

BETRIEBSBESCHREIBUNG

Haus Humboldtstein, vorhabenbezogener Bebauungsplan

Ortsgemeinde: Remagen
Gemarkung: Oberwinter
Flur: 27

1 VORHABENBESCHREIBUNG GEBÄUDE

Der Bereich des „Hauses Humboldtstein“ besteht aus drei Gebäudeteilen (historische Villa, Denkmalgeschützt / Gästehaus rückseitig an Villa angebaut / Kutscherhaus, freistehend). Der Gebäudekomplex wurde zuletzt durch den Betreiber AWO als Tagungshaus mit Hotelbetrieb genutzt. Die geplanten Änderungen sind im Folgenden für die einzelnen Gebäudeteile beschrieben.

A Villa Haus Humboldtstein

Denkmalgeschütztes großbürgerliches Wohnhaus aus den 1860er Jahren (Historismus/ Neogotik).

Die Villa wird denkmalgerecht repariert / saniert (Unterhaltungsschau) und behutsam für eine leicht veränderte Nutzung angepasst.

<u>Bereich:</u>	<u>Bisherige Nutzung:</u>	<u>Neue Nutzung:</u>
Kellergeschoss	Technikräume, Lager.	Keine Veränderung.
Erdgeschoss	Gemeinschaftsräume des früheren Tagungshotels: Bar, Leseraum etc.	Umbau in Wohnraum in Abstimmung mit der Denkmalpflege. Wohnnutzung in betrieblichem Zusammenhang: Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Altenteil.
Obergeschoss	Büroräume des Tagungsbetriebs und des Betreibers (AWO).	Büronutzung. Schaffung einer abgeschlossenen Nutzungseinheit. (Alternativ: Wohnraum Betriebsinhaber / Betriebsleiter/ Altenteil)
Dachgeschoss	Wohnung.	Keine Veränderung.

- Um die Erschließung der Villa auch für mehrere Nutzungseinheiten zu verbessern, soll ein freistehender Treppenturm rückseitig an die Villa angebaut werden. Lage siehe Plan, genaue Gestaltung und Masse in Abstimmung mit der Denkmalpflege.
- Im Zuge der notwendigen Instandsetzung und der geplanten kleineren Veränderungen sind einzelne Baumaßnahmen im Inneren geplant, die in Absprache mit der Denkmalbehörde durchgeführt werden sollen.
- Größte Änderung ist die Aufteilung von EG und OG in mehrere Nutzungseinheiten.
- Alle Wohnnutzungen (Ausnahme: Die mit langfristigem Mietvertrag vom Vorbesitzer übernommene Mietwohnung im Dachgeschoss) liegen in engem betrieblichen Zusammenhang und dienen als Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder als Altenteil.

B Gästehaus

In mehreren Bauabschnitten von 1971 bis 1979 errichtetes ehemaliges Tagungshotel. Langgestreckter Zimmertrakt. Flachdächer. Zwischen dem Gästehaus und der Villa liegt ein eingeschossiger Bauteil mit Gründach, hier sind die Tagungsräume des ehemaligen Tagungshotels untergebracht.

<u>Bereich:</u>	<u>Bisherige Nutzung:</u>	<u>Neue Nutzung:</u>
EG, Tagungsbereich	Tagungsbetrieb	Vermietung für einzelne Veranstaltungen, z.B. Fortbildungen, Seminare etc., auch in Zusammenhang mit der Büronutzung OG Villa. Mitarbeiterversammlungen.
Gästetrakt	Gästezimmer Hotelbetrieb Einschl. Küche, Speisesaal, Technik und dienenden Funktionen.	Gästezimmer / Wohnheim zur Unterbringung Von (Saison-)Arbeitskräften der Bauherrschaft. Technik und dienende Räume bleiben in der Funktion erhalten.

C Kutscherhaus

Wahrscheinlich zur Erbauungszeit der Villa als Remise für Wagen mit Dienstbotenwohnung im OG erbaut. Das Kutscherhaus wird denkmalgerecht saniert und ertüchtigt.

<u>Bereich:</u>	<u>Bisherige Nutzung:</u>	<u>Neue Nutzung:</u>
Erdgeschoss	Nordseite: Nutzung als Transformatorenhaus. Südseite: Lagerflächen.	Keine Veränderung.
Obergeschoss	Wohnung Hausmeister.	Keine Veränderung. Wohnnutzung für Hausmeister / Betriebsmitarbeitende mit Residenzpflicht zur Bereitschaft.

2 BETRIEBSZEITEN

- Die Betriebszeiten sind weitgehend unverändert zu denen des vorherigen Hotelbetriebes. An- und Abreisen der Mitarbeitenden erfolgen vorwiegend mit Bussen, der Transport zu ihren Einsatzorten in erster Linie mit Personentransportern (9-Sitzer Busse). An- und Abreisezeit ca. zwischen 8:30 und 19:30 Uhr.

3 LIEFERVERKEHR

- Der Lieferverkehr besteht aus den für einen Beherbergungsbetrieb typischen Anlieferungen, das sind vor allem:
 - Anlieferung frische und haltbare Lebensmittel durch Großhandel.
 - Abtransport Leergut und Abfälle.
 - Abholung und Lieferung Wäscherei.
- Transporte hauptsächlich LKW und Transporter bis maximal 7,49 t.
- Anlieferzeiten zwischen 07:00 und 16:00 Uhr.

4 ERSCHLIESSUNG

- Die Erschließung erfolgt über einen Wirtschaftsweg, welcher von der B9 / Bonner Straße abzweigt. Diese reguläre Zufahrt unterquert die Eisenbahntrasse durch eine Unterführung. Die Bauherrschaft ist sich bewusst, dass eine Sperrung dieser Unterführung durch die Betreiberin der Bahnstrecke zu einer auch längeren Unterbrechung der Erschließung führen kann.
- Die Zuständigkeit für den Unterhalt des genannten Wirtschaftsweges liegt bei den Anliegern.

5 STELLPLÄTZE

- Im beiliegenden Formular wurde der Stellplatzbedarf für den Gebäudekomplex nach der Berechnungstabelle der Stadt Remagen mit insgesamt 53 Stück ermittelt. Dabei wurde jeweils immer das rechnerische Mittel zwischen minimal und maximal geforderten Stellplätzen als notwendige Stellplätze angenommen.
- Auf dem Grundstück lassen sich 47 Stellplätze mit den heute üblichen großzügigen Abmessungen (Breite 2,50m) nachweisen. Siehe hierzu die Planunterlagen.
- Folgende Gründe sprechen dafür, die gemäß der Satzung der Stadt Remagen ermittelte Anzahl der notwendigen Stellplätze leicht zu reduzieren:
 - Für das Arbeiterwohnheim werden rechnerisch 32 Stellplätze gefordert. Im vorliegenden Fall reisen die Mitarbeitenden jedoch nur im absoluten Ausnahmefall mit eigenen PKW an. In der Regel erfolgt die Anreise der Saisonkräfte mit Reisebussen. Der Verkehr vom Wohnheim von und zu den Einsatzorten erfolgt mit firmeneigenen Personentransportern / 9-Sitzer Bussen. Die bisherige Erfahrung hat diese Praxis bestätigt.
 - Bei den Wohnnutzungen kann von einer Doppelnutzung der Stellplätze ausgegangen werden, da die Wohnungen in engem betrieblichem Zusammenhang liegen.
 - Auch bei den Seminarräumen / ehemaligen Tagungsräumen kann teils von einer Doppelnutzung ausgegangen werden. Einerseits würden Mitarbeitende der Büronutzung in der Villa die Räume in Anspruch nehmen, andererseits im Wohnheim untergebrachte Mitarbeitende.
 - Die Seminarnutzung wurde mit 60 Teilnehmenden eher konservativ geschätzt. In der Regel werden nicht beide Seminarräume zugleich genutzt werden.
- Unter den genannten Rahmenbedingungen können die nachgewiesenen 47 Stellplätze (statt der rechnerisch ermittelten 53 Stpl.) für die geplanten Nutzungen als ausreichend angesehen werden.