

Zunächst begrüßt der Vorsitzende Herrn Boberg vom Büro Pesch und Partner Architekten/Stadtplaner als „Gewinner“ der Mehrfachbeauftragung zur Ideenfindung für den Baublock Markt/ Kotten-/ Burg-/ Nordstraße sowie Dr. Thiel vom Amt für Denkmalpflege im Rheinland als für Radevormwald zuständigen Gebietsreferenten des Landschaftsverbandes Rheinland.

Im Anschluss daran erläutert Herr Boberg ausführlich die drei erarbeiteten Varianten anhand einer Präsentation, die als Anlage 2 der Niederschrift beigelegt ist. Er führt aus, dass mit allen drei Varianten die Rahmenbedingungen wie der maßgebende Bebauungsplan, die Nachbarschaftsrechte (Wege und Durchfahrten), stadtgestalterische Vorgaben (Sichtbeziehung, Straßencharakter), die denkmalpflegerischen Vorgaben aus der Denkmalbereichssatzung sowie die Farbfassung des sog. „bergischen Dreiklangs“ (dunkelgraue Wandverschieferung, weiß gestrichenes Holzwerk der Fenster- und Türrahmung, grün getönte Fensterläden) bei den Entwürfen Berücksichtigung finden. Zielsetzung ist es, eine qualitativ hochwertige Bebauung an dieser exponierten Lage in direkter Anbindung an den Marktplatz zu erreichen.

Die unterschiedlichen Varianten bieten bei einer Grundstücksfläche von 703 m<sup>2</sup> zwischen 581 und 625 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Variante 1 sieht sieben Geschosswohnungen und eine Maisonette-Wohnung in drei Gebäuden vor. Bei Variante 2 ist der Erhalt des Gebäudes Nordstraße 4 angedacht. Hinzu kommen in dieser Variante ebenfalls zwei Gebäude mit fünf Geschosswohnungen und eine Maisonette-Wohnung. Die Variante 3 dagegen sieht ein Gebäude mit drei Geschosswohnungen sowie 3 Stadthäuser vor.

Je nach Variante werden 6 bis 9 Stellplätze benötigt, die zum Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen.

Am Ende der Präsentation fasst Herr Boberg noch einmal die folgenden Rahmenbedingungen als Empfehlung zusammen:

Berücksichtigung der Parzellierung, unregelmäßige Hausbreiten,  
Geschlossene, traufständige Bauweise, Betonung der Traufkante,  
Gestaffelte Trauf- und Firsthöhen gemäß Straßengefälle,  
Fassadengestaltung zur Nordstraße mit Bezug zum bergischen Baustil,  
Fenster im traditionellen hochrechteckigen Format,  
Max. zwei Dachloggien zur Nordstraße ausgerichtet,  
Gemischte Wohntypologie,  
Barrierefreie /barrierearme Grundrisse und Erschließung,  
Stellplatznachweis (1 Stpl. Pro WE) auf dem Grundstück

Frau Gottlieb ergänzt, dass die Präsentation den Vorgaben des Rates entspricht, der insgesamt drei Varianten mit und ohne Erhalt des Bestandes gefordert hat. Es geht bei diesen Varianten darum, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft ein Konzept mit einer guten Vermarktungsqualität zur Akquise von Investoren an die Hand zu geben. Darin soll aufgezeigt werden, welche Art der Bebauung an diesem Standort möglich ist. Bei der Entwicklung der drei Varianten war die Wirtschaftsförderungsgesellschaft sowie Dr. Thiel beteiligt. Zudem macht Frau Gottlieb deutlich, dass alle drei Varianten die Vorgaben des Bebauungsplanes und des Denkmalrechtes einhalten. Dies bedeutet letztendlich, dass ein dementsprechender Bauantrag von der örtlichen

Bauaufsichtsbehörde genehmigt werden müsste. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Herr Dr. Thiel schildert kurz die denkmalrechtliche Beurteilung der Gebäude Nordstraße 4, 6 und 8. Im Vorfeld der Mehrfachbeauftragung und auf Hinweis aus der Radevormwalder Bevölkerung wurden die drei Gebäude vom Amt für Denkmalpflege untersucht. Alle drei Gebäude werden nicht als Baudenkmal eingestuft.

Herr Müller fragt nach, warum keine Rückansicht gezeigt wurde. Er ist der Meinung, dass sich Stadthäuser durch Balkone auszeichnen. Diesbezüglich erwidert Herr Boberg, dass bewusst auf Rückansichten verzichtet wurde, da das Hauptaugenmerk aufgrund der denkmalrechtlichen Vorgaben aus der Denkmalbereichssatzung auf der Vorderseite an der Nordstraße liegt. Im rückwärtigen Bereich besteht durchaus im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Potenzial, die Gebäude zu verlängern und Balkone anzubauen. Damit könnten größere Wohnflächen geschaffen und die Neubebauung wirtschaftlicher gestaltet werden.

Auf Nachfrage von Herrn Ebbinghaus bestätigt Frau Gottlieb, dass die Umsetzung sowohl durch einen Gesamtentwickler als auch durch verschiedene Entwickler oder Investoren möglich ist.

Sodann erteilt der Vorsitzende dem Geschäftsführer der Wirtschaftsförderungsgesellschaft, Herrn Meskendahl, das Wort. Herr Meskendahl verweist darauf, dass der Rat die Wirtschaftsförderungsgesellschaft damit beauftragt hat, diese Gebäude Nordstraße 4, 6 und 8 zu erwerben. Er stellt heraus, dass der Aspekt der Wirtschaftlichkeit von großer Bedeutung ist, insofern spielt die Qualität der Bebauung und die Wohnfläche eine wichtige Rolle.

Herr Barg hält die Auslegung der Denkmalbereichssatzung bei den vorgestellten Varianten für sehr großzügig. Er bemängelt bei den drei Varianten die gleichen Traufhöhen sowie die Wahl der Materialien. Er vermisst bei den Vorschlägen eine Verschieferung der Gebäude als Element zum „bergischen Dreiklang“.

Diesbezüglich macht Herr Boberg deutlich, dass die Gebäude extra unterschiedliche Traufhöhen erhalten sollen, damit eine Abstufung erkennbar ist. Er hält die ausschließliche Verwendung des Materials Schiefer für langweilig. Dennoch kann auch eine Verschieferung interessant gestaltet werden, sofern die Gebäude in unterschiedlicher Art verschiefert werden. Er favorisiert allerdings ein Spiel von Materialien (Schiefer/Putz) und Farben (Grauabstufungen).

Herr Dr. Thiel fügt an, dass aus der Sicht des Denkmalrechtes eine Verschieferung typischerweise an Fachwerkbauten vorgenommen wurde, bei klassischen Steinbauten wird dieses Material eher nicht als Verkleidung verwendet. Daher fordert die Denkmalpflege dieses auch nicht. Vielmehr ist es hier wichtig die bergische Architektur geschickt in die moderne Bauweise einfließen zu lassen und sich farblich anzunähern.

Auf Nachfrage von Herrn Röhlig verdeutlicht Frau Gottlieb noch einmal, dass hier nur Empfehlungen entwickelt und an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft weiter gegeben werden können. Letztendlich entscheidet der Aufsichtsrat der Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Sollten künftige Investoren allerdings andere Vorstellungen haben, müssen diese die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Vorgaben der Denkmalbereichssatzung einhalten. Dazu wäre wiederum eine Abstimmung mit der Stadt und Dr. Thiel erforderlich.

Für Herrn Ebbinghaus ist es vorstellbar, dass der Bebauungsplan oder die Denkmalbereichssatzung zugunsten eines Investors geändert werden könnten. Aufgrund der hohen Grundstückskosten stellt er die Frage, ob eine Vermarktung überhaupt realistisch ist.

Herr Meskendahl antwortet, dass die Vermarktung aufgrund der hohen Grundstückskosten schwierig wird, allerdings ist es im Interesse der Stadt und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft, dass das Projekt erfolgreich abgewickelt werden kann.

Herr Viebach ergänzt, dass der Ausschuss keine Empfehlung für eine Variante aussprechen kann, denn die Entscheidung trifft letztendlich der Aufsichtsrat der Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Dabei hat der Aspekt der Wirtschaftlichkeit die höchste Priorität.