

BLB NRW Köln · Domstraße 55-73 · 50668 Köln

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Köln

per E-Mail

sophie.buggert@bezreg-koeln.nrw.de

Bezirksregierung Köln

Frau Sophie Buggert

Dezernat 35

Bezirksregierung

50606 Köln

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Auskunft

Datum

Michaela Wippermann

17.10.2025

Telefon: +49 221 35660-859 · Mobil: +49 152 07257200

michaela.wippermann@BLB.NRW.DE ·

Denkmalgeschützte Fassade, Belderberg 26
Aushub Boden (Archäologische Untersuchung)

Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG)

Antragsteller

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB)

Niederlassung Köln

Domstraße 55-73, 50668 Köln

Ansprechpartner

Michaela Wippermann

E- mail: michaela.wippermann@BLB.NRW.de

Tel.: 0221-35660-859

Projekt

Abbruch/Neubau Viktoriakarree

Eigentümer

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB)

Niederlassung Köln

Domstraße 55-73, 50668 Köln



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln · Domstraße 55-73 · 50668 Köln

Telefon: +49 221 35660-0 · Telefax: +49 221 35660-999 · E-Mail: k.poststelle@blb.nrw.de

Zentrale Rechnungsanschrift: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW · 47526 Kleve

Geschäftsführung: Gabriele Willems · Marcus Hermes · Dirk Behle

Bankverbindung: Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) · IBAN: DE67 3005 0000 0004 0099 16 · BIC: WELADED3333 · Steuer-Nr. 105/5806/1540

www.blb.nrw.de

Projektbearbeitung:

BLB Köln
Abteilung BML01
Michaela Wippermann

Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG)

Folgende Unterlagen sind beigefügt:

1. Formloser Antrag auf Anzeige Denkmalrechtliche Erlaubnis:
Beschreibung der Maßnahme und Strategie.
1. Denkmaleintrag
2. Bodendenkmalpflege:
 - Stellungnahme LVR, B-Planverfahren
 - Weiterführende Untersuchungen Archaeonet, Grundstück, Stand 25_10
3. Pläne
 - Lageplan, Katasterplan
 - Lageplan, Katasterplan mit Abbruchlinien
 - GR EG/KG mit Abbruchlinien
 - Schnitte mit Abbruchlinien
4. Fotodokumentation
5. Nachweis Statik
6. Gutachten Statik
 - Machbarkeitsstudie Grage 01_Viktoriabad
 - Machbarkeitsstudie Grage 02_Franziskanerstraße
 - Machbarkeitsstudie Grage 03_Grundstück 331
7. Logistikplan Sitelog mit Phasen des Abbruchs
8. Zeitplan Rahmenterminplan, Abbruch

Köln, 20.10.2025

Ort, Datum

i.A.

Unterschrift Antragsteller

1. Objektbeschreibung

2. Projektbeschreibung

3. Abbrucharbeiten Gebäude

3.1 Viktoriabad

3.1.1 denkmalgeschützte Fassade

3.2 Heilbädertrakt

4. Abbrucharbeiten Außenbereich

4.1 Straßenraum

4.1.1 Archäologie

4.2 Gasse

4.2.1 Archäologie

1. Objektbeschreibung

Aktuell ist auf dem Grundstück das ehemalige Viktoriabad ansässig, welches jedoch nicht mehr genutzt wird; die Nutzung wurde bereits 2010 aufgegeben. Die Fassade zur Straße Belderberg mit einem großflächigen Glasgemälde aus Kunstharz von Wilhelm Jungherz aus dem Bauatelier Gottfried Böhm, steht unter Denkmalschutz. Um das Grundstück für universitäre Zwecke zu nutzen, ist geplant, das ehemalige Bad oberirdisch zurückzubauen, um einem Neubau Platz zu schaffen. Die Denkmalgeschützte Fassade ist als bedeutendes Zeitdokument im städtebaulichen Kontext zwingend in den Neubau zu integrieren. Teilbereiche der Keller könnten je nach Konzeption weiter genutzt werden. Eine Betonuntersuchung sowie ein Konzept zum (Teil-)Abriss liegen vor.

2. Projektbeschreibung

Eigentümer und Bauherr im Projekt ist der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW. Nutzerin wird später die Universität Bonn sein.

Geplant ist auf dem Viktoriakarree die Errichtung eines Bibliotheksneubaus, die Unterbringung des Kulturforums sowie zusätzlicher Nebenfunktionen wie einer Fahrradgarage sowie einer gastronomischen Einheit.



Übersichtsplan (ohne Maßstab): Standorte der Universität Bonn im Stadtgebiet. Wettbewerbsgebiet im „Campus Innenstadt“. Viktoriakarree in blau markiert, nördlich des Campus Innenstadt. Datengrundlage: geoportal.nrw, Daten bearbeitet

Das Areal Viktoriakarree befindet sich in der Bonner Innenstadt direkt gegenüber dem Ostflügel des Hauptgebäudes der Universität Bonn und damit in prominenter Lage. Im vorliegenden Verfahren wird der Begriff „Viktoriaarree“ synonym für das Wettbewerbsgebiet – eigentlich nur ein Teilbereich des VIKA - verwendet. Durch diese Verortung kommt dem Viktoriakarree eine besondere Rolle im innerstädtischen Gefüge zu. Es stellt einen wichtigen Dreh- und Angelpunkt und den Auftakt des Campus Innenstadt der Universität dar.

Der Bebauungsplan bildet die Basis für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers. Der gesamte städtische Block wird zukünftig durch die neue Planstraße zwischen den beiden Teilen des Quartiers (im Folgenden auch „Gasse“ genannt: Eine Reminiszenz an eine an ähnlicher Stelle historisch belegte Gasse), zwischen Franziskanerstraße und Rathausgasse, unterteilt. Es ist somit an diesem städtebaulichen bedeutsamen Ort eine neue Quartiersentwicklung unter Einbeziehung der Fläche des Viktoriakarrees vorgesehen.



Foto: Viktoria-Karree (Bildmitte, rechter Teilbereich, rot markiert), Ostflügel im unteren Bildbereich (Foto: Bundesstadt Bonn)

Im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens gab es eine städtebauliche Ideenwerkstatt mit einem geschätzten Raumprogramm für eine Bibliothek. Weiterhin wurde eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Maßnahme durchgeführt.

Im Ergebnis wurde die Umsetzung des Projekts Viktoria-Karree zu realisieren und auf Basis des Raumbedarfs der Universität ein Raumprogramm für den vorliegenden Wettbewerb entwickelt.

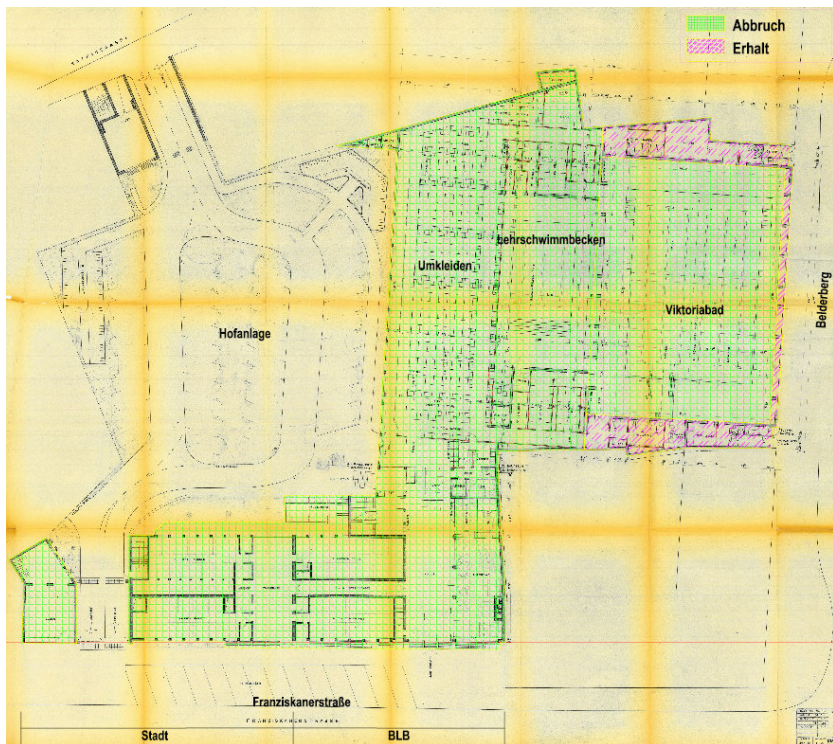
Die inhaltlichen Festlegungen zum Raumbedarf bilden die Grundlagen für die räumliche Organisation des Viktoria-Karrees und sind nun im Rahmen eines Architekturwettbewerbs zu gestalten.

Die zur Verfügung stehenden Flächen sind durch die benachbarte Bestandsbebauung sowie die Grundstücksgrenzen definiert und sind durch innovative Planungskonzepte mit den geforderten Organisationseinheiten zu belegen. In jedem Fall ist die denkmalgeschützte Ostfassade der ehemaligen Schwimmhalle in die Planungen zu integrieren.

3. Abbrucharbeiten Gebäude



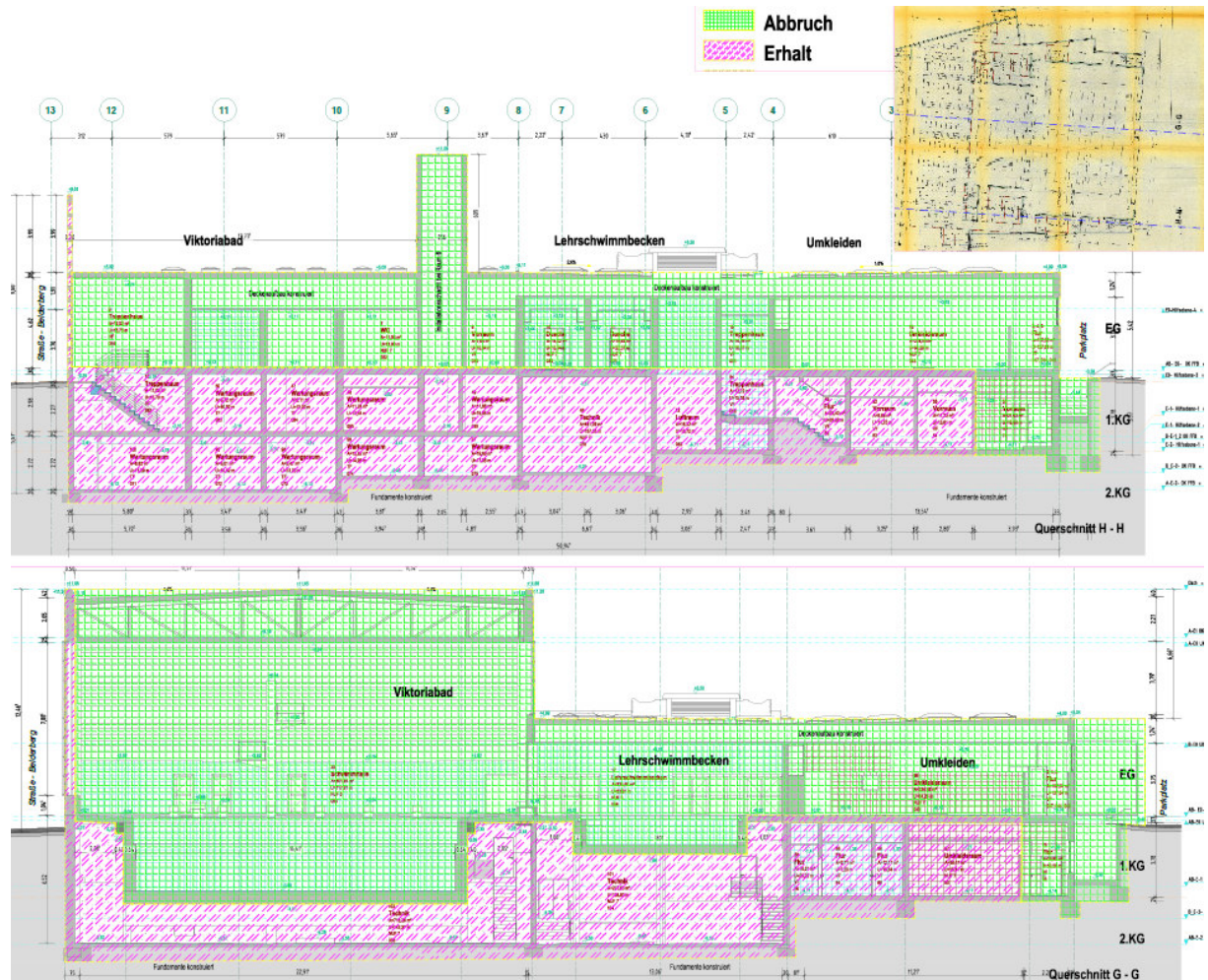
Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab) mit Markierungen für abzubrechende (grün), auszuhebende (dunkelgrün) und zu belassene (pink) Wände und Bereiche.



Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab) mit Markierungen für abzubrechende (grün) und zu belassene (pink) Wände und Bereiche.

3.1 Viktoriabad

Das Viktoriabad soll, wie in der nachfolgenden Grafik dargestellt abgebrochen werden.



Schnitt Viktoriabad (ohne Maßstab) mit Markierungen für abzubrechende (grün) und zu belassene (pink) Wände und Bereiche.

Im Bereich des Sportbeckens wird lediglich das Dach und drei der vier Außenfassaden abgebaut. Anschließend soll das Becken selber zurückgebaut werden. Die Außenschale des Kellers soll soweit für das erste erhalten bleiben, um die Standsicherheit der umliegenden Bebauung zu gewährleisten. Die Rückseitigen Bereiche des Lehrschwimmbekens und der Umkleiden sollen vollständig abgebrochen werden. Ein entwurfsabhängiger, späterer Abbruch des restlichen Kellers wird aber nicht ausgeschlossen und soll ebenfalls Teil dieses Genehmigungsantrages sein.

3.1.1 Denkmalgeschützte Fassade

Die denkmalgeschützte Fassade in Richtung Belderberg muss erhalten werden.

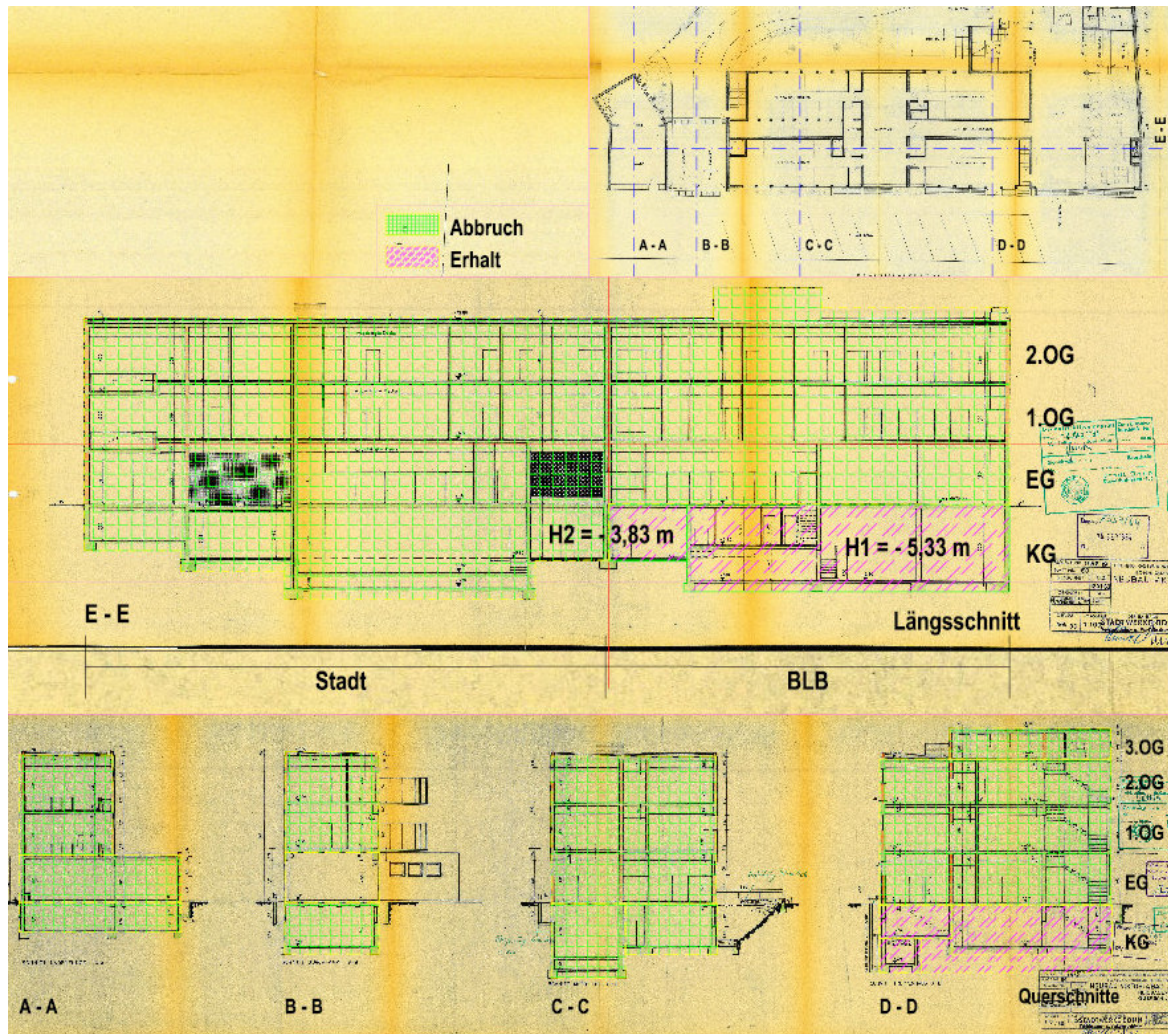


Ausschnitt aus dem Baulogistikplan mit Darstellung zur Abstützung der denkmalgeschützten Fassade Richtung Belderberg.

Die Abstützung der Fassade von außen ist grundsätzlich möglich. Das Fassadensicherungsgerüst schränkt aber die Baustelleneinrichtungsfläche und somit den Bauprozess stark ein. Außerdem sind Seitens des Statikers Bedenken geäußert worden, ob dies tatsächlich bautechnisch für dieses Projekt umsetzbar ist. Die favorisierte Variante zum Umgang mit der denkmalgeschützten Fassade ist der geordnete und sorgfältig dokumentierte Rückbau der Fassade, so dass das restliche Gebäude unkompliziert und ohne Gefahr für die denkmalgeschützte Fassade abgebrochen werden kann. Anschließend wird die Fassade dann entsprechend der vorherigen Dokumentation dann wieder wie im Bestand errichtet.

3.2 Heilbädertrakt

Der Heilbädertrakt, oder das ehemalige Stadtmuseum Bonn soll, wie in der nachfolgenden Grafik dargestellt abgebrochen werden.



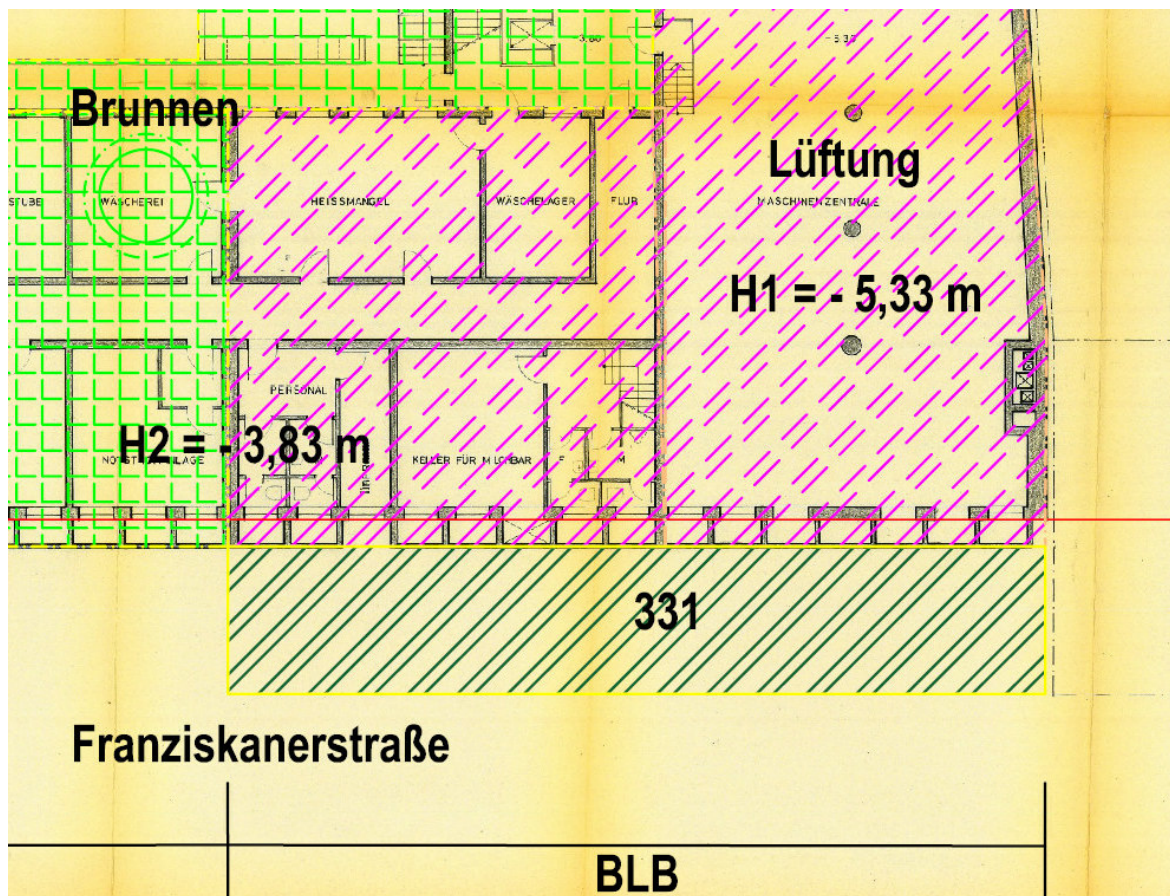
Schnitt Heilbädertrakt (ohne Maßstab) mit Markierungen für abzubrechende (grün) und zu belassene (pink) Wände und Bereiche.

Der stadtseitige Teil soll vollständig abgebrochen und die Kellergrube, inklusive eines vorhandenen Brunnens soll verfüllt werden. Im BLB-seitigen Teil sollen die oberirdischen Geschosse ebenfalls abgebrochen werden, die Außenschale des Kellers soll aber soweit für das erste erhalten bleiben, um die Standsicherheit der umliegenden Bebauung zu gewährleisten. Ein entwurfsabhängiger, späterer Abbruch des restlichen Kellers wird aber nicht ausgeschlossen und soll ebenfalls Teil dieses Genehmigungsantrages sein.

4. Abbrucharbeiten Außenbereich

4.1 Straßenraum

Vor dem BLB-seitigen Teil des Heilbädertrakts soll außerdem, dem B-Plan entsprechend das Grundstück 331 (siehe nachfolgende Grafik) bebaut werden. Teil des Genehmigungsantrages ist somit auch der Aushub dieser Fläche für die Unterkellerung. Zunächst wird von einer Tiefe von 3,83 m ausgegangen. Auch ein 5,33 m tiefer Aushub analog zu dem anschließenden Kellerbereich soll aber Teil dieser Genehmigung sein, falls sich dies im Laufe der Planung als notwendig erweist.



Auszuhebende Fläche Grundstück 331 an Franziskanerstraße.

4.1.1 Archäologie

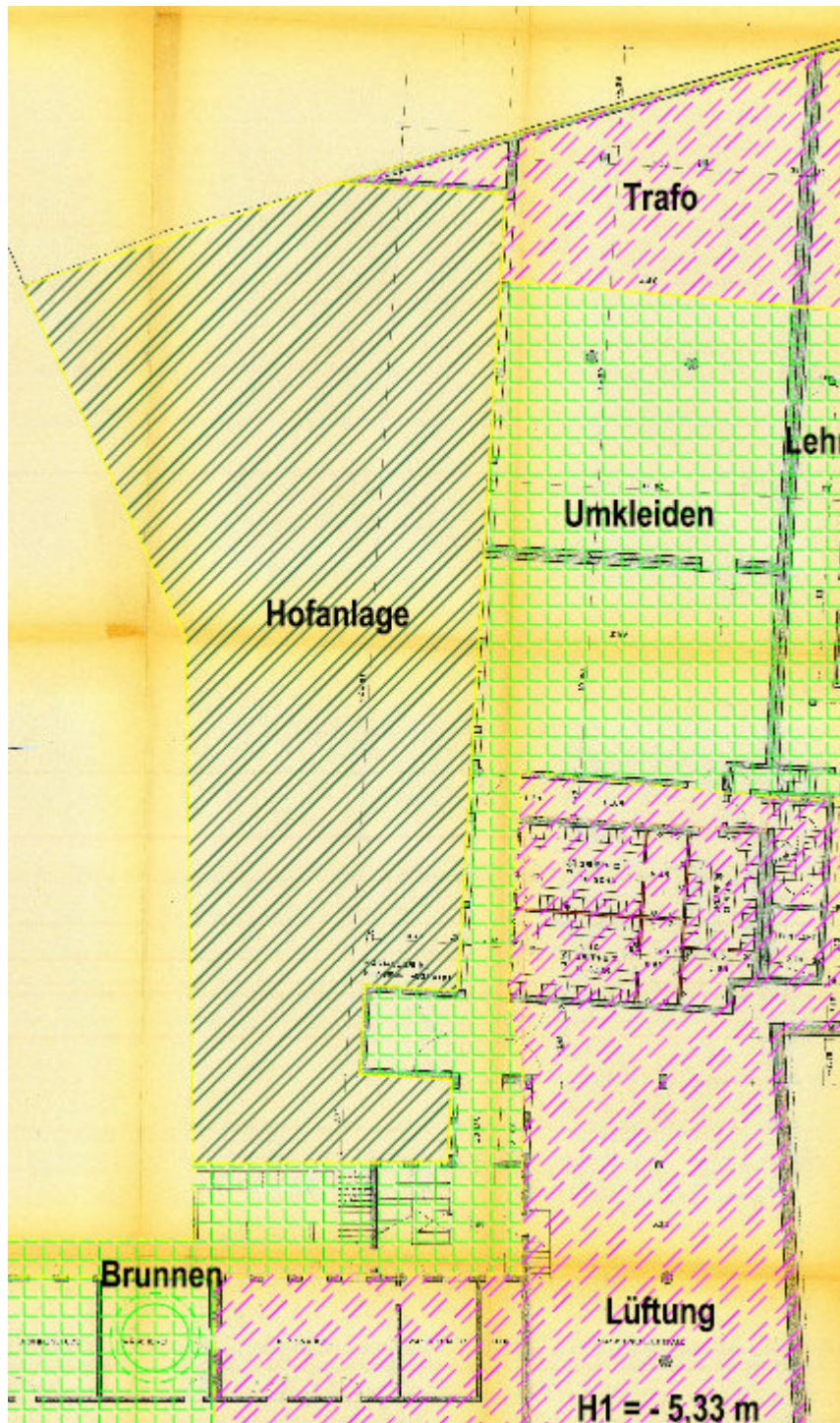
Lageplan (ohne Maßstab) mit weiteren geplanten Beprobungsflächen von der Archäologie.



Die markierten Flächen sollen vor und während der Arbeiten untersucht werden.

4.2 Gasse

In der Gasse soll dem B-Plan entsprechend, ein neuer Baukörper entstehen. Teil des Genehmigungsantrages ist somit auch der Aushub dieser Fläche für die Unterkellerung. Zunächst wird von einer Tiefe von 5,50 m analog zu den angrenzenden Kellerbereichen ausgegangen.



Auszuhebende Fläche Gasse

4.2.1 Archäologie



Lageplan (ohne Maßstab) mit Beprobungsflächen von der Archäologie.

In der beigefügten Stellungnahme durch das VLR wurden nach gründlicher Beprobung keine Bedenken gegen die angestrebte Planung geäußert. Lediglich eine fachgerechte wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Bergung der Befunde und Funde nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 15 I DSchG NRW ist erforderlich.



Lageplan (ohne Maßstab) mit weiteren geplanten Beprobungsflächen von der Archäologie.
(Flächen Hof und Flurstück 331)

Weitere Beprobungen sollen vor und während der Arbeiten erfolgen.