Planung Stadt Radevormwald

Betriebskonzept „WohnZimmer“ Nordstraße

Zukünftiger Eigentümer der Immobilie ist die Stadt Radevormwald. Für Teilbereiche des Gebäudes wird die Stadt einen langfristigen Nutzungsvertrag mit den jeweiligen Nutzern abschließen. Dies betrifft vor allem das Untergeschoss (Vereinsräume) und das Erdgeschoss (WFG).

Weitere Bereiche im Erdgeschoss und Obergeschoss sind allgemein öffentlich zugänglich und sollen insbesondere auch für kulturelle Veranstaltungen sowie bürgernahe Aktivitäten und Projekte genutzt werden (kleinere Konzerte, Vorträge, Lesungen, Ausstellungen, Veranstaltungen der Vereine).

Die allgemeinen Öffnungszeiten richten sich nach den Öffnungszeiten der Verwaltungsnutzungen. Außerdem können auf Anfrage weitere Öffnungszeiten für Schulen, Vereine und bürgernahe Aktivitäten organisiert werden.

Das „WohnZimmer“ Nordstraße wird unterstützt von Unternehmen aus Radevormwald. Das CM sowie die WFG haben in Gesprächen konkrete Beteiligungsangebote erhalten:

- Die Firma Buderus kann sich vorstellen, eine Heizungsanlage mit Solarthermie in Kombination mit von Gira entwickelten Smart Home Komponenten das Gebäude auszustatten. Moderne energieeffiziente Buderus Heizkörper sowie eine intelligente Gebäudeleittechnik könnte eingebaut werden. Gira würde das Projekt auch planerisch unterstützen.
- Weiterhin haben sich die Firmen Mocambo und Selbach bereit erklärt, das lokale Wohnzimmer mit Kaffeemaschine sowie einer Trinkstation auszustatten.
- Für die Ausstattung des Co-Working Bereiches sowie von Küchenzeilen gibt es Zusagen von örtlichen Möbelfachgeschäften.
- Bei der Umsetzung des Projektes werden verschiedene planerische Hilfen, wie z. B. Lichtberechnungen, Elektroplanung erbracht.
- Elektrounternehmen haben zugesichert, das Gebäude mit moderner Beleuchtung auszurüsten.
- Das Gebäude wird von einem Unternehmen mit Touch Screen Monitoren für Informationen oder auch modernen Touch Screen Siebdruckfolien ausgestattet.

Koordinierungsstelle

Für die Koordination und Organisation ist die WFG der Stadt Radevormwald verantwortlich. Diese Aufgabe beinhaltet neben der Verwaltung der Immobilie auch die Vermietung (Belegungsplan). Die Bauunterhaltung sowie die Organisation der Reinigungsdienste kann durch das Technische Bauamt übernommen werden.

Gegenüberstellung Einnahmen / Ausgaben

In der nachfolgenden Tabelle werden die geschätzten Einnahmen den ebenfalls geschätzten Ausgaben gegenübergestellt. Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Stadt Radevormwald keinen wirtschaftlichen Vorteil aus dem Betrieb des „WohnZimmers“ Nordstraße erwartet.

Bewirtschaftung Nordstraße - „WohnZimmer“ Nordstraße	
Geschätzte Kosten pro Jahr	
Versicherung Gebäude	ca. 1.000,- €
Versicherung Inventar	ca. 150,- €
Strom, Heizung, Wasser	ca. 13.000,- €
Grundbesitzabgaben	ca. 1.500,- €
Reinigung	ca. 15.000,- €
Rücklage Instandhaltung	ca. 2.000,- €
Summe	ca. 32.650,- €

Nach den Richtlinien der Stadt Radevormwald für die Nutzung städtischer Räumlichkeiten bzw. der dazugehörigen Entgeltordnung wird für Veranstaltungen von örtlichen Vereinen und vereinsähnlichen Organisationen wie Verbänden, Parteien usw. kein Entgelt erhoben. Daher können lediglich bei der Nutzung der Räume z. B. durch Unternehmen Entgelte erhoben werden. Für vergleichbare Räume sieht die Entgeltordnung ein Entgelt von 205,- € pro Veranstaltung bzw. pro Tag vor.

Einnahmen pro Jahr	
Miete WFG (ca. 47 qm; 8 € / qm)	ca. 4.512,- €
Nutzungsentgelte durch Veranstaltungen (geschätzt 205€ / Veranstaltung; 8x / Jahr)	ca. 1.640,- €
Summe	ca. 6.152,- €

Gegenüberstellung Einnahmen und Ausgaben Geschätzte Kosten pro Jahr	
Ausgaben	ca. 32.650,- €
Einnahmen	ca. 6.152,- €
Defizit	ca. - 28.870,- €

Die Gegenüberstellung dieser geschätzten Einnahmen und Ausgaben zeigt, dass der Betrieb des „WohnZimmers“ Nordstraße unrentabel ist, da der jährliche Aufwand nicht gedeckt wird. Eine Rentierlichkeit ist auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Konzept Energie

Der geplante Neubau wird unter Berücksichtigung der aktuellen energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet.

Konzept Barrierefreiheit

Der Gebäudekomplex soll für die Öffentlichkeit zugänglich werden. Das Konzept sieht für die erforderliche barrierefreie Erschließung den Einbau eines behindertengerechten Personenaufzugs vor. Der Aufzug erschließt alle Ebenen des Gebäudekomplexes. Im Erdgeschoss wird zudem eine barrierefreie WC-Anlage angeordnet.

Konzept Brandschutz / Rettungswege

Die Planung berücksichtigt die erforderlichen Erschließungs- und Rettungswege sowie die aktuellen Anforderungen an den Brandschutz. Im Rahmen der fortführenden Planung sind hier weitere Abstimmungen z.B. mit der Feuerwehr erforderlich.

Bei der Auslegung der Größe der Räume und der Anzahl der Personen, welche die einzelnen Räume nutzen werden, sind für die Dimensionierung der Rettungswege, Türen und Treppen entscheidend, ob die Verordnung in Kraft tritt (§1 Versammlungsstättenverordnung, VStättVO). Bei einer Anzahl von weniger als 200 Personen tritt die Verordnung nicht in Kraft.

Anlagen

- Planung Grundrisse „WohnZimmer“ Nordstraße, Grundlage Planung Stadt Radevormwald
- Kostenermittlung „WohnZimmer“ Nordstraße vom 12.02.2019, Stadt Radevormwald
- Planung Außenbereich „WohnZimmer“ Nordstraße vom 12.02.2019, Planungsgruppe MWM
- Kostenermittlung Außenbereich „WohnZimmer“ Nordstraße vom 12.02.2019, Planungsgruppe MWM