



An den
Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks 2
Herrn Philipp Schlee
Bezirksverwaltungsstelle 2
Grafenberger Allee 68
40237 Düsseldorf

**Beschluss der Bezirksvertretung 2 in der Sitzung vom 28. April 2026
betreffend den Abbruchartrag Hoffeldstraße 43 – Abbruch des
vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses
Vorlage-Nr. BV2/111/2025/1**

Sehr geehrter Herr Bezirksbürgermeister Schlee,

ich beanstande den Beschluss der Bezirksvertretung 2 vom 28. April 2026 gemäß den §§ 37 Absatz 6 Satz 5, 54 Absätze 2 und 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Der Beschluss verletzt geltendes Recht.

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

Der Bezirksvertretung 2 wurde in ihrer Sitzung vom 28. April 2026 der Antrag auf Beseitigung des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses Hoffeldstraße 43 vorgelegt. Die Bezirksvertretung sollte über die Genehmigung der Beseitigung des Bestandsgebäudes im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Stadtbezirk 2 beschließen. Sie hat diese jedoch entgegen der Verwaltungsvorlage im Beschlusswege abgelehnt.

Gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 2 Abs. 1 S. 1 lit. a) der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39h Bundesbaugesetz für verschiedene Bereiche in den Stadtbezirken 1, 2, 3, 4, 6, 7 und 9 der Landeshauptstadt Düsseldorf (nachfolgend: Erhaltungssatzung), bedarf der Rückbau bzw. Abbruch von baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Genehmigung. Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 Alt. 1 der Erhaltungssatzung darf die erforderliche Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Das qualitativ gestaltetete Bestandsgebäude aus dem Jahre 1903 ist zwar Teil der gründerzeitlichen Bebauung Düsseldorf Flingerns und wird in seiner städtebaulichen Eigenart als prägend bewertet, allerdings ist der Erhalt des Bestandsgebäudes im Falle des erforderlichen Austauschs der Kappendecke



im Untergeschoss technisch nicht möglich. Die Erhaltungssatzung kann dem Abbruch daher im vorliegenden Fall nicht entgegengehalten werden.

Das Bestandsgebäude mit 4 Wohneinheiten steht gegenwärtig vollständig leer. Hinsichtlich der Standsicherheit der Kappendecke im Kellergeschoss wurde durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen festgestellt, dass keine ausreichende Tragfähigkeit gegeben ist. Die konstruktive Umsetzbarkeit einer Sanierung der Decke wird vom Sachverständigen erheblich in Zweifel gezogen und wäre nach seiner gutachterlichen Bewertung, *wenn überhaupt*, nur mit größtem wirtschaftlichem Aufwand möglich. Die weiteren vom Bauherrn vorgelegten Sachverständigengutachten und Stellungnahmen kommen zu dem Folgeergebnis, dass ein Erhalt des Gebäudes insgesamt ausscheiden muss. Dies wird neben wirtschaftlichen Erwägungen damit begründet, dass die notwendige vollständige Erneuerung der Kellerdecke eine vollständige temporäre Lastumleitung des Gebäudes erfordert, die eine akute Einsturzgefahr für den Bestand nach sich ziehen würde.

Wenn eine bauliche Anlage wegen ihres Zustands nicht mehr erhalten werden kann, ist zweifelhaft, ob das Ziel einer Erhaltungssatzung noch erreicht werden oder wegen objektiver Unmöglichkeit nicht mehr gesichert werden kann (vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein, Beschluss vom 26. Juli 2017 – 1 LA 8/17 –, juris). Dies ist hier der Fall. Eine objektive Unmöglichkeit kann angenommen werden, wenn das Gebäude irreversibel verfallen ist. Davon ist hier nach dem Ergebnis der vorliegenden gutachterlichen Einschätzungen, die allesamt den Abriss empfehlen, auszugehen.

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

Jedenfalls aber wäre die Erteilung der Genehmigung aufgrund der Atypik des vorliegenden Einzelfalls im Ermessenswege gerechtfertigt, da die Sanierung hier einem Neubau gleichkäme und insgesamt als technisch nicht sinnvoll zu bewerten ist.

Der Antragsteller hat somit einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Abbruchgenehmigung. Dementsprechend hätte die Bezirksvertretung 2 ihre Zustimmung beschließen müssen.

Der ablehnende Beschluss der Bezirksvertretung 2 wird daher hiermit beanstandet.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Stephan Keller