

Fachbereich 4

Stadtplanung, Bauaufsicht und
Untere Denkmalbehörde

Meerbusch, den 05.05.2025

Stephanie Beschle/Matthias Schneiders

**Besprechung am 10. März 2025 um 15 Uhr im Besprechungsraum des Rathauses Büderich
und anschließende Begehung des Geländes von Haus Meer**

Teilnehmende:

Herr Sebastian Korn, WohnGut OC Holding - Direktor Business Development
Herr Wilfried Pilhatsch - Pilhatsch.Partner Architekten, Dipl.- Ing. Architekt BDA
Herr Georg Glaubitz - Pilhatsch.Partner Architekten, Dipl.- Ing. Architekt
Frau Doris Herrmann, LandschaftsarchitekturBuero Doris Herrmann

Frau Rusinowska-Trojca, LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Frau Johanna Beutner, Volontärin (LVR)
Herr Tobias Lauterbach, LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Sachgebiet Gartendenkmalpflege
Herr Johannes Englert, LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Herr Matthias Schneiders, FB 4 - Abteilungsleiter Stadtplanung
Herr Michael Strube, FB 4 - Abteilungsleiter Bauaufsicht
Frau Stephanie Beschle, FB 4 - Untere Denkmalbehörde
Frau Monika Funken, FB 4 – Untere Bauaufsicht

Gesprächsinhalt:

Nach einer kurzen Vorstellungrunde erläutert Architekt Pilhatsch die Herangehensweise an den vorliegenden Entwurf zur geplanten Bebauung des Geländes ‚Haus Meer‘ (Einzelheiten s. Lageplan). Dieser beinhaltet unter anderem:

- Rekonstruktion der Räume im Park
- ‚Aufweiten‘ der Remise
- Schlossfassade auf altem Grundriss wiedererrichten
- ehem. Klausur teilweise überbaut, teilweise mit Pflastersteinen o.ä. abbilden
- Neubau Pflegestation nördlich der ehem. Mühle
- Alte Mühle im Osten revitalisieren
- Bisher keine Keller/ Tiefgaragen geplant
- Ver- und Entsorgung zu prüfen

Allgemeine Infos zum Projekt:

- ca. 20 stationäre Pflegeplätze
- ca. 80-100 Wohnungen
- u.a. Restaurant, Sport, Physiotherapie – auch für die Öffentlichkeit
- Alle Services und Dienstleistungen in Eigenleistung des Betreibers
- Zugang tagsüber zum Gelände für Öffentlichkeit angedacht

Im Termin wurde in konstruktiver Weise und mit positiver Grundstimmung über den gezeigten Entwurfsansatz diskutiert. Nachfolgend sind die wesentlichen Diskussionspunkte bezogen auf die verschiedenen Denkmalbereiche zusammengefasst. Diese Zusammenfassung wurden mit den zuständigen Vertretern des LVR abgestimmt:

Gartendenkmal:

- Das vorliegende Parkpflegewerk dient als anerkannte fachliche Grundlage für die Entwicklungszielsetzung des Parks.
- Entwurf muss sich an die aktuellen Gegebenheiten (Baumbestand, neue Mauern etc. anpassen). Abweichungen vom Originalgrundriss sind unvermeidbar.
- Die eingebrachten Neupflanzungen des Vereins sind, auch wenn die Baumarten nicht den Ursprungsbaumarten entsprechen, akzeptabel, weil die Sichtachsen des Parks berücksichtigt wurden und somit in die Grundzüge der Raumbildung nicht eingegriffen wurde.
- Im Bereich des Gartendenkmals sind die wichtigen Fragen eher in Bezug auf Zu-, Durchfahrten sowie mögliche Parkmöglichkeiten zu sehen
- Die baulichen Betonüberreste im Nordwesten können aufgenommen und entfernt werden.
- Die später eingebrachte Zufahrt sollte durch räumliche Pflanzungen abgeschirmt werden. Eine erforderliche Feuerwehrezufahrt sollte sich am Verlauf der Parkwege orientieren. Ein entsprechender Wegeausbau ist in weiteren Planungsschritten zu prüfen.
- Aus Sicht des Gartendenkmals wäre ein Parken aller Fahrzeuge im östlichen Bereich der Remise zu bevorzugen. Die Anordnung von PKW-Stellplätzen innerhalb des Parks wird kritisch gesehen.
- Um einem Möglichen Konflikt mit der Archäologie auszuweichen, erscheint es sinnvoll die Wege auf erhöhtem Niveau neu aufzubauen.
- Die Wiederherstellung des Sees / die Anlage eines Löschteiches wird aus archäologischer Sicht wegen dem Eingriff in die Oberfläche kritisch gesehen. Die Wiederherstellung des Parkweihers ist ein nachrangiges gartendenkmalpflegerisches Ziel. Das räumliche Nachvollziehen einer ehemaligen Wasserfläche lässt sich auch durch Freihalten und Mahd des Bereichs erzielen.
- Zur Erhaltung der nördlichen Hauptsichtachsen aus dem Schloss zur Landschaft wurde der Neubau nordöstlich des Schlosses platziert. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft, sowie in die Gewässerökologie müssen mit der UNB und UWB abgestimmt werden. Da die Platzierung in Abwägung der ökologischen- und denkmalpflegerischen Belange erfolgen muss, ist im

nächsten Schritt ein gemeinsamer Termin unter wiederholender Teilnahme der LVR-ADR, SG Gartendenkmalpflege und der UNB / UWB geplant.

Bodendenkmal:

- Kein Eingriff in den Boden ist Optimum aber Pfahlgründung wird voraussichtlich nicht vermeidbar sein
- Aufwandsminimal wäre die Pfähle in die bestehende/ bekannte Struktur zu setzen und lediglich mit einer auskragenden Grundplatte über die Strukturen hinauszugehen
- Jede Pfahlposition muss einzeln geprüft werden
- Die Karten und Vermessungsergebnisse der archäologischen Voruntersuchungen können dem Bauherrn, soweit verfügbar zur Verfügung gestellt werden, um eine möglichst konfliktarme Planung zu ermöglichen
- Eine Verfüllung der existierenden Keller mit flüssiger Erde wäre aus Sicht des Bodendenkmals möglich
- Die Überbauung des im Boden erhaltenen Bestandes des Schlosses wird als statisch schwierig eingestuft.
- Bei jedem Eingriff in den Boden wird eine archäologische Begleitung/ Grabung notwendig
- Bei bisher nicht untersuchten Bereichen (insb. im Bereich des Pflegeneubaus) werden zur Feststellung des archäologischen Sachverhaltes bezüglich Ausdehnung und Qualität der Bodendenkmalsubstanz Suchschürfen notwendig. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse kann über die Art des möglichen Erdeingriffes entschieden werden.
- Es könnte ratsam sein, das Grundstück mit einer Magnetresonanz zu untersuchen, um mögliche Schwierigkeit im Vorfeld zu identifizieren (bereits erfolgte Grabungsbereiche sollten zum Zwecke der Abgleichbarkeit der Ergebnisse ebenfalls gescannt werden) – Maßnahme zur Kostenoptimierung, Grabungen im Bereich eines geplanten Eingriffs dennoch notwendig
- Zur Kostenoptimierung wird empfohlen maximal die Grasnarbe / den Oberboden (Tiefe kleiner gleich 40cm) abzutragen und dann aufzuschütten
- Bodendenkmal sollte auch bei späterer Nutzung dem Besucher erlebbar gemacht werden – z.B. durch Umrissdarstellung, Infotafeln etc. (s. Lageplan Pilhatsch Partner)

Baudenkmal:

- Die Planung entspricht grundsätzlich den seitens der Baudenkmalpflege aufgestellten Rahmenbedingungen und kann verfolgt werden.
- Der Erhalt des hist. Bestandes ist zwingend notwendig, die aktualisierten Bestandsaufnahmen sind als erster Schritt zu empfehlen, die Berücksichtigung des Bestandes in der Planung zwingend notwendig.
- Die Remise befindet sich in einem ruinösen Zustand, eine geeignete Sicherungsmaßnahme auf der Grundlage der weiterführenden Untersuchungen der Baustrukturen soll vorbereitet werden. Das Sanierungskonzept kann auch im Rahmen der Nachnutzung ausgearbeitet werden.

- Kein Anspruch an Wiederaufbau und architektonische Ausgestaltung des Schlosses; die historische Rekonstruktion bzw. Wiederaufbau in historisierender Form wird seitens der Baudenkmalpflege nicht gefordert.
- Das Bebauen des Schlossareals und nicht auf den Fundamenten des eh. Klosters ist aus Sicht der Baudenkmalpflege möglich und wünschenswert, die genaue Position des Neubaus soll in Korrespondenz mit erhaltenen Bauten und Park geplant werden.
- Wichtiger als Architekturgestaltung sind die genaue Lage, die Kubatur und die Höhenentwicklung des Neubaus.
- Fördergelder des Denkmalschutzes können von dem Besitzer (vom Erbpächter) beantragt werden.
- Die Parkbauten werden als wichtige zu sichernde Parkbauwerke eingestuft.

Stadtplanung:

- Der FNP als führendes Dokument für die Baurechtsbeurteilung weist das Grundstück als bebaubare Sonderfläche „Altenheim“ aus
- Mögliche Überschneidungen/ Unstimmigkeiten zwischen Regionalplan und FNP sind zu prüfen und mit der Bezirksregierung zu besprechen

Nächste Schritte:

- Gesprächsrunde mit Rhein-Kreis-Neus (Anmerkung: Derzeit läuft Terminabstimmung)
- Austausch mit Bezirksregierung fortsetzen (erster Austausch ist bereits erfolgt)
- Vorstellung der Planungsidee in den Fraktionen der Stadt Meerbusch und Einholung Einleitungsbeschlusses für Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlagen

- Variante 1
- Variante 2

Verteiler: alle Teilnehmende