

Niederschrift der Sitzung Arbeitskreis „Haus Meer“ 4. Sitzung am 8. Dezember 2011

Sitzungsort: Bürgerhaus Lank

Beginn der Sitzung: 17:05 Uhr

Ende der Sitzung: 19:20 Uhr

Anwesend sind unter dem Vorsitz des
Technischen Beigeordneten Dr. Gérard:

Herr Damblon, CDU

Herr Peters, Bündnis 90/Die Grünen

Herr Neuhausen, SPD

Herr Rettig, FDP

Herr Schmoll, UWG

Herr Schoenauer, fraktionslos

Herr Radmacher, Vors. des Kulturausschusses

Frau Jeromin, Vertretung des Eigentümers Herrn Agne

Frau Janssen „Rettet Haus Meer“

Herr Hassel i. V. des Herrn Jacobs, Förderverein „Haus Meer“ e.V.

Herr Schleifer i. V. des Herrn Dorfer, Stiftung Haus Meer gGmbH

Frau Dr. Vogelsang, Denkmalbeauftragte Stadt Meerbusch

Gäste: Herr Willms, Regent-Hotels, Architekt Haasen, Planungsgruppe B,

Frau Brentrup, Planungsgruppe B und 1 Mitarbeiter

Herr Lutum, Stadt Meerbusch, Schriftführer

Herr Dr. Gérard eröffnet die Sitzung und gibt die Tagesordnung bekannt:

1. Vorstellung des Projektes Hotel Haus Meer (Gäste: Regent Hotels, Herr Willms, Architekt Haasen)
2. Arbeitskreis ohne Gäste

Zu **TOP 1** stellt Herr Willms wesentliche Aspekte der Regent Hotelgruppe zur Standortwahl für eine Luxushotellerie vor. Hierbei wird insbesondere auf eine weltweite Philosophie des Ortserlebnisses für den Hotelgast in einem hochwertigen Hotel mit Appartements und Suiten dargestellt. Die Regentgruppe betreibt als einziges Haus in Deutschland das Regent Charlottenstraße, Berlin-Mitte.

Derzeit seien weltweit mehrere Hotelprojekte in Ausführung, so z. B. Regent Bali, Eröffnung 2012, Regent Abu Dhabi und Doha, Eröffnung 2013, sowie Kuala Lumpur, Eröffnung 2014. In Europa seien zur Zeit im Bau das Regent Porto Montenegro, das Regent Lake La Garda (Gardasee) und das Regent Kitzbühl.

Daran anschließend stellt Architekt Haasen, Architekten Planungsgruppe B die Vorplanung für ein Regent-Hotel, Standort Haus Meer, in Meerbusch vor. In dem Kleinod Weyhe-Park ist für ein kleines Hotel die exklusive Planung mit ca. 80 Einheiten (Zimmer).

Anhand von Präsentationen wird vorgestellt:

- Der Plan Modellperspektive lässt die Anordnung der Gebäude erkennen.
- Am Plangrundriss Erdgeschoss werden die einzelnen Funktionsbereiche wie z.B. Empfang, Lobby, Restaurant und Spa erläutert. Die Erschließung erfolgt von Norden durch die Immunitätsmauer zu einem Rondell am Hoteleingang und darüber hinaus der Topografie folgend in eine Tiefgarage.
- Am Plangrundriss Parkstruktur, der mit einem Plan aus dem Parkpflegewerk überlagert ist, sollen die Zusammenhänge mit dem Gartendenkmal erkennbar sein.
- Am Plangrundriss 1. Obergeschoss werden die inneren Erschließungen, Funktionen und Appartements/Suiten erläutert, dies ebenfalls an dem Plangrundriss 2. Obergeschoss.
- Am Plangrundriss Dachgeschoss wird erläutert, wie Giebelstrukturen des früheren Schlosses aufgenommen werden sollen.
- Die Anschauung von Satteldächern des früheren Schlosses so wie die Dachformen der Planung sind auch in dem darauffolgenden Plan Dachaufsicht erkennbar.
- An dem Plangrundriss Untergeschoss werden mögliche Nutzbarkeiten der Klosterkeller erläutert. An diesem Plan wird auch nochmals die Erschließung der Tiefgarage ergänzend erläutert.
- An den Planansichten Nord und Süd werden die schematische Grundstruktur und die Topografie erläutert. Es wird darauf hingewiesen, dass alle wesentliche Höhen (Trauf- und Firsthöhe) dem früheren Schloss entsprechen.
- An der Planansicht West und Ost werden Schnitte und Dachformen, sowie die wesentlichen Merkmale der Remise erläutert.
- Ergänzend wird an Hand des Planes Flächenermittlung erläutert, dass die überbaute Fläche 3.200 qm betrage, dies entspreche dem Erdgeschoss. Die Fläche des 1. OG ergäbe 2.400 qm, die des 2. OG 1.400 qm und die des Dachgeschosses ebenfalls 1.400 qm.
Der derzeitige Planungsstand umfasse ca. 8.800 qm Netto-Nutzfläche.

Dr. Gérard dankt um 17:40 Uhr den Herren Willms und Haasen für den ersten Überblick zum derzeitigen Planungsstand und bittet, Fragen aus dem Arbeitskreis zu beantworten.

Frage:

Ist eine Abgrenzung der privaten von den öffentlich begehbaren Flächen im Park vorgesehen?

Antwort:

Der Park soll weitestgehend öffentlich nutzbar mit einem Zugang zur Gastronomie sein. Eventuell kann eine Leitung der Besucher/Gäste durch Beschilderung erfolgen. Grundsätzlich seien die Regent Hotels öffentlich zugänglich. Die Privatsphäre in diesen Hotels bestehe überwiegend nur in den Zimmern/Suiten sowie im Spa. Von Regent wird betont, dass öffentliche Konzerte in einem Park mit der Betriebsphilosophie kollidieren. Ergänzend wird noch erläutert, dass Abzäunungen nicht geplant seien.

Frage:

Es wird nach dem Mühlenbach sowie sonstige Denkmäler (Teehäuschen, Eiskeller) gefragt.

Antwort:

Zum Mühlenbach ist vorgesehen, wie im Parkpflgegwerk erkennbar, die Zurückverlegung in den Park. Für die Grünplanung ist im Auftrage der Regentgruppe das Büro W-K-M, Weber, Klein, Maas, beauftragt. Der Umgang mit sonstigen Denkmälern bedarf weiterer Abstimmungen und Untersuchungen seitens des Investors. Vorstellbar sei z. B. das Teehäuschen mit dem historischen Parkzugang. Weitere qualifizierte Antworten seien derzeit noch nicht möglich, da hierzu noch Verfeinerungen der Planung und weitere Abstimmungen erforderlich seien.

Frage:

Wie stellt sich die Bruttogeschossfläche der Planung dar und wie ist der Umgang mit der Remise geplant?

Antwort:

Die Bruttogeschossfläche liege bei etwa 9.000 qm. Die Remise mit ihrem sehr schmalen Grundriss werde in der Planung in Richtung Osten erweitert, um hier Erschließungsfunktionen für die in der Remise auf zwei Ebenen geplanten Hotelzimmer zu realisieren. Die gestalterischen Fragen seien noch offen, vorstellbar seien transparente Glas- oder massive Mauerwände.

Frage/Diskussion:

Es wird auf frühere Abstimmungen und Vorgaben hingewiesen, wie z. B. Überbaumöglichkeiten des Schlossgrundrisses als Aufgabenstellung aus dem Werkstattverfahren und Beschlüsse aus der frühzeitigen Beteiligung im Bauleitplanverfahren zu Verzicht auf Tiefgaragen. Zu der Norderschließung mit dem Durchstich durch die Immunitätsmauer wird auf vielfältige Konflikte hingewiesen.

Hierzu weist Herr Dr. Gérard auf das Grundkonzept des Entwurfes hin und den damit zusammenhängenden großen Abstimmungsbedarf bei Weiterverfolgung der Planung. Aus den derzeitigen Eigentumsverhältnissen sei momentan keine andere Erschließungsmöglichkeit als von Norden zu erwarten. Der aktuelle Vorentwurf sei in nächster Zeit noch weiter zu diskutieren, bis der Investor eine Entscheidung für die Fortsetzung seiner Projektplanung oder einen Verzicht einer weiteren Planung treffe. Insgesamt sei die Planung als ein Gesprächsangebot an alle Beteiligten zu verstehen, welches u.a. den Vorteil der möglichen Parkerhaltung beinhalte.

Aus dem Arbeitskreis wird angemerkt, dass die vorgestellte Planung interessant aber auch diskussionsbedürftig sei, die Gespräche sollten fortgesetzt werden. Es seien noch in kleinerem Rahmen weitere Gespräche zu führen. Kritisch wird angemerkt, dass abweichend von der bisherigen Beschlusslage im B-Plan-Verfahren die Planung zu massiv sei. Kritisch werde auch die Erschließung und die Baukörperstellung gesehen. Die weiteren Gespräche sollten sich nah an der bisherigen Beschlusslage orientieren.

Frage:

Wie stellen sich die Höhen der neuen Planung dar?

Antwort:

Unter Berücksichtigung der Topografie werde die Neubebauung nicht über die Firsthöhe des früheren Schlosses hinausragen. Größere Höhen seien städtebaulich bedenklich.

Frage:

Wie werden sich zukünftig die privaten von den öffentlichen Bereichen im Park abgrenzen, und wie soll die öffentliche Nutzung sichergestellt werden?

Antwort:

Dies werde sicherlich nicht mit Schildern geschehen. Für die Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit und deren Details bestehe noch das Klärungsbedürfnis.

Frage:

Kann zum Teehäuschen ein Sonderstatus vereinbart werden?

Antwort:

Im Grundsatz ja, es sei sicherlich im gemeinsamen Interesse auch dies als wichtiger Teil des Gesamtdenkmals zu erhalten.

Frage:

Im Bezug auf eine Planung mit 80 Hotelzimmern und Suiten wird der vorgestellte Planungsstand als nüchtern aber ehrlich bezeichnet. Ist evtl. durch Verzicht auf die Nutzung von Dachräumen eine Verringerung der Zimmerzahl möglich, und wie soll sich das Objekt hinsichtlich der Fassadenmaterialien darstellen?

Antwort:

Zunächst sei als Material Putz oder Klinker angedacht, auch hierzu bestehe noch Abstimmungsbedürfnis. Hier ist die weitere Detailplanung und Abstimmung als „Muss“ zu betrachten. Weitere Nutzflächenverkleinerungen, wie z. B. im Dachgeschoß ca. 2.000 qm, sind nicht machbar; gestalterische Alternativen aber sicherlich. Ergänzend wird die Lage des nördlichen Gebäudeteiles damit begründet, dass dieser nördliche Bogen im Grundriss mit Spannung, Himmelsrichtung und Verknüpfung von Innen und Außen die Entwurfsidee darstelle. Aus dem Arbeitskreis wird angemerkt, dass die Identität von Investor und Betreiber positiv zu betrachten sei. Es werden weitere Details im Gesamtkonzept im Zuge der weiteren Planschritte auch mit Hinterfragung früherer Beschlüsse in Relation zur aktuellen Planung, mit dem Ziel einer positiven Diskussion angeregt.

Frage:

Der derzeitige Stand der Grünplanung wird kritisiert mit Hinweis auf das Gartendenkmal und den Alterswert des Parkbestandes.

Antwort:

Die Regentgruppe bietet für die zukünftigen Gespräche auch die Möglichkeit von Ortsbegehungen verschiedener Beteiligten an.

Aus dem Arbeitskreis wird darauf hingewiesen, die Planung und alle Nutzungen sollen denkmalverträglich sein, sie müssen weiter gemeinsam betrachtet und diskutiert werden. Bei der weiteren Planung und den Gesprächen zur Zielrichtung werde bei den weiteren Abstimmungen auch das „Mitgehen“ des Grundstückseigentümers erwartet.

Frage:

Nach dem von Seiten Regent Hotels in der letzten Arbeitskreissitzung von einem Hotelprojekt mit 30 bis 40 Betten gesprochen wurde, sei es jetzt überraschend, ein Projekt mit 80 Betten in Zimmern und Suiten zu sehen. Unter Berücksichtigung vorausgegangener Gespräche mit dem Nachbarigentümer von der Leyen werden auch Hinweise in Bezug auf Erörterungen einer Osterschließung vermisst. Das Projekt lasse einen hohen Abstimmungsbedarf mit externen Behörden erkennen, von daher werde der Planungszeitbedarf sehr kritisch gesehen, besonders mit Blick auf den aktuellen Zustand der Denkmäler. Der zu erwartende Planungszeitraum wird auf ca. 2 Jahre geschätzt. Des Weiteren wird gefragt, ob der Park zukünftig städtisches Eigentum werden müsse.

Hierzu **antwortet** Herr Dr. Gérard, auch Mischformen in der Nutzung oder im Eigentum seien vorstellbar; auch die Beteiligung des Investors oder der Kommune zu einzelnen Maßnahmen sei vorstellbar. Insgesamt müssen mögliche Lösungen optimiert und vorbereitet werden.

Frage:

Unter Hinweis auf die aktuelle Beschlusslage wegen Eigentum/Fördermöglichkeiten wird angefragt, ob es eine Sanierungsbeteiligung des Investors bei den Denkmälern gebe.

Antwort:

Hierzu sind sicherlich weitere Abstimmungen erforderlich. Der derzeitige Planungsstand bedürfe einer weiteren Vertiefung, insbesondere der Detailabstimmungen. Sollte der Arbeitskreis eine negative Einschätzung zu einer Realisierung sehen, bittet Herr Willms für die Regentgruppe um ein frühzeitiges Signal (dann werde die Planung eingestellt).

Frage:

Der Unterschied zwischen der dreigeschossigen Hotelplanung der früheren Geschossigkeit des alten Schlosses wird angefragt.

Antwort:

Die früheren Geschosshöhen seien relativ zu den jetzt geplanten. Insgesamt wird darauf hingewiesen, dass frühere Trauf- und Firsthöhen Eingang in die neue Planung finden.

Frage:

Es wird nach der wirtschaftlichen Betrachtung der Projektplanung mit/ohne „Denkmallast“ gefragt.

Antwort:

Hierzu bestehe ein hoher Bedarf an Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt Meerbusch.

Frage:

Da die vorhandene Situation aus diversen Einzeldenkmälern einschließlich Bodenkmal ein Gesamtdenkmal bildet, wird angefragt, ob es hier bei der Neuplanung zu Störungen kommen werde.

Antwort:

Der Investor erwarte eine deutliche Ansage aus dem Arbeitskreis, ob nur die Herrichtung des Parks als Gartendenkmal oder ein Gartendenkmal mit neuer Bebauung realisiert werden solle. Auch deswegen bestehe ein hoher Abstimmungsbedarf und die Notwendigkeit von Zielabstimmungen mit allen

beteiligten Fachleuten. Hierzu wird beispielhaft auf das Parkpflegewerk hingewiesen, das sicherlich für weitere Abstimmungen auch Ortsbegehungen erforderlich mache. Die Baumasse des Projektvorschlages berücksichtige das Parkpflegewerk. Mit dem Hinweis: „Dann bleibt alles liegen“ wird auf Konsequenzen des Nichthandelns aufmerksam gemacht.

Zu einer Anmerkung aus dem Arbeitskreis zu der früheren Planung der Gemeinnützigen GmbH Stiftung Haus Meer, dass nur auf dem ehemaligen Schlossgrundriss mit relativ geringen Abweichungen ca. 9.000 qm Bruttogeschoßfläche planerisch erreichbar waren. Architekt Haasen weist hierzu auf die Flächenberechnungen im Exposé hin. Die darin enthaltene Relation von Bruttogeschoßfläche zu Bettenzahl wird von Herrn Schmoll als realistische Grundlage bezeichnet.

Um 18:45 Uhr dankt Herr Dr. Gérard den Herren Willms und Haasen für die Vorstellung der Entwurfsplanung.

Vor Eröffnung von **TOP 2** bittet Herr Dr. Gérard, zunächst Stillschweigen nach außen zu wahren und die Planunterlagen nicht an die Öffentlichkeit/Presse zu geben. Auf eine Zusatzfrage aus dem Arbeitskreis betreffend der Haltung der Verwaltung in Bezug auf die Denkmalempfindlichkeit weist Herr Dr. Gérard auf die Stellungnahmen der Fachbehörden aus 2007 hin.

2.1 Antrag/Schreiben des Förderverein Haus Meer e.V. vom 7.11.2011

Zu der angesprochenen eventuellen Trägereigenschaft des Förderverein Haus Meer e.V. wird aus dem Arbeitskreis eine Behandlung dieser Thematik in einer späteren Sitzung im Zusammenhang mit weiteren Planungsschritten empfohlen.

2.2 Zu der Vorstellung des Projektes Hotel Haus Meer

Es wird auf Unstimmigkeiten der Bruttogeschoßfläche in den Planunterlagen hingewiesen. Hierzu wurde angeregt, in weiteren Gesprächen Klärung herbeizuführen. Dabei sollen auch die dargestellten Geschoss-/Gebäudehöhen in Bezug auf das alte Schloss und die Remise überprüft werden.

Im weiteren Verlauf der Diskussion im Arbeitskreis werden teilweise sehr kritische Positionen bezogen. Im Bebauungsplanverfahren seien ca. 14.000 qm BGF nicht akzeptiert worden, während die heutigen Unterlagen erkennen ließen, dass das vorgestellte Projekt > 20.000 qm BGF werde. Die in den Unterlagen angegebenen Nutzflächen und daraus abzuleitende Bruttogeschoßflächen seien nicht transparent. Ergänzend dazu wird angeregt, in der weiteren Beschäftigung mit dem Projekt die Dachgeschosse und deren Nutzungen kritisch zu betrachten. Es wird angeregt, keine unnötigen Diskussionen zu führen und in einem kurzfristigen Entscheidungsprozeß, der auch die Abstimmung in den Fraktionen beinhalte, eine Ja/Nein-Entscheidung zu erzielen. Hierzu wird auf die Aufgaben/Grundlagen des Arbeitskreises hingewiesen. Die dem Arbeitskreis zu Grunde liegende Konsensposition sollte entsprechend fortgesetzt werden. Dabei seien reale Grundlagen und konkrete Zahlen zu diskutieren. Es besteht Einigkeit im Arbeitskreis, das geplante Projekt in den Fraktionen zu diskutieren, mit dem Ziel, politische Beschlüsse zu erreichen. Es wird

angeregt, die vorgestellte Planung als Konzeptgrundlage aufzufassen und daraus gemeinsam weitere konzeptionelle Entwicklungen zu erreichen, die die Verträglichkeit des Standortes mit der Nutzung „Hotel“ und dem Gartendenkmal ergeben könnten. Das könne auch beinhalten: „an den Größen schrauben“.

Ergänzend dazu wurde nochmals auf TOP 2.1 Bezug genommen. Die dort gemachten Anregungen bei den weiteren Planungen seien „im Blick“ zu halten, da im Moment die Anregungen des Fördervereins keine Sofortbeschlüsse erfordere. Dies gelte auch im Hinblick auf Fördermittel.

Die Fraktionen wollen sich möglichst zeitnah mit dem vorgestellten Projekt beschäftigen, um in der 2. Januarhälfte 2012 die nächste Arbeitskreissitzung zu terminieren.

Um 19:20 Uhr schließt Herr Dr. Gérard die Sitzung.