

WERHANN HAUS & GRUND	
Eingang	16. NOV. 2010
Bearbeitung durch:	AR
Rücksprache mit:	
Kopie an:	

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Stadt Neuss**, Rathausmarkt, 41456 Neuss,

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

der **Wilh. Werhahn KG**, Königstraße 1, 41460 Neuss,

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -

wird die nachfolgende

städtebauliche Vereinbarung

geschlossen.

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer von baulichen Anlagen im Hafen der Stadt (Düsseldorfer Straße 1 a-c, Gebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft), die die Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Denkmalpflege als denkmalwert einstuft. Es handelt sich um die folgenden baulichen Anlagen:

- Verwaltungsgebäude von 1896 mit Erweiterungen von 1914; ohne Bauteile 1947/48,
- Stückgutlagerhaus von 1924/25,
- Getreidelagerhaus von 1896; ohne Gebäudeteil von 1934 und 1957,
- Getreideverladeanlage von 1953.

Die Gebäude liegen in einem Bereich, zu dem die Stadt unter Beteiligung der Grundstückseigentümer ein städtebauliches Entwicklungskonzept hat erarbeiten lassen. Der entsprechende Rahmenplan wurde vom Rat der Stadt beschlossen und sieht auf der Stadtseite des Hafenbeckens 1 eine

Revitalisierung vorhandener Gebäude sowie eine umfangreiche Neubebauung vor.

Auf der Basis des Rahmenplans wird derzeit die Änderung des Flächennutzungsplans sowie ein Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 456 – Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße sowie Flächennutzungsplanänderung Nr. 119) durchgeführt. Dabei müssen im Bebauungsplanverfahren die denkmalrechtlichen Belange mit den Interessen der Stadt, den betroffenen Teil des Hafengeländes innenstadtverträglich zu revitalisieren sowie mit den wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer abgewogen werden.

Dabei hat sich herausgestellt, dass das vorgenannte Verwaltungsgebäude nicht erhalten werden kann, weil eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangeländes in Abhängigkeit von dem bestehenden Verkehrswegenetz und unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie nur möglich ist, wenn das Verwaltungsgebäude abgerissen wird. Dagegen können die restlichen vorgenannten baulichen Anlagen erhalten werden, wobei allerdings Stückgutlagerhaus und Getreidelagerhaus nur erhalten werden können, wenn Äußeres und Inneres denkmalgerecht so verändert werden, dass eine wirtschaftlich zumutbare Nutzung ermöglicht wird.

Dies vorausgeschickt, treffen die Parteien im Rahmen des Bebauungsplanvorhabens die nachfolgende städtebauliche Vereinbarung.

§ 1

Der Vorhabenträger erklärt gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz, dass er das Stückgutlagerhaus, das Getreidelagerhaus und die Getreideverladeranlage erhalten will, sofern ihm denkmalrechtlich erlaubt wird, Stückgutlagerhaus und Getreidelagerhaus z.B. auf der Basis der in der **Anlage 1** beigefügten Pläne und Erläuterungen der Pläne so umzugestalten, dass eine Revitalisierung der Gebäude und eine wirtschaftlich zumutbare Nutzung der Gebäude nach Maßgabe der Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans möglich wird.

§ 2

Der Vorhabenträger erklärt verbindlich, dass er auf der Basis des Inkrafttretens eines entsprechenden Bebauungsplans der Eintragung in die Denkmalliste von Stückgutlagerhaus, Getreidelagerhaus und Getreideverladeranlage dulden und der Eintragung in die Denkmalliste zustimmen wird.



§ 3

Die Stadt erklärt, dass sie aus Gründen der vorgenannten überwiegenden Interessen des öffentlichen Wohls auf eine Eintragung des Verwaltungsgebäudes in die Denkmalliste verzichtet, um die Realisierung des vorgenannten Bebauungsplans zu ermöglichen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Denkmalgebäude nicht abzureißen, bevor der oben genannten Bebauungsplan in Kraft getreten ist bzw. ihm im Bereich des oben genannten Bebauungsplans eine Baugenehmigung erteilt ist und er der Stadt angezeigt hat, dass er im Bereich des oben genannten Bebauungsplans mit Erschließungs- bzw. Bauarbeiten zur Ausführung des Bebauungsplans beginnen will.

§ 4

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zum Objekt Düsseldorfer Straße 1b (Verwaltungsgebäude) eine chronologische, geschichtliche, zeichnerische und fotografische Dokumentation zu erstellen.

§ 5

Der Vorhabenträger ist berechtigt und verpflichtet, die in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten jedem Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger zu übertragen.

Neuss, den 21.10.2010

(Wilh. Werhahn KG)

Neuss, den 15.11.10

(Stadt Neuss)

ERLÄUTERUNG DER BEIDEN ANSICHTS-SKIZZEN ZUM UMGANG MIT BESTANDS-LAGERGEBÄUDEN
ZUR ERÖRTERUNG DES EVTL. DENKMALSCHUTZES AM 9. MÄRZ 2010 IM PLANUNGSAMT-NEUSS

„ANSICHT OST“

- Das südliche Kopfgebäude der Lagerhäuser ist Endpunkt der im Bebauungsplan beabsichtigten Promenadenachse entlang des Hafenbeckens 1. Daher sollte dessen Proportion durch Überbauung den nördlich davon gelegenen kräftigen Bestands-Gebäuden angeglichen werden. Die Neustruktur sollte deutlich als solche abgelesen werden können. Auch deren Ausrichtung auf das Münster müsste spürbar sein, z.B. durch Überkragung dorthin.
- Da das südliche Kopfgebäude eine eher geschlossene Fassade aber auch eine sehr kräftige Hallen-Konstruktion besitzt, muss zwecks Nutzbarmachung mit starken Öffnungs-Eingriffen gerechnet werden.
- Das Silo-Gebäude soll zwar nicht unbedingt unter Denkmalschutz gestellt werden, es würde aber im Falle des Erhalts mit massiven Fassaden-Eingriffen gerechnet werden.
- Die sehr fein strukturierte Fassade des nördlichen Lagerhauses müsste, um es umnutzbar zu machen, sicher auch mit größeren Öffnungen und Absenkung der Brüstungen verändert werden, aber dieses sollte gut ablesbar dem Fassaden-Rhythmus untergeordnet sein. Hier könnte die existierende Überhöhung am Nordkopf entfallen, dafür aber ein z.B. mit Maisonetten ausgestattetes leichtes Staffelgeschoss aufgesetzt werden.

„ALTERNATIVE WOHNEN IM FRUCHTSPEICHER“

- Zwei Hemmnisse hindern im Fruchtspeicher eine verträgliche Wohnnutzung. Das eine ist die ungewöhnliche Schallbelastung, das andere die mit ca. 22,5 Meter erfahrungsgemäß absolut überdimensionierte Gebäude-Tiefe (Dunkelzonen). Die Skizze zeigt, wie durch entschiedenen Eingriff, sowohl in die Fassade aber auch in die innere Substanz, verträgliche Wohnstrukturen erreicht werden und zugleich –durch straßenseitige Verglasung des entstehenden Hofes- ein guter Schallschutz für die Wohnnutzungen gesichert werden könnte.

FAZIT

Insgesamt würden auf solche Weise unter weitgehender Verwendung der bestehenden Substanz und deren Charakter ungewöhnliche Strukturen entstehen, die den Ort zu einem besonderen machen und zugleich die Geschichte der optionalen Denkmäler sichtbar weiterschreiben könnten. Unter diesen Umständen ist die Einbringung der Lagerhäuser in die Denkmal-Liste wahrscheinlich auch ökonomisch sinnvoll, die Gebäude könnten „gerettet“ werden.

Prof. Ulrich Coersmeier 14. März 2010