

Erweiterungsvorhaben Lernlandschaft/Schulung und Kindertagesstätte



Ausgangssituation

Die Konrad-Adenauer-Stiftung KAS und ihre institutionellen Vorgänger waren seit der Gründung der „Akademie Eichholz“ im Jahre 1957 zahlreichen Anpassungen und Änderungen als Bildungszentrum unterworfen, die auch als räumliches Angebot eine bauliche Komponente aufweisen. Um weiterhin ein zeitgemässes Angebot an Fachtagungen und Veranstaltungen auf internationalem Niveau zu gewährleisten werden weitere ergänzende bauliche Massnahmen notwendig, die den Bildungsstandort Schloss Eichholz langfristig sichern.

Lage

Die Siedlung Eichholz liegt in der Kölner Bucht südöstlich von Wesseling-Keldenich in 56 m über NN auf der Niederterrasse des Rheins.

Das Grundstück liegt an der Urfelder Straße 221, 50389 Wesseling, auf halber Strecke zwischen Bonn und Köln am südlichen Rand des Ortsteils Urfeld und ist über zwei tangierende Landstrassen an das innerstädtische Verkehrsnetz und über die Autobahn A 555 an überregionale Verkehrsverbindungen gut angebunden.

Die Bus Haltestelle des Stadtbusses Linie 721 befindet sich direkt vor dem Grundstück und verbindet mit dem Stadtzentrum Wesseling und dem Bahnhof Wesseling sowie dem Bahnhof Urfeld. Man erreicht den Hauptbahnhof Bonn (ca. 15 Minuten) und den Hauptbahnhof Köln (ca. 35 Minuten) mit der Stadtbahn Linie 16.

Vom Bahnhof Wesseling besteht die Möglichkeit Schloss Eichholz über ein Anruf-Sammeltaxi zu erreichen.

Historie

Das Gut Eichholz hat eine Vor- und Frühgeschichte die mit dem Fund einer Streitaxt aus der Rössener Kultur, 3900 bis 3500 v.Chr., beginnt und mit einer Hofbebauung von neun Gebäuden im ersten Jahrhundert n.Chr. baulich als Ort identifiziert wird.

Der Ausbau zu einer repräsentativen Schlossanlage begann nach 1888, der große Saal und der Turm wurden 1904-1908 angebaut, deren Nahtstelle zwischen Alt- und Neubau noch heute von der Parkseite zu sehen sind.

Später wurde der Personalflügel, erkennbar an der Fachwerkbauweise, sowie der Wintergarten, der durch den bekannten Illustrator Weiß in Jugendstilmanier ausgemalt wurde, hinzugefügt.

Die wechselvolle Zeit zwischen den Weltkriegen überstand das Bauwerk relativ unbeschadet und in den Jahren 1945-1949 diente das Schloss als provisorisches Mutterhaus der Zelltinnen und wurde bis Juli 1955 von den Schwestern gemietet.

Am 12. April 1957 eröffnete der damalige Bundeskanzler Adenauer die „Politische Akademie Eichholz“ als Bildungsstätte auf christlich-demokratischer Grundlage mit dem Ziel, Zentrum für politische Schulungs- und Bildungsarbeit zu werden.

Haus Eichholz wurde am 31. März 1958 vom Kultusminister des Landes Nordrhein-Westfalen als Heimvolksschule staatlich anerkannt, so dass die Bildungsstätte rechtlich-organisatorisch die Voraussetzungen für die Weiterführung der Bildungsarbeit erfüllte.

Mit der Namensänderung des Trägervereins in „Konrad-Adenauer-Stiftung für politische Bildung und Studienförderung e.V.“ am 13. Oktober 1964 wurde die Bildungsarbeit erweitert und die Bildungsstätte 1970 um neue Gästezimmer und Hörsäle ergänzt, deren erster Erweiterungsbau im Jahre 1963 von Konrad Adenauer eingeweiht wurde.

Während der Jahre 2007 bis 2009 wurden die Gebäude saniert und restauriert.

Bestand

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA benennt in ihrer Stellungnahme vom 31.10.2011 die Grundstücksanteile wie folgt:

Waldfläche	58.113.- qm
Bauland	30.830.- qm
Gartenland, Park	29.972.- qm
Gesamtgrundstück	118.915.- qm

Flächenzusammenstellung der Bestandsbauten nach KAS Broschüre:

Bauteil	qm Nutzfläche	saniert
Schloss Bj. 1892/	2.450.- qm	
Hörsaalgebäude Bj. 1962/1963	733.- qm	2008/2009
Gästehaus 1 Bj. 1963	986.- qm	2008/2009

Gästehaus 2 Bj. 1970	1.087.- qm	2008/2009
Gästehaus 3 Bj. 1970/1971	335.- qm	2007/2008
Landhaus (Gästehaus 4) um 1900	546.- qm	1984
Gästehaus 5 Bj. 1970/1971	235.- qm	2007/2008
Bungalow Bj. 1970	237.- qm	2007
Summe	6.649.- qm	

Die Nutzungsbereiche der Bestandsbauten beinhalten:

- 3 Hörsäle
- 8 Besprechungs- / Arbeitsräume
- Speisesaal
- Klubräume
- Versorgungsbereiche
- 82 Gästezimmer mit 109 Betten, davon
 - 55 Einzelzimmer
 - 27 Doppelzimmer

Baurecht

Für das Grundstück und Anwesen von Schloss Eichholz gibt es keinen Bebauungsplan, das Areal liegt im Aussenbereich der Stadt Wesseling.

Landschaftsschutz wird geklärt

Auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) ist das Schloss Eichholz seit 30.10.1990 unter der Nummer 85 in die Denkmalliste der Stadt Wesseling eingetragen.

Planungs- und Baumassnahme

Durch eine bauliche Erweiterungsmassnahme wird beabsichtigt das bestehende Seminar- und Schulungskonzept zu arrondieren und zu erweitern um aktuellen Anforderungen an zeitgemäße Schulungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

Zudem wird ein angemessenes Verhältnis von vorhandenen Beherbergungsräumen und Schulungs-, Seminarräumen und multifunktionaler Lernlandschaft angestrebt, ausgerichtet nach dem Anforderungsprofil moderner Bildungseinrichtungen und wirtschaftlichen Betriebsbedingungen.

Die Planung setzt den Geist des Ortes in einer kompakten Bauform als Atriumhaus am nördlichen Rand des Gesamtgrundstückes um, entsprechend positioniert, um das denkmalgeschützte Schloss Eichholz in seiner dominanten Fernwirkung nicht zu beeinträchtigen.

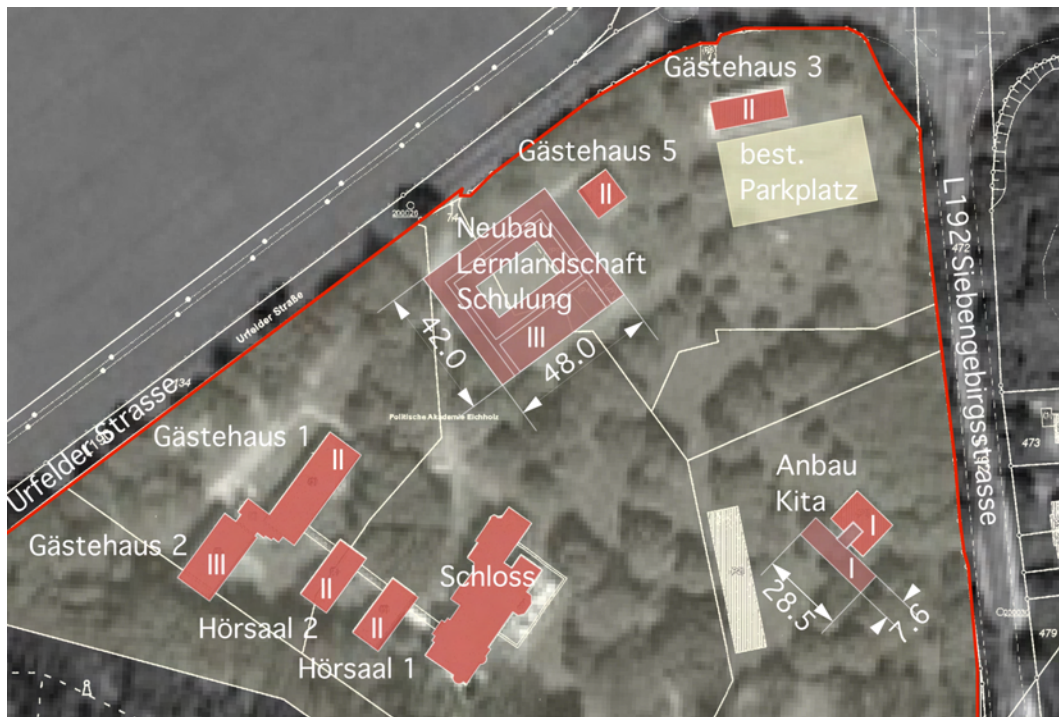
Das dreigeschossige Gebäude mit multifunktionalem Charakter arrondiert eine bauliche Entwicklung aus den 70er Jahren und gibt dem parkähnlichen Freiraum eine zusätzliche räumliche Fassung.

Die geplante Gebäudehöhe liegt unterhalb der Traufkante von 11,76 m der Hauptfassade des Schloss Eichholz und die gewünschte Fassadensprache soll die direkte Beziehung von Gebäude und Parklandschaft thematisieren.



Mit den Aussenmassen 48 m / 42 m und einer Grundfläche von 1.724 qm liegt das Gebäude nahezu deckungsgleich auf dem Bereich der versiegelten Flächen von bestehenden Garagen und Parkplätzen.

Für die geplante Kindertagesstätte, ca. 15 Kinder in zwei Gruppen, soll der eingeschossige Bungalow um den Bereich einer zentralen Eingangshalle umgebaut werden und einen Anbau erhalten, um das erforderliche Raumprogramm zu erfüllen. Die Fassadensprache soll erkennbare Gemeinsamkeiten zum Seminar- und Schulungsbereich aufweisen, um nicht durch architektonische Individualismen den Gesamteindruck und die freiräumliche Qualität zu beeinträchtigen.



Planungsdaten:

Neubau Seminar- und Schulungsbereich

Grundfläche	-	1.724 qm
BGF oberird.	-	5.172 qm
BGF unterird.	-	908 qm
Geschosse	-	III

Anbau/Umnutzung Kita

Grundfläche	-	251 qm
BGF oberird.	-	251 qm
Geschosse	-	I

Ruhender Verkehr

Bestand:

Oberirdisch	
Garagen	8 Pkw-Stellplätze
Stellplätze	110 Pkw-Stellplätze

Da im Regelfall die Anzahl der Bettenbelegung identisch ist mit der Anzahl der Seminarbesucher wurde der Stellplatzbedarf nach dem entsprechenden Nutzflächenbedarf für Büro/Verwaltung, Beherbergung und Kita berechnet.

Für die Nutzungsbereiche Büro und Beherbergung wurden die jeweiligen Mittelwerte als Berechnungsansatz gewählt, der in den weiteren Planungen mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden muss.

Die aktuelle Fassung der BauONW enthält keine Richtwerte für Fahrradabstellplätze. Als Bemessungsgrundlage dient die Richtzahlenliste des ADFC Münster nach Änderung der BauONW im Jahr 2000.

Die Stadt Wesseling hat keine örtliche Stellplatzsatzung.

Richtzahlen für den **Pkw-Stellplatzbedarf** nach BauONW

	Richtzahl	Ansatz	Richtzahl	
Büro	30-40 qm/NF 1 Stellplatz	35 qm/NF 1 Stellplatz	20% Bes. Stellplätze	Summe Stellplätze
Büro	632,54 qm/NF	18	4	22
Beherbergung	2-6 Betten 1 Stellplatz	4 Betten 1 Stellplatz	75% Bes. Stellplätze	Summe Stellplätze
Beherbergung	109 Betten	27	20	47
Kita	20-30 Kinder 1 Stellplatz mind. 2 Stellpl.	-	-	2
Summe				71 Stellplätze

Richtzahlen für den **Fahrrad-Stellplatzbedarf** nach Richtzahlenliste des ADFC Münster

	Richtzahl	Ansatz	Richtzahl	
Büro	35 qm/NF 1 Stellplatz	- -	75% Bes. Stellplätze	Summe Stellplätze
Büro	632,54 qm/NF	18	14	32
Beherbergung	0,1 Stellplatz/ Bett	-	90% Bes. Stellplätze	Summe Stellplätze
Beherbergung	109 Betten	11	10	21
Kita	0,1 Stellplatz/ Kigaplatz 15 Kigaplatze	-	-	2
Summe				55 Stellplätze

Nach den aktuell ermittelten Daten ist die bestehende Bildungseinrichtung mit Kfz-Stellplätzen übersorgt.

Unter den v.g. Bedingungen und der Reduktion der vorhandenen 45 Stellplätze und Garagen auf bebauter Fläche müssen zusätzliche 7 Stellplätze zu dem bestehenden Parkplatz mit 65 Stellplätzen erstellt werden.

Ein geeigneter Standort für die notwendige Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen muss gefunden werden.