

## Mitteilungsvorlage

### Abriss und Neubau der Stockder Villa

---

#### Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	05.03.2013	Kenntnisnahme

#### Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

---

#### Beteiligte Stellen

0.10 Verwaltungssteuerung  
0.11 Personal und Organisation

#### Finanzielle Folgen und Auswirkungen

#### Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

**Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten**  
entfällt

#### Produkt(e)

17.01.01 Stockder-Stiftung

## Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Investor und Erbbaurechtsnehmer, die Fa. Erbach Seniorenwohnen GmbH & Co. KG die Absicht bekundet hat, statt der ursprünglich geplanten und im bestehenden Erbbaurechtsbestellungsvertrag fixierten Kernsanierung der Villa diese abzureißen und an gleicher Stelle unter Wahrung der Gebäudeabmessung ein neues repräsentatives Gebäude zu erstellen, in dem seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen entstehen sollen, hat die Verwaltung mit Schreiben vom 28.01.2013 die im Rat der Stadt Remscheid vertretenden Fraktionen angeschrieben und für den 26.02.2013 zu einem gemeinsamen Gespräch mit dem Investor eingeladen.

Ziel des Gespräches war, dem Investor die Möglichkeit zu geben, den Vertreterinnen und Vertretern der Ratsfraktionen seine Gründe für den Gebäudeabriss und den Neubau, die geplante zukünftige Nutzung des Gebäudes und insbesondere auch die Gestaltung der Außenfassade zu erläutern.

Unter dem Vorsitz von Herrn Stadtdirektor Mast-Weisz haben verwaltungsseitig Herr Sonnenschein (ZD 0.12), Herr Schubert (FD 3.62), Herr Selbach (FD 1.28) sowie Herr Lindmeyer, Herr Trzeciok und Frau Michel (alle FD 1.20) teilgenommen.

Die Ratsfraktionen waren wie folgt vertreten:

- für die CDU - Fraktion Herr und Frau Schmitz,
- für die SPD - Fraktion die Herren Sven und Ernst-Peter Wolf,
- für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Frau Schlieper,
- für die FDP – Fraktion die Herren Lüttinger und Wallutat und
- für die Fraktion der W.i.R Herr Kirchner.

Anhand einer ausführlichen Präsentation wurde von dem mit der Baumaßnahme beauftragten Architekten Herrn Kaiser der Werdegang der Villa über ihre Erstellung und Nutzung um 1880 bis zum heutigen baulichen Zustand und der geplanten Baumaßnahme vorgestellt. Die Präsentation ist als Anlage beigefügt.

In der Präsentation wurde insbesondere auch auf die Gründe eingegangen, die seitens des Investors als zwingend bewertet wurden, von der geplanten Kernsanierung abzusehen und um Zustimmung zu einem Abriss und Neubau der Stockder Villa zu bitten.

Zusammenfassend ist hierzu festzustellen:

Im direkten Anschluss an die Fertigstellung der Alten- und Pflegeeinrichtung Stockder-Stiftung wurde Ende 2010 mit der Planung und Realisierung der Kernsanierung der Stockder Villa begonnen. Bereits im frühen Planungsstadium erfolgte eine Zusammenarbeit mit der dem ZD Stadtentwicklung und Wirtschaft organisatorisch zugeordneten Städtebauförderung. Von dort, zu einem späteren Zeitpunkt durch das zuständige Bauministerium NRW bestätigt, kam die Forderung nach der Anbringung von Balkonen. Mit der auf dieser Forderung aufbauenden Planung wurde ein Antrag auf Vorbescheid beim Fachdienst für Bauordnung und Bauleitplanung gestellt. Dieser hat in seinem Schreiben vom 22.11.2011 festgestellt, dass das Vorhaben grundsätzlich zulässig ist. Im weiteren Verlauf erfolgten Gespräche mit Fachingenieuren für Statik, Wärmeschutz, Schallschutz und Brandschutz sowie mit der Feuerwehr der Stadt Remscheid.

Als Resümee lässt sich feststellen.

- Das bestehende Gebäude ist in der beantragten Form als Wohngebäude zulässig.
  - Durch die zu einem späteren Zeitpunkt vom Bauministerium eingeforderte Umplanung des Treppenhauses können Mittel zur Finanzierung von gefördertem Wohnungsbau beantragt und genehmigt werden.
- ABER:
- Die Verlegung des Treppenhauses stellt einen großen Einschnitt in die Gebäudestatik dar.
  - Das Gebäude muss zur Vermeidung von Bauschäden eine Außendämmung erfahren, die, sofern die Außenfassade ihr ursprüngliches Aussehen wiedererlangen soll, 2,5 mal teurer ist als eine normale Wärmedämmfassade.
  - Schall- und Brandschutz sind in der geforderten Form nur realisierbar, wenn die Holzbalkendecken durch Stahlbetondecken ersetzt werden. Hierdurch kann zwar innerhalb des Gebäudes ein weiteres Geschoss errichtet werden, die Räume im Obergeschoss sind aufgrund

der Fensterlage als nicht vermietbar einzustufen. Zudem erfüllen die Fenster im Dachgeschoss nicht die einzuhaltenden Anforderungen an Rettungsfenster.

Weitergehende Detailinformationen können der Präsentation entnommen werden.

Die auf den einzuhaltenden Vorgaben aufsetzende Kalkulation führte zu dem Ergebnis, dass die Kernsanierung nicht finanzierbar war und ergänzend noch unkalkulierbare Risiken birgt, die sich durch die Erhaltung der jetzigen Außenwand bei den Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes ergeben.

Als Fazit der im Anschluss an die Präsentation erfolgten Diskussion ist festzuhalten, dass die Gründe für den beantragten Abriss und Neubau der Stockder Villa nachvollzogen werden können.

Um die Baumaßnahme anstoßen und zeitnah entsprechende Fördermittel beantragen zu können, wird in einem ersten Schritt dem Hauptausschuss am 21.03.2013 der Antrag auf Abriss und Neubau zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach erfolgter Zustimmung werden in einem zweiten Schritt die erforderlichen Änderungen im Erbbaurechtsbestellungsvertrag dem Rat am 11.04. zur Beschlussfassung vorgelegt.

Laut Aussage des Investors wird die Baumaßnahme nach erteilter Baugenehmigung innerhalb von 9 Monaten abgeschlossen sein.

Mast-Weisz  
Stadtdirektor

Wilding  
Oberbürgermeisterin

**Anlage(n)**  
Präsentation 26.02.2013