



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost, Bauvorhaben Hospiz und Villa
-Sachstandsbericht-**

| Gremium | Status | Datum | Beschlussqualität |
|----------|--------|------------|-------------------|
| Stadtrat | Ö | 05.07.2018 | Kenntnisnahme |

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) am 20.09.2017 wurde unter dem TOP 1.4.7 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 Gaulbach-Ost eingeleitet. Der Verwaltung lag zur damaligen Ausschusssitzung ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor, da der Antragsteller auf dem Grundstück der Gaulstraße 55 beabsichtigt, ein Hospiz zu errichten. Da die Errichtung des geplanten Hospizes unter den derzeit noch gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 planungsrechtlich nicht realisierbar ist, wurde in der Sitzung am 20.09.2017 den Inhalten der Bebauungsplanänderung zugestimmt. Der wesentliche Inhalt der Planänderung ist die Änderung von Baugrenzen sowie von Art und Maß der baulichen Nutzung. In der dazugehörigen Vorlagenbegründung ist dokumentiert, dass die vorhandene Villa in den Überlegungen des Antragstellers erhalten bleiben und nach Umbau und Sanierung durch die Einrichtung von Verwaltungsräumen und Angehörigenzimmern in das angestrebte Projekt "Hospiz" integriert werden soll.

In der ASU-Sitzung am 20.09.2017 wurde von den Ausschusmitgliedern vielfach bekräftigt, dass es bei dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 39 von wesentlicher Bedeutung sei, die auf dem Grundstück Gaulstraße 55 vorhandene stadtbildprägende Villa zu erhalten. Vor dem Hintergrund, dass der Erhalt - zum damaligen Zeitpunkt - bekundeter Wille des Antragstellers war, haben die Ausschusmitglieder die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 Gaulbach-Ost beschlossen.

In seiner weiteren Planung ist der Antragsteller zu der Überzeugung gelangt, dass die Villa eine nicht erhaltenswerte Bausubstanz aufweise. Laut Vorhabenträger sei eine Sanierung aufgrund des Umfangs zu aufwändig und dementsprechend unwirtschaftlich. Ergänzend wurde auch die architektonische Eignung des Gebäudes für eine Hospiznutzung in Zweifel gezogen. Die mit der Erhaltung in Zusammenhang stehenden Herausforderungen brachten den Vorhabenträger zu der Einschätzung, dass die Villa im Rahmen des Hospizbaus entgegen der ursprünglichen Planung doch abgebrochen werden muss. Vor diesem Hintergrund wurde am 08.05.2018 ein Abbruchantrag bei der Hansestadt Wipperfürth eingereicht.

Mit Schreiben vom 23.05.2018 bittet die Untere Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wipperfürth den Antragsteller um Zurücknahme des Abbruchantrags und Rückmeldung

bis zum 30.05.2018. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass das Änderungsverfahren unter anderen Voraussetzungen eingeleitet worden ist. Aufgrund von Urlaubsabwesenheit des Vorhabenträgers wurde die Frist zur Rückantwort bis zum 12.06.2018 verlängert.

Im Nachgang zu dem betreffenden Briefkontakt hat ein Telefontermin zwischen Herrn Bürgermeister von Rekowski und dem Antragsteller stattgefunden. Im Rahmen dessen wurde der hohe Sanierungsaufwand und die damit einhergehende Kostensteigerung thematisiert. Nach Aussage des Antragstellers stellt sich der Erhalt der Villa als betriebswirtschaftlich nicht vertretbar dar.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 13.06.2018 haben die Ausschussmitglieder zum Ausdruck gebracht, dass sie das jahrzehntelange Engagement der Eugen-Wolfrich-Kerstin-Stiftung für Wipperfürth und die Bürgerinnen und Bürger würdigen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt begrüßt ausdrücklich die Initiative zur Schaffung des Sonnenweg-Hospizes mit zehn Plätzen und die Bereitschaft, mehrere Millionen Euro zu investieren. Der Ausschuss appelliert an die Verantwortlichen der EWK-Stiftung, intensiv zu prüfen, inwieweit die bei der Antragstellung selbstgesetzten Ziele „eine möglichst weitest gehende Erhaltung des bestehenden Gebäudes“ zu realisieren sind. Dies schließt Maßnahmen ein, die den Erhalt des stadtbildprägenden Charakters der Villa ermöglichen (Fassade).

In Folge der Ausschusssitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt fand am 14.06.2018 ein Gespräch zwischen Herrn Bürgermeister von Rekowski, Fachbereichsleiter „Planen, Bauen und Umwelt“ Herrn Hammer und dem Vorhabenträger, vertreten durch das Kuratoriumsmitglied Frau Hoppe sowie dem beauftragten Architekten, Herrn Krämer, statt. In dieser Unterredung wurden - gemäß des Apells der Politik - die Erhaltungsambitionen der EWK-Stiftung thematisiert.

Die Vertreter der Verwaltung legten dar, dass es aus Sicht der Stadt wünschenswert ist, das stadtbildprägende Gebäude „Gaulstraße 55“ weitestgehend zu erhalten und eine Integration des Objektes in die angestrebte Hospiznutzung vorzunehmen. Hierbei wurde neben einem ganzheitlichen Erhalt auch die Erhaltung der straßenseitigen Fassade unter Einbeziehung in ein angeschlossenes Neubauprojekt angesprochen.

Frau Hoppe und Herr Krämer machten deutlich, dass das zur Rede stehende Gebäude aufgrund eines massiven Sanierungserfordernisses sowie einer fehlenden Gründung nicht erhaltenswürdig sei. Es wurde mitgeteilt, dass sich der monetäre Mehraufwand auf ca. 2 Mio. Euro belaufen würde und dies ebenso wenig wirtschaftlich darstellbar sei, wie auch die - unter Beibehaltung des Gebäudes - lediglich zu realisierenden acht anstatt zehn Nutzungseinheiten. Die Vertreter der EWK-Stiftung dokumentierten ihre Ausführungen bzgl. des Sanierungserfordernisses anhand von ausgewähltem Bildmaterial.

Für den Fall des Abbruchs und eines vollständigen Neubaus bekundeten die EWK-Vertreter den/ die neuen Baukörper mit Stilelementen der Bergischen Baukultur (u. a. traditionelle Schiefereindeckung) versehen zu wollen. Für eine detaillierte Präsentation des konkreten Entwurfes im Rahmen der Ratssitzung am 05.07.2018 erklärte sich Frau

Hoppe bereit.

Zum Abschluss des Gesprächs stellten die gesprächsführenden Vertreter der Verwaltung der EWK-Stiftung eine zeitnahe Bearbeitung des vorliegenden Abbruchartrags in Aussicht.

Die Untere Denkmalbehörde der Hansestadt Wipperfürth wurde am 18.06.2018 vom LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland bezüglich des Abbruchvorhabens, Gaulstraße 55, kontaktiert.

Das LVR-Amt ist das zuständige Fachamt, das den Denkmalbehörden fachlich zur Seite steht. Aufgrund von Leserbriefen und diversen Zeitungsartikeln hat das Fachamt von den Abbruchambitionen erfahren und beabsichtigte eine ergebnisoffene Sichtung des Objekts. Diese Besichtigung fand am 23.06.2018 unter Teilnahme von Herrn Bürgermeister von Rekowski, der EWK-Stiftung samt Architekten sowie Vertretern des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland und der Verwaltung statt. Einige Innenaufnahmen sind in Anlage 1 aufgeführt.

Am 27.06.2018 teilte das Fachamt für Denkmalpflege im Rheinland ihre erste gutachterliche Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde der Hansestadt Wipperfürth mit. Das gesamte Kurzgutachten inkl. einiger Innenaufnahmen können Sie der Anlage 2 entnehmen. Die Kernaussage des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland ist:

„Nach Auffassung des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland ist das Gebäude Gaulstraße 55 innen wie außen ohne jeden Zweifel ein Denkmal gem. § 2 DSchG NRW. Es ist bedeutend für die Geschichte des Menschen, und für Städte und Siedlungen. Es ist aus wissenschaftlichen – hier orts-, sozial- und architekturgeschichtlichen sowie aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert. Es empfiehlt sich aufgrund des vorliegenden Abrissantrages daher eine vorläufige Unterschutzstellung nach § 4 DSchG NW, zum einen, um Planungssicherheit zu schaffen, zum anderen, um in einer dem Objekt gebührenden Sorgfalt die Erhaltungsoptionen prüfen zu können.“

Anlagen:

- Anlage 1 Innenaufnahmen der Villa Gaulstraße 55
- Anlage 2 Kurzgutachten des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 26.06.2018