


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Abbruchantrag, Hubert-Hermes-Straße 27 – Abbruch eines Hauses

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 4	12.11.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Abbruchs.

### Sachdarstellung:

Das Grundstück Hubert-Hermes Straße 27 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5079/022, wonach das Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt wird. Zudem liegt eine Erhaltungssatzung vor, nach welcher bauliche Anlagen erhalten bleiben sollen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Das Haus Nr. 27 auf dem Grundstück, welches 1874 errichtet wurde, soll nach vielen Jahren des Leerstands abgebrochen werden.

Durch altersbedingte Materialermüdung haben sich gravierende Schäden am Tragwerk, den Außenwänden und dem Dachstuhl entwickelt. Die baulichen Untersuchungen haben gezeigt, dass das Gebäude erhebliche strukturelle Schäden aufweist.

Die Straßenfassade weist eine deutliche Neigung in Richtung Hubert-Hermes-Straße auf, was auf Setzungen im Fundament und eine insgesamt instabile Gründung hinweist. Besonders kritisch sind die durchgehenden Rissbildungen in der südlichen Giebelwand, die auf strukturelle Trennungen innerhalb des Mauerwerks schließen

lassen und sich auch im Innenraum fortsetzen.

Der Dachstuhl ist stark verformt und hat seine Tragfähigkeit weitgehend verloren. Eine Instandsetzung ist aufgrund des Zustands der Holzkonstruktionen nicht mehr möglich. Hinzu kommen ausgeprägte Feuchtigkeitsschäden, die den Verfall der hölzernen Bauteile über viele Jahre beschleunigt haben.

Insgesamt befindet sich die Tragstruktur des Gebäudes in einem so weit fortgeschrittenen Verfallszustand, dass eine Sanierung statisch und technisch nicht mehr vertretbar ist.

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz und hat aus städtebaulicher Sicht keine gestalterischen, historischen oder ortsbildprägenden Gründe, die einen Erhalt des Gebäudes erforderlich oder wünschenswert machen. Ziel des Vorhabens ist es, mit einem neuen, maßstäblich und gestalterisch angepassten Baukörper die städtebauliche Identität von Alt-Lörick zu bewahren und zugleich eine zeitgemäße Wohnnutzung zu ermöglichen. Der Neubau soll sich in Materialität, Kubatur und Fassadengliederung am historischen Bestand orientieren und damit den Charakter des Quartiers respektvoll fortführen. Der Neubau ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Aufgrund der Erhaltungssatzung fällt der Beschluss über die Genehmigung des Abbruchs in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

#### **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Bebauungsplan  
Bestandsfotos 1  
Bestandsfotos 2  
Neubau