Beschreibung der Bauvorhaben

im Rahmen der „Bürgermeile Hitdorf“

Verfasser: Stadt Leverkusen FB 65 mit FB 61 und Villa Zündfunke e. V.

Baustein A: „Offener Bürgertreff Villa Zündfunke“

Lage

Zentrales Element im Konzept „Bürgermeile Hitdorf“ ist die Immobilie Hitdorfer Straße 196, die sich im Besitz der Stadt Leverkusen befindet. Dort soll der „offene Bürgertreff Villa Zündfunke“ entstehen. Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe von einigen stark frequentierten Einrichtungen wie dem örtlichen Supermarkt, einer Bank, mehreren Einzelhändlern, Gastronomiebetrieben und Arztpraxen im historischen Kern des Stadtteils. Durch seine exponierte Position an der Hitdorfer Straße ist das Gebäude sehr gut sichtbar und sowohl fußläufig als auch über die Bushaltestelle „Hitdorf Parkstraße“ problemlos erreichbar. Fußgänger und auch Autofahrer können das Gebäude leicht wahrnehmen auf Ihrem Weg durch die Hitdorfer Straße, sodass ein hoher Wiedererkennungswert erzielt werden kann. Die Lage ist zudem durch eine geringe Distanz zu weiteren Angeboten innerhalb der sozialen Infrastruktur Hitdorfs sowie zum Rhein mit hohem Erholungs- und Freizeitwert gekennzeichnet. Diese Adresse bietet damit größtes Potential für die angestrebte Nutzung als zentraler Treffpunkt in Hitdorf.

Planungsziele

1) Aneignung der historischen Ortsstruktur: Das Gebäude zählt zudem zum historischen Bestand des Stadtteils. In früheren Zeiten beherbergte es den Sitz eines traditionsreichen lokalen Kohle- und Mineralölhändlers, sodass es insbesondere für ältere Hitdorfer Bürgerinnen und Bürgern als fester Bestandteil des Ortsbildes bekannt sein dürfte. Das heutige Erscheinungsbild entstand maßgeblich in der unmittelbaren Nachkriegszeit, die Ursprünge des Hauses liegen jedoch noch viel weiter in der Vergangenheit. Der geplante „offene Bürgertreff“ nutzt damit die gewachsenen Strukturen des Ortes und macht sie zukunftsfest. Nach Aufgabe des Firmensitzes Ende der 90er Jahre ging das Gebäude in den Besitz der Stadt Leverkusen über und wird seitdem als Übergangswohnheim für bedürftige Personen verwendet. Die wesentlichen Teile der Bestandsimmobilie bilden ein zur Straße orientiertes giebelständiges Vorderhaus, das ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus diente, ein kleineres Hinterhaus, das in seiner bisherigen Existenz wohl vor allem als Lager genutzt worden ist, sowie Anbauten minderer Qualität zwischen Vorder- und Hinterhaus. Alle Gebäudeteile werden über einen schlauchartigen Hof erschlossen, der von der Hitdorfer Straße aus zugänglich ist. Die Bausubstanz befindet sich aufgrund ihres Alters und der Abnutzung durch intensiven Gebrauch in eher schlechtem Zustand, eine umfangreiche Sanierung und

Ertüchtigung ist jedoch eine lohnenswerte Investition in die Verbesserung der sozialen Infrastruktur des Stadtteils Hitdorf, insbesondere da sie mit dem althergebrachten Ortsbild schonend umgeht und damit die Identifikation der Hitdorfer Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Stadtteil fördert.

2) Aufwertung des Gebäudebestands: Zunächst besteht das grundsätzliche Ziel, die Volumina der bestehenden Gebäudeteile zu erhalten. Das bedeutet, dass die beiden historischen Hauptbestandteile der Immobilie, Vorder- und Hinterhaus, als solche deutlich erkennbar bleiben. Auf diese Weise soll dem Ziel entsprochen werden, der Bestandssituation einen hohen Wert beizumessen und diese zur Grundlage des Entwurfs zu machen. Ergebnis soll also kein Neubau sein, der die ursprüngliche Konstellation nicht mehr erkennen lässt, sondern eine umfangreiche Aufwertung des Bestandes bei Erhalt der historischen Struktur. Folglich wird so viel Bausubstanz erhalten wie es im Rahmen der neuen Nutzung möglich ist. Lediglich die minderwertigen Zwischenbauten, die zum einen die Situation architektonisch stark verunklären und zum anderen keine ausreichende Grundlage für eine Sanierung bieten, werden entfernt und durch einen neuen Zwischenbau ersetzt. Dieser soll sich in Form und Gestalt erkennbar von Vorder- und Hinterhaus absetzen, sodass die historischen Gebäudeformen bestehen bleiben und lediglich durch eine neue Ergänzung miteinander verbunden werden. Des Weiteren behält der Hof seine Aufgabe als Erschließungsfläche für alle Gebäudeteile, sodass die Bestandskonstellation auch für die künftige Nutzung als Bürgertreff erhalten bleibt. Die Immobilie, die ihre Funktion des bürgerschaftlich verwalteten und betriebenen Stadtteilzentrums übernimmt, das eng vernetzt mit weiteren Standorten und Anbietern im Stadtteil agieren wird, bleibt also sichtbar integriert in vertraute Zusammenhänge. Es wird angestrebt, dass beteiligte Vereine, allen voran der Villa Zündfunke e.V., den Bauprozess an geeigneter Stelle durch Eigenleistungen freiwillig unterstützen, um die Identifikation mit dem Objekt und die Bindung aller Bürgerinnen und Bürger ans Gebäude bereits in der Bauphase langfristig zu sichern.

3) Barrierefreiheit: Um allen Bürgerinnen und Bürgern Zugang zum Bürgertreff zu ermöglichen, ist die barrierefreie Erschließung ein Kernpunkt des Bauvorhabens. Zunächst bietet ein neuer Aufzug mit einer direkt zum Hof hin öffnenden Haltestelle die Möglichkeit, den Niveauunterschied zwischen Hof, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zu überwinden. Des Weiteren werden im Zuge des Umbaus alle Geschossdecken auf jeweils die gleiche Höhe gebracht, sodass künftig alle unmittelbar der Nutzung als Bürgertreff zugeordneten Räume durchgängig ohne Stufen zu erreichen sind. Ebenfalls wird ein barrierefreies WC zur Verfügung gestellt. Somit stehen die Angebote des Bürgertreffs für alle Personenkreise offen.

4) Energetische Sanierung: Ein weiteres vorrangiges Ziel ist die energetische Aufwertung des Bestandes. Die wichtigste Maßnahme in diesem Zusammenhang ist die durchgehend aufzubringende Wärmedämmung auf Dach und Wände, die eine deutliche Verbesserung des Energiestandards herbeiführt. Hinzu kommt die Installation von effizienterer Heiztechnik und die Erneuerung der gesamten Haustechnik, um den Bürgertreff auch langfristig energieeffizient betreiben zu können. Optional kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit eine Photovoltaik-Anlage installiert werden, die den Energiestandard des Gebäudes zusätzlich verbessern

würde. Dies gälte es im weiteren Verlauf des Projektes zu prüfen. Angedacht ist in diesem Zusammenhang auch die Einrichtung einer Ladestation für E-Bikes auf dem Hof, sodass die „Villa Zündfunke“ auch die Elektromobilität fördert. Allein die Ausstattung des Gebäudes mit einer umfassenden Wärmedämmung sowie die Erneuerung der Haustechnik erfüllen jedoch bereits die Vorgaben des EEWärmeG (siehe beigelegter vorläufiger Energieausweis).

Räumlichkeiten (nach Gebäudeabschnitten)

1) Vorderhaus

Der zur Straße hin orientierte, größte und damit repräsentativste Gebäudeteil der „Villa Zündfunke“ übernimmt zunächst die wichtige Funktion als Eingang und Ort des Ankommens innerhalb des Bürgertreffs. Er beinhaltet des Weiteren folgende wesentliche Räumlichkeiten:

- Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich das „offene Wohnzimmer“ (ca. 41 m^2), welches sich zur Hitdorfer Straße orientiert. Dort finden vielfältige stadtteil- und zielgruppenbezogene Aktivitäten statt in einem Umfang von bis zu 20 Personen. So gibt es dort die Möglichkeit, sich zwanglos beispielsweise zu Spielenachmittagen, zum gemeinsamen Fernsehen, zu einer Gesprächsrunde oder einem Vortrag in kleinem Rahmen zu verabreden. Die Bürgerinnen und Bürger können sich dort selbst mit mitgebrachten Speisen und Getränken versorgen und sie mit anderen teilen. Eine gewerbliche Nutzung des Raums ist ausgeschlossen.

  Der Raum soll maximal in den folgenden Zeiten genutzt werden:
  Werktags in der Zeit von 9.00 bis 21.30 Uhr
  Sonntags von 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 21.30 Uhr

- Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Büroräume (ca. 2 x 15 m^2). Dort soll die Verwaltung des Bürgertreffs durch den Verein Villa Zündfunke ihren Platz finden und in der Startphase des Betriebs auch der Arbeitsplatz des aus Mitteln der Städtebauförderung finanzierten Stadtteilmanagers. Ebenso bieten die beiden miteinander verbundenen Räume den Rahmen für kleine Besprechungen mit bis zu 6 Personen und individuelle Beratungsangebote.

  Der Bürgertreff wird ehrenamtlich betreut. Das Büro wird voraussichtlich werktags von 9.00 Uhr bis 17.00 (19.00 Uhr) besetzt sein.

- Das 2. Obergeschoss, dessen Räume bereits durch das geneigte Dach beeinträchtigt sind, wird im Zuge der Baumaßnahmen mit Ausnahme der Haustechnik nicht ausgebaut und verbleibt als Reserve. Zu einem späteren Zeitpunkt können diese Räumlichkeiten durch die Nutzer selbst ausgebaut werden. Die Ausnahme bildet der dort gelegene Heizungsraum, von dem aus der vorgesehene Gas-Brennwertkessel das Haus mit Wärme versorgt. Eine Erschließung durch den Aufzug erfolgt aufgrund von unverhältnismäßigem Aufwand an dieser Stelle nicht.

- Die im Keller gelegenen Räumlichkeiten werden auch nach Durchführung der Baumaßnahme ebenfalls nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden. Entsprechend werden sie auch für die Nutzer des Bürgertreffs im Allgemeinen unzugänglich sein. Allerdings findet auch in diesem Bereich eine Modernisierung der Haustechnik statt, die sich insbesondere auf die Hausanschlüsse sowie auf den Abbau des noch vorhandenen Öltanks bezieht.

2) Zwischenbau

Dieser Gebäudeteil dient als Durchgang vom Vorder- zum Hinterhaus und beinhaltet folgende Räumlichkeiten:

- Im Erdgeschoss befindet sich der zum Hof orientierte Kleine Gruppenraum (20 m^2). Dort ist Platz für Besprechungen, Seminare, Beratungen und ähnliche Veranstaltungen in kleinem Rahmen bis zu 10 Personen. Es bestehen Sichtverbindungen zum Hof sowie zum Eingangsbereich im Inneren des Vorderhauses, sodass hier ein transparenter, von den Bürgerinnen und Bürgern leicht einsehbarer Betrieb durchgeführt werden kann.

  Der Raum soll maximal in den folgenden Zeiten genutzt werden:
  Werktags von 9.00 Uhr bis 21.30 Uhr
  Sonntags ggf. im Rahmen von Seminaren oder Workshops

- Über dem kleinen Gruppenraum befindet sich im 1. Obergeschoss die Küche (22 m^2). Sie steht für die unterschiedlichen Veranstaltungen im Hause stets zur Verfügung. Darüber hinaus sind Kurse geplant, die direkt in der Küche stattfinden, zum Beispiel interkulturelle Kochveranstaltungen, Ernährungs- oder Kochkurse. Eine Nutzung der Küche für gewerbliche Zwecke ist ausgeschlossen.

- Auf den verbleibenden Flächen in Erd- und Obergeschoss finden die Toilettenanlagen sowie ein Stuhllager Platz.

3) Hinterhaus

Einige der wichtigsten Räumlichkeiten des Bürgertreffs befinden sich im Hinterhaus, das als am weitesten von der Straße entfernter Gebäudeteil auch maßgeblich über den Hof erschlossen wird:

- Im Erdgeschoss mit Verbindung sowohl an den Zwischenbau als auch den Hof liegt der Jugendraum (24 m^2). Dort kann dem Vereinsziel des Villa Zündfunke e.V. Rechnung getragen werden, einen Raum für jugendliche Hitdorferinnen und Hitdorfer zu schaffen, den sie als Vereinsmitglieder selbst nach ihren Vorstellungen frei gestalten können. Eine entsprechende Jugendgruppe ist derzeit im Aufbau. Ausgelegt ist der Raum für die Anwesenheit von maximal 10 Jugendlichen. Der Jugendraum soll zu diesen Zweck wochentags in den Nachmittags- und Abendstunden von 15.00 Uhr bis 21.00 Uhr geöffnet sein. In den Schulferien können die Öffnungszeiten variieren, wenn gesonderte Angebote stattfinden. Längstens ist der Raum bis 21.30 geöffnet.

- Im hinteren Bereich des Erdgeschosses sind zwei Werkstätten / Bastelräume (21 m^2, 17 m^2) angesiedelt, die ausschließlich über den Hof zu erreichen sind. Sie können von unterschiedlichen Zielgruppen für vielerlei Aktivitäten genutzt werden. Dazu zählen unter anderem beaufsichtigte Bastelarbeiten mit Papier, Holz und Metall, wie auch kleinere Reparaturarbeiten. Dieses Angebot kann in Form von organisierten, buchbaren Kursen (z.B. Angeleitete Reparaturkurse für Jugendliche von Senioren) stattfinden. Eine gewerbliche Nutzung sowie die Nutzung schwerer und sehr stark lärmintensiver Maschinen sind ausgeschlossen. Das Betreiben von kurzfristig lärmenden Arbeiten wie Sägen, Schleifen oder Schweißen ist auf eine Stunde innerhalb der Nutzungszeiten zu begrenzen. Es ist davon auszugehen, dass sich maximal 10 Personen im Bereich beider Werkräume aufhalten. Die Werkräume können in folgenden Zeiten genutzt werden: Montag bis Freitag von 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr / Samstags von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr

- Die gesamte Fläche des Obergeschosses nimmt der Große Gruppenraum (70 m^2) ein. Vorgesehen ist eine Nutzung vor allem für stadtteilbezogene Veranstaltungen mit bis zu 50 teilnehmenden Personen. Im Rahmen der geplanten Angebotsstruktur der Hitdorfer Vereine ist dieser Gruppenraum beispielsweise für unterschiedliche, bewegungsintensive oder gymnastische Kursangebote, Vorträge, Kinoabende oder Feiern nutzbar. Darüber hinaus soll die im Aufbau befindliche sonntägliche Tanzveranstaltung für Senioren [„Tanztee für Hitdorfer Senioren“] nach Fertigstellung in den neuen Bürgertreff einziehen. Alle Veranstaltungen beginnen werktags nach 9.00 Uhr und enden vor 22.00 Uhr. Die geplante sonntägliche Tanzveranstaltung für Senioren findet 14-tägig sonntags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr statt.

4) Hof

Die für eine Baugenehmigung erforderlichen Stellplätze werden abgelöst, d.h. es findet lediglich Anlieferungsverkehr für Veranstaltungs- und Kursmaterial statt (z.B. Getränke, Verpflegung, Werkstattausstattung). Zusätzlich ist mit der gelegentlichen Vorfahrt von gehbehinderten Personen in den Hof zu rechnen. Die Nutzung des Hofs ist aus Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn eingeschränkt. Eine grundsätzliche Nutzung erfolgt daher nicht, jedoch wären nach draußen verlagerte Aktivitäten und Veranstaltungen unter den entsprechenden Bedingungen durchaus attraktiv. Diese Nutzungen würden in der Zeit von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr stattfinden. Geplant sind ebenso bis zu 10 Feste im Jahr (Frühlingsfest, Mitgliedersommerfest, Nachbarschaftsfest o. ä.), die neben dem großen Gruppenraum auch auf den Hof zurückgreifen könnten.

Zusammenfassend ergeben die Räumlichkeiten ein funktionstüchtiges Stadtteilzentrum, das zahlreichen Angeboten und Aktivitäten in kleinem (10-20 Personen) und mittlerem Rahmen (bis zu 50 Personen im großen Gruppenraum) Platz zur Entfaltung bietet. Damit kann der „offene Bürgertreff Villa Zündfunke“ angemessen auf die Bedürfnisse im Stadtteil Hitdorf eingehen. Als Ergänzung für größere Veranstaltungen dient der *Baustein B* der Bürgermeile.

Flächenaufstellung Villa Zündfunke

1) Vorderhaus

Kellergeschoss	60,08 m²
- Keller 1 (Hausanschlussraum)	13,79 m²
- Keller 2	12,68 m²
- Keller 3	7,71 m²
- Keller 4 (Lage unter Zwischenbau)	11,85 m²
- Flur	14,05 m²
Erdgeschoss	61,54 m²
- **Offenes Wohnzimmer**	40,70 m²
- Foyer	15,72 m²
- Windfang	5,12 m²
1. Obergeschoss	52,03 m²
- **Büro 1**	15,10 m²
- **Büro 2**	14,47 m²
- Oberes Foyer	17,63 m²
- Lager	4,83 m²
2. Obergeschoss	51,23 m²
- Raum 1 (Ausbaureserve)	15,10 m²
- Raum 2 (Ausbaureserve)	14,46 m²
- Raum 3 (Ausbaureserve)	9,91 m²
- Raum 4 (Ausbaureserve)	1,82 m²
- Heizungsraum	5,25 m²
- Flur	4,69 m²
Gesamt (Vorderhaus)	224,88 m²

2) Zwischenbau

Erdgeschoss	44,62 m²
- **Kleiner Gruppenraum**	20,01 m²
- WC Damen	6,14 m²
- WC Herren	8,19 m²
- Putzmittelraum	2,96 m²
- Flur mit Garderobe	7,32 m²
1. Obergeschoss	46,99 m²
- **Küche**	21,54 m²
- Stuhllager / Lüftungsraum	10,39 m²
- Behinderten WC	5,69 m²
- Flur	9,37 m²
Gesamt (Zwischenbau)	91,61 m²

3) Hinterhaus

Erdgeschoss	61,72 m²
- **Jugendraum**	23,74 m²
- **Werkstatt 1**	21,02 m²
- **Werkstatt 2**	16,96 m²
1. Obergeschoss	69,89 m²
- **Großer Gruppenraum**	69,89 m²
Gesamt (Hinterhaus)	131,61 m²

Gesamt (Villa Zündfunke)	448,10 m²

Baustein B: Erweiterung der Stadthalle Hitdorf

Lage

Die Stadthalle Hitdorf stellt das zweite Element der „Bürgermeile Hitdorf“ dar, das im Zuge des Integrierten Handlungskonzeptes Hitdorf eine bauliche Veränderung erfahren soll. Das städtische Gebäude mit der Adresse Hitdorfer Straße 113 markiert als ein bekannter Fixpunkt im Ortsbild den südlichen Eingang des historischen Ortskerns entlang der Hitdorfer Straße. Mit dem vorgelagerten Kirmesplatz, der ebenfalls als Teil einer Fördermaßnahme aufgewertet wird, verfügt die Stadthalle über den Charakter eines zentralen Ortes im Stadtteil. Diesen Status stützen außerdem die angrenzenden Einrichtungen des Schützenvereins und der Feuerwehr. Als ein traditioneller Mittelpunkt des öffentlichen Lebens in Hitdorf besitzt die Stadthalle einen sehr hohen Bekanntheitsgrad und ist durch seine günstige Position im Stadtteil leicht fußläufig und mit dem Auto zu erreichen. Eine Investition in die Stadthalle bedeutet also die Förderung einer anerkannten und gut angebundenen Hitdorfer Institution.

Planungsziel

Funktionale Stärkung: Die Stadthalle Hitdorf kann auf eine bereits über 100 Jahre alte Geschichte zurückblicken, in der sie stets eine tragende Rolle für das gesellschaftliche Leben in Hitdorf spielte. Als „Kaisersaal“ mit angeschlossener Restauration bot die Halle schon seit langer Zeit den Raum für Feierlichkeiten und Zusammenkünfte aller Art. Heute ist sie in städtischem Besitz und wird dem Dachverband Hitdorfer Vereine e.V. zur Verfügung gestellt, um dort Vereinsangebote durchführen zu können. Im Rahmen der „Bürgermeile Hitdorf“ kommt der Stadthalle als Ergänzung zum „offenen Bürgertreff Villa Zündfunke“ eine besondere Bedeutung zu, da dort zahlreiche Angebote realisiert werden können, die eine größere Fläche erfordern. Das Ziel besteht darin, in der Stadthalle eine höhere Nutzungsfrequenz zu erreichen, um im Verbund mit dem „offenen Bürgertreff Villa Zündfunke“ alle ermittelten Bedarfe für Aktivitäten und Angebote für den Stadtteil Hitdorf abdecken zu können. Diese umfassen u.a. Tanz-, Musik- und Karnevalsveranstaltungen.

Räumlichkeiten

Die baulichen Maßnahmen beschränken sich auf den rückwärtigen Anbau eines Lagergebäudes (78 m^2). Dieses kann die diversen Bestandteile der Saalmöblierung aufnehmen, die momentan im Gebäude verteilt sind und die flexible Nutzung der Stadthalle erheblich einschränken. Der Anbau besteht aus einem offenen Raum, der sich in zwei Lagerabschnitte unterteilt. Der größere Teil (46 m^2) dient der Einlagerung der Saalmöblierung und entsprechender Transporthilfsmittel und ist über eine Tür mit dem Verteilerflur des Bestandsgebäudes verbunden. Auf diese Weise kann die Möblierung einfach an den gewünschten Platz im Gebäude transportiert und anschließend wieder eingelagert werden. Der kleinere Teil (32 m^2) ist über ein Garagentor erreichbar, das sich zur Freifläche hinter dem Gebäude öffnet. Dieser Bereich ist zuvorderst für diverse Vereinsmaterialien vorgesehen, die dort gesammelt unterzubringen sind. Es besteht durch das Tor die Möglichkeit, Materialien direkt von der Straße über die Zufahrt des Bestandsgebäudes in das Lager einzubringen. Mit der Errichtung des Lagers geht der Abbruch eines bestehenden Schuppens auf dem Grundstück einher, der bisher als baulich ungenügender Abstellraum für Vereinsmaterialien diente. Die Materialien fänden im neuen Lagerraum ausreichend Platz und deutlich besseren Schutz. Insgesamt kann der Lageranbau für eine Entlastung des Bestandsgebäudes und eine deutlich verbesserte Unterbringung der Möbel und Materialien sorgen und so die Stadthalle als Ort für ergänzende Angebote in größerem Rahmen neben der „Villa Zündfunke“ stärken.