



# Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Fachbereich Planung und Umwelt

## Beschlussvorlage

Vorlage

**Nr. 122/2001**

öffentlich

nichtöffentlich

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Umweltausschuss

Bezeichnung des TOP

Bürgeranregungen der Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V., vertreten durch Herrn Ulrich Lehmann vom 30.10.2000 und 21.02.2001

Fachbereichsleiter/in	Dezernent	Bürgermeister	Datum

### **Beschlussvorschlag:**

Die Bürgeranregungen der Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V., vertreten durch Herrn Ulrich Lehmann, wohnhaft Südfeld 103, vom 30.10.2000 und vom 21.02.2001 werden zurückgewiesen.

### **Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):**

Herr Ulrich Lehmann hat als Vertreter der Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. mit Schreiben vom 30.10.2000 eine Bürgeranregung nach § 24 GO NW zur Erhaltung und alternativen Nutzung des Hofes Volkermann vorgelegt, welche vom Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 02.11.2000 zur Beratung und Beschlussfassung an den Planungs- und Umweltausschuss verwiesen wurde.

Mit Schreiben vom 21.02.2001 legte Herr Lehmann eine ergänzende Bürgeranregung vor. Da beide Bürgeranregungen thematisch auf eine alternative Nutzung des Hofes Volkermann, Heerener Straße 23, abzielen, werden sie zusammen behandelt. Diese Vorgehensweise ist Herrn Lehmann mit Schreiben vom 01.03.2001 mitgeteilt worden.

Herr Lehmann regt mit seinem ersten Antrag an, die Verwaltung möge prüfen, ob das geplante Altenwohnheim auf einer Teilfläche des in unmittelbarer Nähe befindlichen, geplanten Wohngebietes errichtet werden kann. Weiterhin soll in Zusammenarbeit mit dem Amt für Landes- und Baupflege geprüft werden, inwieweit sich in den aufstehenden Gebäuden der Hofanlage substanzschonend und –erhaltend eine Wohnnutzung realisieren lässt (s. Anlage).

Die Planung der Seniorenwohnanlage wird seit 1997 intensiv voran getrieben. Die Planung ist im Jahre 2000 so weit konkretisiert worden, dass sie umsetzungsfähig ist. In architektonischer und städtebaulicher Hinsicht ist die Planung individuell auf die Hoffläche bzw. auf

das Grundstück abgestimmt. In diesem Zusammenhang ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass das Wohnhaus mit dem süd-östlich angrenzenden Zwischenbau baulich sowie hinsichtlich der Nutzung in das Gesamtobjekt integriert worden ist. Insofern ist eine Übertragung der aktuellen Planung auf ein anderes Grundstück nicht möglich.

Auf Betreiben der Stadt Kamen haben in den Jahren 1996 und 1997 verschiedene Investoren der Wohnungsbaubranche die Hofanlage in Augenschein genommen. Ziel war seinerzeit eine substanzerhaltende- bzw. -schonende Realisierung einer Wohnnutzung. Nach eingehender Prüfung haben alle potenziellen Investoren dargelegt, dass der Erhalt wesentlicher Aussagen des Gesamtobjektes im Falle der Nutzung als Wohnanlage – auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte – nicht zu realisieren sei.

Nur ein Investor zeigte am Ende eine ernsthafte Bereitschaft, unter der Voraussetzung, dass wesentliche Teile des Gebäudebestandes abgebrochen werden. Die Planung sah einen Teilerhalt des Bestandes (Wohnhaus und Zwischentrakt) und die Realisierung einer Seniorenwohnanlage vor.

Das außerordentlich hohe öffentliche Interesse an dieser Nutzung führte Ende 1997 und Anfang 1998 zu einer Abstimmung dieser damaligen Planung mit der Obersten Denkmalbehörde. Die Oberste Denkmalbehörde hat dann nach Prüfung des Sachverhaltes im März 1998 u.a. festgestellt, dass der geplante Umbau für ein Altenheim eine Nutzung von öffentlichem Belang und die Abwägung zwischen verschiedenen Interessen durch die Gemeinde zugunsten des Altenheims nicht zu beanstanden ist. Weiterhin hat die Oberste Denkmalbehörde eine enge Abstimmung mit dem Amt für Baupflege empfohlen, um Optimierungsmöglichkeiten für die Architekturqualität ausschöpfen zu können. Dieser Empfehlung sind die Stadt Kamen und der Investor gefolgt.

Seit diesem Zeitpunkt besteht keinerlei Anlass zu einer sehr aufwendigen Prüfung alternativer Nutzungskonzepte. In diesem Zusammenhang ist zudem zu berücksichtigen, dass die gesamte Hofstelle im November des Jahres 2000 von der Stadt Kamen an den Investor des Seniorenwohnprojektes durch den Abschluss bzw. die Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages veräußert worden ist.

Mit Schreiben vom 21.02.2001 (s. Anlage) wird angeregt zu prüfen, ob das sog. „Blaue Palais“ substanzschonend in dem Gebäudebestand der Hofstelle realisiert werden kann.

Auf Grund bestehender und notwendiger Rahmenbedingungen sowie Standortfaktoren ist eine Realisierung des „Blauen Palais“ ausschließlich im Bereich des Technoparks Kamen möglich. Eine Prüfung entsprechend der Bürgeranregung des Herrn Lehmann ist insofern entbehrlich.

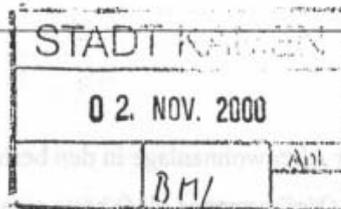
Auf Grund der dargelegten Sachverhalte schlägt die Verwaltung vor, die Bürgeranregungen zurückzuweisen.



## Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. (IGB)

- IGB am Mittleren Hellweg  
Ulrich Lehmann  
Südfeld 103  
59174 Kamen-Heeren  
Tel./Fax: 02307/4660

Kamen-Heeren, den 30.10.2000



### Bürgeranregung nach § 24 GC

Sehr geehrter Herr Erdtmann,

hinsichtlich der Erhaltung der Hofanlage Heerener Straße 23 (Volkermanns Hof) im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung einer Altenwohnanlage mache ich im Namen der Interessengemeinschaft Bauernhaus folgende Anregung:

#### Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt,

- 1.) zu prüfen, ob das auf der Fläche der Hofanlage Heerener Straße 23 (Volkermanns Hof) geplante Altenwohnheim auf einer Teilfläche des sich in unmittelbarer Nähe befindlichen geplanten Wohngebietes errichtet werden kann. Hierzu wären ggfs. die Entwürfe für die Flächennutzungsplanänderung und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu ändern.
- 2.) in Zusammenarbeit mit dem Amt für Landes- und Baupflege zu prüfen, inwieweit in den aufstehenden Gebäuden der Hofanlage Heerener Straße 23 (Volkermanns Hof) sich substanzschonend und -erhaltend eine Wohnnutzung realisieren läßt.



## Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. (IGB)

- IGB am Mittleren Hellweg

Ulrich Lehmann

Südfeld 103

59174 Kamen-Heeren

Tel./Fax: 02307/4660

### Begründung

Die Errichtung einer Altenwohnanlage in den bestehenden Gebäuden der Hofanlage Heerener Straße 23 (Volkermanns Hof) hätte eine erhebliche Beeinträchtigung der historischen Bausubstanz zur Folge und würde deswegen die Denkmaleigenschaft des größten Teiles der aufstehenden Gebäude und damit den Zeugniswert der Gesamtanlage beeinträchtigen. Eine Altenwohnanlage ist für dieses Objekt keine denkmalverträgliche Nutzung.

Einen Konflikt zwischen der Erhaltung des Denkmals Volkermanns Hof einerseits und der Errichtung der geplanten Altenwohnanlage andererseits ergibt sich nur, wenn beides auf derselben Fläche stattfinden soll. Der Hof Volkermann ist aber nur ein Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 Ka „Volkermanns Hof“, der darüber hinaus auch die Errichtung eines Wohngebietes vorsieht.

Um den Konflikt zu vermeiden und um sowohl die Altenwohnanlage errichten als auch die Hofanlage des bedeutsamen Denkmals Volkermanns Hof erhalten zu können, bietet es sich an, beides auf getrennten Flächen zu tun. Daher bietet es sich an, die Altenwohnanlage auf einer Teilfläche des geplanten Wohngebietes zu errichten. Umgekehrt könnte ein Teil der geplanten Eigenheime in den historischen Gebäuden der Hofanlage von Volkermanns Hof entstehen.

Beispielsweise wäre folgendes zu prüfen:

- ob das Wohnhaus von 1911 in mindestens zwei Geschößwohnungen unterteilt werden könnte,
- ob der Wohnteil des ehemaligen Haupthauses von 1812 in ein bis zwei Wohneinheiten unterteilt werden kann,



## **Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. (IGB)**

- IGB am Mittleren Hellweg

Ulrich Lehmann

Südfeld 103

59174 Kamen-Heeren

Tel./Fax: 02307/4660

- ob in der Fachwerkscheune von 1743 die Errichtung von zwei Wohneinheiten (eine links und eine rechts von der Tordurchfahrt) möglich ist.

Hierdurch erschlosse man sich ein Potential von mindestens neun Wohneinheiten.

Zur Prüfung, ob sich diese Vorschläge substanzschonend und denkmalgerecht umsetzen lassen, kann sich die Verwaltung des fachkundigen Rates des Amtes für Landes- und Baupflege in Münster bedienen.

Mit freundlichen Grüßen



## Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. (IGB)

- IGB am Mittleren Hellweg

Ulrich Lehmann

Südfeld 103

59174 Kamen-Heeren

Tel./Fax: 02307/4660

IGB am Mittleren Hellweg  
Ulrich Lehmann  
Südfeld 103  
59174 Kamen-Heeren  
Tel./Fax: 02307/4660

Kamen-Heeren, den 21.02.2001

STADT KAMEN	
22. FEB. 2001	
Bm/ 101	Anl.

### Bürgeranregung nach § 24 GO

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

da es nach den Äußerungen des ersten Beigeordneten, Herrn Baudrexl, bei dem Baudenkmal „Hof Volckermann“ aus Sicht der Stadt vor allem darum geht, für ein städtisches Denkmal eine sinnvolle Nutzung zu finden, rege ich hiermit an, daß die Verwaltung prüfen möge, ob sich nicht das sog. „Blaue Palais“ substanzschonend in den denkmalwerten Gebäuden des Hofes Volckermann realisieren läßt.

### Begründung

Die Äußerungen des Herrn Baudrexl sowohl in der Presse als auch in der letzten Ratssitzung verstehe ich so, daß das Fehlen eines alternativen Nutzungskonzeptes der Hofanlage Volckermann für die Stadt der Hauptgrund ist, die Pläne zur Realisierung einer Altenwohnanlage, die den Abriß fast aller denkmalwerten Gebäude der Hofanlage zur



## Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. (IGB)

- IGB am Mittleren Hellweg  
Ulrich Lehmann  
Südfeld 103  
59174 Kamen-Heeren  
Tel./Fax: 02307/4660

Folge hätte, vorrangig zu verfolgen. Dieser Sorge kann die Stadt Kamen sich möglicherweise entledigen, in dem sie sich vergewissert, ob nicht die private Hochschule für Logistik des Fraunhofer-Instituts in Dortmund in den denkmalwerten Gebäuden integriert werden kann.

Aus Sicht der Stadt würde das kommunale Baudenkmal „Hof Volkermann“ so einer sinnvollen Nutzung zugeführt und gleichzeitig eine Einrichtung in der Stadt angesiedelt, die von allen politischen Parteien der Stadt befürwortet wird, während gleichzeitig der Stadt ein bedeutendes Baudenkmal erhalten bleibt. Darüber hinaus ist der Hof Volkermann für eine solche Ansiedlung verkehrsgünstig gelegen und es stehen darüber hinaus in unmittelbarer Nähe weitere Flächen für spätere Erweiterungen zur Verfügung.

Auch für das Fraunhofer-Institut würde eine Ansiedlung der Hochschule in den Gebäuden des Hofes Volkermann Sinn machen. Die Einrichtung von Lehr- und Schulungsräumen ist in den Scheunen- und Stallgebäuden der Hofanlage sicherlich leichter und kostengünstiger zu realisieren als in der Maschinenhalle auf dem Monopolgelände. Auch ein Teil der erforderlichen Wohnheimplätze für die Schüler könnte in den bestehenden Gebäuden relativ substanzschonend integriert werden, während das Wohnhaus des Hofes Volkermann prädestiniert für die Verwaltung der gesamten Einrichtung wäre. Einrichtungen, die sich nicht denkmalgerecht in der vorhandenen Bausubstanz realisieren ließen, könnten in Neubauten untergebracht werden, die die Hofanlage sinnvoll ergänzen.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist die Zeitschiene. Während die Errichtung des „Blauen Palais“ erst nach Entlassung der Flächen rund um die Maschinenhalle auf dem Monopolgelände erst in einigen Jahren nach der Entlassung aus der Bergaufsicht erfolgen könnte, wäre dies in den Gebäuden des Hofes Volkermann sofort möglich, unter der



## Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. (IGB)

- IGB am Mittleren Hellweg  
Ulrich Lehmann  
Südfeld 103  
59174 Kamen-Heeren  
Tel./Fax: 02307/4660

---

Voraussetzung, daß dem Investor für die Altenwohnanlage umgehend von der Stadt eine Alternativfläche zur Verfügung gestellt wird. Dies ist in unmittelbarer Nähe beiderseits der Lenbachstraße möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Lehmann