

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			- 65 -		- 60 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
:gesamtperspektive Wesseling, Neugestaltung Bahnhofsumfeld						
BA 2 Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsbäudes zu einem Bürgerbahnhof hier: Beschluss über die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI Hochbau)						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 65 -	- 60 -		
		12.5.2016				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent		Kämmerer		Bürgermeister	
Bearbeitungsvermerk						

# STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 72/2016

Sachbearbeiter/in: Ursula Schneider  
Datum: 12.5.2016

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

## Betreff:

:gesamtperspektive Wesseling, Neugestaltung Bahnhofsumfeld

BA 2 Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof  
hier: Beschluss über die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI Hochbau)

## Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt die vorliegende Entwurfsplanung des Büros reicher haase assoziierte GmbH (Leistungsphase 3 HOAI Hochbau) als Grundlage der Einbringung des Projektes „BA 2 Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof“ in den Gesamtantrag zur Stadterneuerung (STEP) 2017 ff der Stadt Wesseling.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Problem**

Die Stadt Wesseling beabsichtigt, die :gesamtperspektive mit den Projektbereichen „Neugestaltung Bahnhofsumfeld und Innenstadt“ in den Jahren 2017 ff im Rahmen des Bund-Länder-Programmes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ fortzusetzen und damit dem hohen Handlungsbedarf zur Aufwertung und Stärkung der Wesselingener Innenstadt Rechnung zu tragen.

Entsprechend den Beratungen mit der BR Köln wird die Stadt Wesseling einen Gesamtantrag für die weiteren :gesamtperspektive-Projekte (Neugestaltung Bahnhofsumfeld/Innenstadt, Verfügungsfonds) einreichen, um das notwendige „Gesamttestat“ zu erhalten.

Am 18.8.2015 wurde mit der BR Köln abgestimmt, dass der Gesamtantrag für die Stadterneuerungsprogramme (STEP) 2017 ff im Sommer 2016 eingereicht werden soll. Die Erarbeitung des Gesamtantrags umfasst neben der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) die Konkretisierung der Planungen für die jeweiligen Bauabschnitte. Zur Antragseinreichung müssen für alle Projekte Entwurfsplanungen (Leistungsphase (LP) 3) einschließlich der Kostenberechnung und der notwendigen Beschlüsse der Gremien vorliegen. Nach Bestätigung der grundsätzlichen Förderfähigkeit mit dem „Gesamttestat“ können separate Förderanträge für die Einzelmaßnahmen eingereicht werden.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.1.2016 den Entwurf eines Nutzungskonzeptes für den Bürgerbahnhof Wesseling als Grundlage der weiteren Bearbeitung zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, mit dem Büro reicher haase assoziierte GmbH (rha) die Planung auf der Basis dieses Entwurfs zu konkretisieren und die Architekturplanung der LP 1-3 HOAI zu erarbeiten; die Architektur- und Nutzungskonzepte sollen dabei stufenweise abgestimmt werden (vgl. Vorlage 243/2015).

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurden in seiner Sitzung am 19.4.2016 Entwurfsvarianten (Hochbau) vorgestellt und die Rahmenvorgaben für die Umsetzung der Entwurfsvarianten erläutert (Denkmalschutz, Brandschutz/ Bauordnungsrecht, Förderfähigkeit; vgl. Vorlage 37/2016).

Der ASU hat in seiner Sitzung am 19.4.2016 einstimmig beschlossen, dass die Entwurfsvariante 1 für den Bürgerbahnhof weiterverfolgt werden und das Büro rha die Entwurfsplanung (LP 3) einschließlich der Kostenberechnung für die Variante 1 erarbeiten soll.

Es wurde angeregt, frühzeitig die Anforderungen des Brandschutzes zu prüfen und in die Kostenberechnung einzustellen. Weiterhin wurde seitens der SPD-Fraktion angeregt, bezüglich der angestrebten Gastronomienutzung im Erdgeschoss Kontakt mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR), der durch das LVR-Integrationsamt u.a. Beratung für Integrationsunternehmen im Gastronomiesektor durchführt, aufzunehmen, um die Möglichkeit eines Integrationsprojektes für das Bistro im Bürgerbahnhof auszuloten.

Die Fragestellung des Betriebs der Gastronomie durch ein Integrationsprojekt des LVR oder ein privates Unternehmen wird im Rahmen des zu erarbeitenden Nutzungskonzeptes geprüft; das Nutzungskonzept für den Bürgerbahnhof Wesseling soll in eine Sitzung des Rates im Juni 2016 eingebracht werden.

Das historische, im Jahr 1905 für die Rheinuferbahn errichtete Bahnhofsgebäude, steht seit dem Jahr 2000 unter Denkmalschutz und wurde 2009 von der Stadt Wesseling erworben; das historische Bahnhofsgebäude wurde in den letzten Jahrzehnten mit verschiedenen Anbauten versehen und befindet sich, bedingt durch den Funktionsverlust und langjährigen Leerstand, in einem sanierungsbedürftigen Bauzustand.

### **2. Lösung**

Die zwischenzeitlich erarbeitete Entwurfsplanung des Büros rha, einschließlich Kostenberechnung (LP 3), ist wesentliche Grundlage für die Einbringung des Projektes „BA 2 Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof“ in den Gesamtantrag zur Stadterneuerung (STEP) 2017 ff der Stadt Wesseling.

Hinsichtlich der Planungsinhalte wird auf die beigelegte Entwurfsplanung für die Variante 1 Bürgerbahnhof des Büros rha verwiesen (vgl. Anlagen). Die Planung wird in der Sitzung des Fachausschusses durch das Büro rha vorgestellt.

## 2.1 Rahmenvorgaben für die Entwurfsplanung

Wesentliche Rahmenvorgaben und Abstimmungsergebnisse für die Entwurfsplanung waren:

- Die Beseitigung der nachträglich errichteten, ein- bzw. zweigeschossigen seitlichen Anbauten des Bahnhofsgebäudes und damit die Freistellung des historischen Gebäudebestands aus dem Jahr 1905 (diese Anbauten wurden nicht denkmalgerecht ausgeführt und befinden sich in einem deutlich schlechteren Bauzustand als das historische Gebäude). Der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Denkmalpflege (LVR-AD) begrüßt die Wiederherstellung der historischen Bauform von 1905 und die Freistellung des historischen Gebäudes an drei Fassadenseiten.
- Der vorgesehene zweigeschossige Anbau ist aus Sicht der Denkmalpflege akzeptabel. Voraussetzung der Akzeptanz ist, dass der geplante Anbau in der vom Büro rha geplanten Kubatur bleibt und durch eine zeitgemäße Architektursprache deutlich als ein, mit Fuge vom Denkmal abgesetzter, Neubau erkennbar ist; eine „historisierende“ Ausführung wird hingegen abgelehnt.
- Der Einbau eines Aufzugs über alle Geschossebenen wird, mit Blick auf die notwendige Barrierefreiheit des Bürgerbahnhofs, am geplanten Standort akzeptiert, da er hier innerhalb der denkmalgeschützten Gebäudekubatur umsetzbar ist; ein Herausragen des Aufzugsschachts über das Dach ist denkmalrechtlich nicht möglich. Mit der vorliegenden Lösung sowie dem barrierefreien Umbau des Bestandsgebäudes im Erd-, Ober- und Dachgeschoss wird künftig eine Zugänglichkeit des Bürgerbahnhofs auf allen Ebenen ohne Einschränkungen möglich.
- Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Erhaltung des historischen Holztreppenhauses, der Holzbalkendecken sowie der historischen Fensteröffnungen (bzw. deren weitestgehende Wiederherstellung) erforderlich; die Erneuerung der Fassaden und der Fenster ist mit denkmalgerechten Materialien (v.a. Holzfenster) durchzuführen; Lösungen zur energetischen Sanierung des Gebäudes (Dämmung) sind im Detail auszuarbeiten und abzustimmen.
- Die Erarbeitung eines Brandschutzkonzeptes ist erforderlich; hierbei ist insbesondere den denkmalbedingt erhöhten Anforderungen des Brandschutzes Rechnung zu tragen (u.a. Brandmeldeanlage im Treppenhaus, Abschottung des Erschließungskerns, Sicherung zweiter Rettungswege im Ober-/Dachgeschoss). Die Beiziehung „denkmalerehener“ Fachgutachter ist bereits erfolgt; die Untersuchungsergebnisse sind in die vorliegende Entwurfsplanung und Kostenberechnung eingeflossen.
- Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude soll mit einer fachgerechten Sanierung und Modernisierung wieder in Wert gesetzt und als architektonischer Blickfang innerhalb des neu zu gestaltenden Bahnhofsumfeldes hervorgehoben werden. Um den hohen Anforderungen an die Qualität des Städtebauförderprojektes „Neugestaltung Bahnhofsumfeld“ insgesamt nachzukommen, ist eine qualitätvolle Gestaltung des Bürgerbahnhofs und der umgebenden Platz- und Freibereiche notwendig.
- Die Erdgeschossgestaltung mit dem zentralen Eingangsfoyer soll einen großzügigen, einladenden Zugang bieten und zudem Informations- und Wartemöglichkeiten für die Besucher des Bürgerbahnhofs ermöglichen.
- Die Etablierung einer Gastronomieeinrichtung im Erdgeschoss des Bürgerbahnhofs soll in Anbetracht des zentralen innerstädtischen Standortes künftig ein adäquates ganzjähriges Gastronomieangebot bieten und mit einer ansprechenden Außengastronomie zur Attraktivierung und Belebung des neu zu gestaltenden Bahnhofsplatzes beitragen.
- Die Grundrissplanung soll eine offene und flexible Belegung der Räumlichkeiten mit vielfältigen Beratungs-/Informationsangeboten ermöglichen.  
Zum einen ist zu berücksichtigen, dass der Bürgerbahnhof seine Funktion als Quartiersmittelpunkt und „Anlaufstelle“ für die Bürgerschaft angemessen erfüllen kann. Zum anderen ist bei Förderprojekten wie dem Bürgerbahnhof (Gemeinbedarfseinrichtung, Ziffer 11.3. der Förderrichtlinie 2008) zu beachten, dass der Anteil rentierlicher Nutzungen höchstens 20 % der Gesamtnettofläche beträgt, um optimale Förderbedingungen zu erreichen (vgl. Vorlage 37/2016).

## 2.2 Kurzbeschreibung der Entwurfsplanung

Die Entwurfsplanung für die Variante 1 umfasst einen zweigeschossigen Anbau an der Ostseite des historischen Gebäudes, der mit seiner geringeren Gebäudetiefe/-länge die Kubatur des bisherigen Anbaus unterschreitet. Die Gebäudefluchten des historischen Bahnhofsgebäudes werden aufgenommen, der Anbau ist mit seiner modernen Architektursprache klar als Neubau ablesbar. Die städtebauliche und architektonische Qualität ist sehr gut, den Anforderungen des Denkmalschutzes wird angemessene Rechnung getragen.

Im Erdgeschoss ist die Etablierung eines Bistro/Cafés mit ca. 50 qm Gastraum und 22 Sitzplätzen vorgesehen; sowohl der Gastraum als auch die zusätzlich mögliche Außengastronomie sind zum neu gestalteten Bahnhofplatz orientiert und für Besucher direkt zugänglich.

Zudem sind im Erdgeschoss zwei Büros für Beratungseinrichtungen vorgesehen, die einen unmittelbaren ebenerdigen Zugang für Besucher des Bürgerbahnhofs aufweisen; dies bietet Vorteile für mobilitätseingeschränkte Besucher, die zudem den Wartebereich im Foyer des Bürgerbahnhofs nutzen können.

In dem zweigeschossigen Anbau werden die für die Gastronomienutzung und die für Besucher und Beschäftigten des Bürgerbahnhofs notwendigen Sanitäreinrichtungen angeordnet.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss sind weitere flexibel nutzbare Büroräume und Besprechungsräume (9 Büros/1 Besprechungsraum) vorgesehen, die von unterschiedlichen Beratungseinrichtungen belegt werden können.

Insgesamt werden mit diesem Konzept ca. 575 qm Nettogrundfläche (GNF) angeboten, davon ca. 478 qm NF (11 Büros/1 Besprechungsraum; Flächenanteil 83,16 % an der GNF) für Beratungs-/Informationsangebote sowie ca. 97 qm NF für die der Gastronomienutzung zuzurechnende rentierliche Nettogrundfläche (16,84 % an der GNF). In Anbetracht des Anteils von höchstens 20 % rentierlicher Nutzungen an der Gesamtnettogrundfläche verbleiben dabei ca. 18 qm Büronutzfläche (3,16 % an der GNF), die gegebenenfalls an private Beratungseinrichtungen vermietet/verpachtet werden können.

### Hinweis:

Die Bewertung der angestrebten Gastronomienutzung als rentierliche Nutzung (Ziffer 11.3 der Förderrichtlinie 2008) ist zu Grunde zu legen, wenn es sich um einen privaten Gastronomiebetrieb handelt und die Stadt Wesseling Einnahmen durch die Vermietung/Verpachtung der Gastronomienutzflächen erzielen würde. Für diesen Fall wären die vorgenannten Ausführungen zutreffend.

Im Hinblick auf den möglichen Betrieb der Gastronomienutzung durch einen Integrationsbetrieb ist am 2.5.2016 eine Abstimmung mit der Bezirksregierung (BR) Köln erfolgt. Die BR Köln bestätigt, dass eine Gastronomienutzung, die durch einen anerkannten Integrationsbetrieb erfolgt, und für die Stadt Wesseling lediglich eine kostendeckende Betriebskostenerstattung erfolgen und somit keine Einnahmen aus der Vermietung/Verpachtung erzielt würden, nicht als rentierliche Nutzung zu bewerten wäre. Hierzu steht eine Entscheidung noch aus, inwieweit zur Förderung einer sozialen Einrichtung lediglich ein kostendeckender Beitrag erhoben werden darf. In diesem Fall wäre von einer gemeinbedarfsorientierten, unrentierlichen Nutzung auszugehen, die nicht auf den 20 %-Flächenanteil nach Ziffer 11.3 der Förderrichtlinie anzurechnen wäre.

Die Entwurfsplanung kann dem Kerngedanken des Bürgerbahnhofs sehr gut gerecht werden; das publikumsrelevante Beratungs-/Informationsangebot wird durch ein Café-/Bistro mit Außengastronomie sinnvoll ergänzt. Die angestrebte Funktion des Bürgerbahnhofs als Anlaufstelle für die Bürgerschaft und lebendigem Quartiersmittelpunkt kann optimal umgesetzt werden und zu einer Belebung des neu gestalteten Bahnhofsumfeldes beitragen.

## 2.3 Genehmigungserfordernis nach Bauordnungs- und Denkmalrecht

Zwischenzeitlich wurden Abstimmungen mit den beteiligten Fachbereichen der Stadt Wesseling, dem Landschaftsverband Rheinland, Amt für Denkmalpflege (LVR-AD) und Fachgutachtern durchgeführt, um die wesentlichen rechtlichen und technischen Anforderungen für den Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes frühzeitig abklären und berücksichtigen zu können.

Die Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof ist Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 63 BauO NRW; die denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 9 DSchG NRW wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beim LVR-AD eingeholt.

Wie vorab dargestellt, hat der LVR-AD die grundsätzliche Akzeptanz der Variante 1 Bürgerbahnhof bestätigt und die in Kapitel 2.1 genannten Rahmenvorgaben für den Umbau des Bahnhofsgebäudes formuliert; die weiteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen (LP 4/5) werden mit dem LVR-AD abgestimmt.

Die statischen Planungsgrundlagen für die Umsetzung der Variante 1 Bürgerbahnhof wurden bereits geprüft und eine Vorstatik mit den relevanten Anforderungen für die Umbaumaßnahme erstellt. Die statisch notwendigen Maßnahmen sind in der Entwurfsplanung und Kostenberechnung (LP 3) enthalten; die Umsetzung der Maßnahmen ist Gegenstand der Baugenehmigung und Ausführungsplanung (LP 4/5).

Zudem wurde ein Brandschutzkonzept für die Variante 1 erarbeitet, das die Anforderungen des Brandschutzes an den Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes und die notwendigen Brandschutzmaßnahmen beschreibt. Die notwendigen Brandschutzmaßnahmen sind in der Entwurfsplanung und Kostenberechnung (LP 3) enthalten (vgl. Anlagenpläne), die Umsetzung ist ebenfalls Gegenstand der Baugenehmigung und Ausführungsplanung (LP 4/5).

## **2.4 Kostenberechnung und Fördervorgaben**

Das Büro rha hat eine Kostenberechnung (Bruttobaukosten) für die Entwurfsplanung erarbeitet; eine Übersichtstabelle ist beigefügt (vgl. Anlagen).

Weiterhin wurde auf dieser Basis die Gesamtkosten (Bruttobaukosten zuzüglich Planungs- und Baunebenkosten) für die Entwurfsplanung ermittelt.

Die Bruttobaukosten (BK) und die Gesamtkosten (GK) sind wie folgt zu beziffern:

➤ BK ca. 1.929.000 €            GK ca. 2.220.782 €

Bei einer Beratung mit der BR Köln am 23.3.2016 wurden die grundsätzlichen Fördervorgaben für den Bürgerbahnhof nach Ziffer 11.3. der Förderrichtlinie 2008 (Gemeinbedarfseinrichtungen) abgestimmt.

Im Falle einer Variante ohne jede rentierliche Nutzung (Belegung durch Beratungsangebote der Stadt Wesseling, gemeinnützige Organisationen oder z.B. das vorab dargestellte Integrationsprojekt im Gastronomiebereich) werden die Gesamtkosten des Förderprojektes als zuwendungsfähige Kosten zu Grunde gelegt. Die Förderquote von 80 % und der Eigenanteil der Stadt Wesseling von 20 % beziehen sich immer auf die zuwendungsfähigen Gesamtkosten.

Im Falle einer Variante mit maximal 20 % Flächenanteil für rentierliche Nutzungen (z.B. privater Gastronomiebetrieb, Büro) werden nach Ziffer 11.3 ebenfalls die Gesamtkosten als zuwendungsfähige Kosten angerechnet. Es werden lediglich die Miet-/Pachteinnahmen für die rentierlichen Flächen, abzüglich der Betriebskosten, für den Zeitraum von 10 Jahren von den zuwendungsfähigen Kosten abgezogen. Auf Grund der Einhaltung des 20 %-Anteils mit der vorliegenden Entwurfsplanung reduzieren sich die zuwendungsfähigen Gesamtkosten um 55.200 € (Ansatz Mieteinnahmen 110.400 €, Betriebskosten 55.200 €).

## **3. Alternativen**

Keine

## **4. Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten für die Erarbeitung der LP 1-3 HOAI für das Projekt „BA 2 Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof“ stehen im Haushaltsjahr 2016 auf dem Investitionskonto M012-0002 0910302 zur Verfügung.

Die Auftragsvergabe bei Städtebauförderprojekten ist bis einschließlich der LP 5 (Ausführungsplanung) förderunschädlich. Bei späterer Bewilligung des Förderantrags für das Projekt werden die Planungskosten mit dem für die :gesamtperspektive Wesseling angesetzten Fördersatz (80 %) refinanziert.

Vorbehaltlich der Einreichung und Bewilligung des Gesamtantrags zur Stadterneuerung (STEP) 2017 ff sowie des separaten Förderantrags für den BA 2 Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof ist der Eigenanteil der Stadt Wesseling für die beiden Varianten wie folgt zu beziffern:

Gesamtkosten ca. 2.220.782 €

#### Variante ohne rentierliche Nutzung

Zuwendungsfähige Kosten ca. 2.220.782 €  
davon Förderung (80 %) ca. 1.776.626 €  
davon Eigenanteil (20 %) ca. 444.156 €

#### Variante mit rentierlicher Nutzung (maximal 20 % der GNF)

Zuwendungsfähige Kosten ca. 2.165.582 €  
davon Förderung (80 %) ca. 1.732.466 €  
davon Eigenanteil (20 %) ca. 433.116 €  
Eigenanteil insgesamt ca. 488.316 €

Die für den bisherigen Gesamtantrag für die Stadterneuerungsprogramme (STEP) 2014 ff ermittelten Gesamtkosten für den damaligen BA 1 Bürgerbahnhof sind mit ca. 1.814.550 € zu beziffern und auf dem Investitionskonto M012-0002 0910302 in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Wesseling eingestellt.

Die Erhöhung des Kostenvolumens ergibt sich aus dem nun geplanten Anbau an das historische Bahnhofsgebäude, der bei der vorgenannten Kostenkalkulation nicht enthalten war.

Die aktuell mit der Entwurfsplanung (LP 3) ermittelten Gesamtkosten werden, in Abhängigkeit vom Beschluss des Rates über das Nutzungskonzept Bürgerbahnhof, im Zuge der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs 2017 in die mittelfristige Finanzplanung eingestellt.

In Abhängigkeit vom vorgenannten Nutzungskonzept können Einnahmen aus der Vermietung/Verpachtung von (untergeordneten) Nutzflächen erwartet werden; derzeit werden keine Mieteinnahmen erzielt.

Die Folgekosten für die Wartung des, für die barrierefreie Nutzung erforderlichen Aufzugs, sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit ca. 3.700 €/Jahr zu beziffern. Sie können als Nebenkosten anteilig auf die künftigen Nutzer des Bürgerbahnhofs umgelegt werden. Gleiches gilt für die zu erwartende Aufteilung künftig entstehender Betriebskosten (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) für den Bürgerbahnhof; in jedem Falle würde sich die finanzielle Situation für die Stadt Wesseling positiver darstellen als heute, da sie derzeit 100 % der Betriebskosten finanzieren muss.

Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der denkmalgerechten Sanierung des Bahnhofsgebäudes der Energieverbrauch und somit die Betriebskosten gesenkt werden können; die konkrete Größenordnung kann in Anbetracht des derzeitigen Planungsstandes noch nicht beziffert werden.

#### Schlussbetrachtung

##### zum Verhältnis des Eigenanteils in der Städtebauförderung und den Unterhaltungs-/Instandsetzungskosten

Das Bahnhofsgebäude befindet sich bereits heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auch ohne die Einbringung des Projekts in den Gesamtantrag zur Städtebauförderung 2017 ff werden in den nächsten Jahren erhebliche, mit dem Umbauprojekt vergleichbare, Sanierungsmaßnahmen zur Substanzerhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes in einer Größenordnung von annähernd 2 Millionen € notwendig.

Diese Sanierungsmaßnahmen zum Substanzerhalt könnten zwar auf einige Jahre aufgeteilt werden, jedoch müsste die Stadt Wesseling diese Kosten zu 100 % selbst finanzieren, da reine Sanierungsmaßnahmen nicht Gegenstand der Städtebauförderung sind und deshalb der 80 % Förderzuschuss nicht möglich wäre.

Mit der Einbringung in die Städtebauförderung würde die Stadt Wesseling in die Lage versetzt, mit einem Eigenanteil von ca. 0,44- 0,48 Mio. € nicht ausschließlich eine Sanierung des Bahnhofsgebäudes umzusetzen, sondern das denkmalgeschützte Gebäude zu sanieren, in Wert zu setzen und wieder einer städtebaulichen und sozial nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

**Anlagen:**

- Entwurfsplanung (LP 3) Bürgerbahnhof Büro rha  
(Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Brandschutzpläne, Verkleinerung DIN A 4)
- Tabelle Kostenberechnung (LP 3) Büro rha

**Anmerkung:**

Die Fraktionen/fraktionslosen Ratsmitglieder erhalten je eine Planfassung der Entwurfsplanung (Grundrisse/Ansichten/Schnitt) des Büros rha (Maßstab M. 1:100).