



# Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

**Nr. 125/2001**

Fachbereich Planung und Umwelt

öffentlich

nichtöffentlich

## Beschlussvorlage

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Umweltausschuss

Bezeichnung des TOP

Hofanlage Heerener Str. 23 - Volkmanns Hof  
hier: Beschluss über die Ermächtigung der Unteren Denkmalbehörde zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis zur Beseitigung von eingetragenen Baudenkmalern - mit Vorbehalt

Fachbereichsleiter/in	Dezernent	Bürgermeister	Datum

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Planungs- und Umweltausschuss ermächtigt die Verwaltung - Untere Denkmalbehörde - dazu, eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 DSchG NW zur Beseitigung des in der Denkmalliste der Stadt Kamen mit der lfd. Nr. 104 eingetragenen Baudenkmal (1. Stallgebäude; 2. ehem. Schafstall; 3. Fachwerkscheune) zu erteilen.
2. Diese Ermächtigung steht unter dem Vorbehalt, dass der Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen in dem zur Zeit gem. § 21 (4) DSchG NW laufenden Ministeranrufungsverfahren entscheidet, dass die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen gem. § 9 DSchG für die Beseitigung vorliegen.

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

Die Hofanlage Heerener Straße 23 ist Bestandteil der Inventarliste des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) von Oktober 1977.

Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Hofstelle im Jahre 1994 in das Eigentum der Stadt Kamen übergegangen.

Die gesamte Fläche der Hofstelle liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka „Volkmanns Hof“, der sich im Aufstellungsverfahren befindet.

Im Zuge der inhaltlichen konzeptionellen Entwicklung des Bebauungsplanentwurfes, der in sich gegliedert gewerbliche und gemischte Nutzungen sowie allgemeine Wohngebiete

vorsieht, hat die Verwaltung mit Blick auf den Erhalt der Hofstelle bzw. der Bausubstanz in der Mitte der 90er Jahre versucht, Investoren zu finden, da eine dauerhafte kommunale Eigennutzung nicht absehbar war.

Auf Initiative der Stadt Kamen haben verschiedene potentielle Investoren, darunter auch namhafte Wohnungsbaugesellschaften der Region, das Ensemble besichtigt, sich aber vor dem Hintergrund der Maßgabe, die Bausubstanz zu erhalten, wieder zurück gezogen. Alle kontaktierten Investoren haben nach eingehender Prüfung übereinstimmend erklärt, dass tragbare und vor allem wirtschaftliche Lösungen unter Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz nicht zu realisieren sind.

Die ernsthafte Bereitschaft zur Investition reduzierte sich auf einen Interessenten. Das von diesem Interessenten vorgelegte Konzept sah die bedarfsorientierte Errichtung von betreuten Altenwohnungen und einem Altenwohnheim vor. Die Umsetzung dieses Konzeptes setzte jedoch voraus, dass die Fachwerkscheune, der ehem. Schafstall und das Stallgebäude abgebrochen werden.

Im September 1996 hat die Untere Denkmalbehörde den LWL um eine gutachterliche Stellungnahme gebeten. Nach einer Objektbesichtigung durch Vertreter des LWL/Westfälisches Amt für Denkmalpflege (WafD) gemeinsam mit der Unteren Denkmalbehörde im Oktober 1996 hat der LWL mitgeteilt, dass die Hofanlage Denkmalwert besitzt. Gleichzeitig hat der LWL darum gebeten, das Objekt unter Schutz zu stellen.

Die gutachterliche Stellungnahme des LWL zum Denkmalwert der Hofanlage Heerener Straße 23 ist bekannt.

Der LWL ist anschließend im Juni 1997 erneut über das Ergebnis der kommunalen Investorensuche bzw. über das intensive Bemühen, eine Nutzung zu finden, die dem Erhalt bzw. Teilerhalt der historischen Gebäude Rechnung trägt, informiert worden. Dies war verbunden mit der Bitte um Stellungnahme zu einer evtl. Beseitigung der Fachwerkscheunen und des Stallgebäudes sowie dem Hinweis darauf, dass das Wohnhaus zusammen mit dem Zwischenbau (Wirtschaftsteil) in die Denkmalliste der Stadt Kamen eingetragen werden soll.

In diesem Zusammenhang ist darauf hingewiesen worden, dass es gerade bei diesem Objekt problematisch ist, neue und sinnvolle Nutzungen, auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte, in die vorhandene Bausubstanz zu integrieren. Es ist weiterhin dargelegt worden, dass eine kommunale Eigennutzung unter Berücksichtigung bedarfsorientierter Aspekte nicht in Aussicht zu stellen ist und die damalige wie heutige Teilnutzung lediglich als kurz- bzw. mittelfristige Lösung anzusehen ist.

Nicht zuletzt war auch darauf hinzuweisen, dass das seitens des Investors vorgelegte Konzept zur Errichtung von Altenwohnungen und einem Altenwohnheim bedarfsorientiert ist und einem öffentlichen Interesse an der Bereitstellung derartiger Wohnformen entspricht.

Der Landschaftsverband hat dann im Juli 1997 das Benehmen zur Eintragung des gesamten Objekts in die Denkmalliste hergestellt und die Eintragung beantragt bzw. um eine vorläufige Unterschutzstellung gem. § 4 DSchG NW gebeten.

Mit Datum vom 23. Juli 1997 sind dann die in Rede stehenden Gebäude vorläufig in die Denkmalliste der Stadt Kamen eingetragen worden. Es sei darauf hingewiesen, dass die vorläufige Eintragung ihre Wirksamkeit verliert, wenn nicht innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe ein Verfahren zur („dauerhaften“) Eintragung in die Denkmalliste eingeleitet wird.

Mit Schreiben vom 29.07.1997 ist dem LWL bzw. dem WafD mitgeteilt worden, dass das Objekt vorläufig in die Denkmalliste eingetragen worden ist. Die Mitteilung war verbunden mit

der Bitte um Benehmensherstellung gem. § 9 DSchG für einen Teilabbruch der Hofanlage. Unter Hinweis auf die bereits vorher dargelegten Argumente ist nochmals dargelegt worden, dass eine zukünftige kommunale Nutzung auch vor dem Hintergrund der äußerst angespannten finanziellen Situation der Stadt Kamen nicht möglich ist. Vielmehr verursachten und verursacht auch heute noch die große bauliche und auch z. T. in einem schlechten baulichen Zustand befindliche Anlage nicht unerhebliche laufende Unterhaltungskosten.

Die Verwaltung hat zudem erklärt, dass zwischenzeitlich auch der Kreis Unna als dafür zuständige Behörde hinsichtlich der geplanten Altenwohnheimplätze eine entsprechende Bedarfsbestätigung gegeben und den geplanten Standort für gut befunden hat.

Weiterhin ist im Rahmen des Antrages auf Benehmensherstellung dargelegt worden, dass die Prüfung des seitens des Investors beauftragten Architekten ergeben hatte, dass das erforderliche und den Anforderungen entsprechende Raumprogramm in der vorhandenen Bausubstanz nicht zu realisieren ist. Gleichzeitig war dem Architekten von der Unteren Denkmalbehörde jedoch aufgegeben worden, das Wohnhaus und den Zwischenbau in jedem Falle in das Gesamtkonzept zu integrieren, da diese Gebäudeteile dauerhaft in die Denkmalliste der Stadt Kamen eingetragen werden sollten.

Mit Schreiben vom 07. August 1997 teilt der LWL daraufhin mit, dass er mit dieser Vorgehensweise nicht einverstanden ist, da so der Denkmalwert erheblich gemindert würde. Zu dem Zeitpunkt war allerdings seitens des Architekten noch eine Entkernung des Wohnhauses vorgesehen. Der LWL hat allerdings auch erklärt, dass ein gewisses Maß an neuen Ergänzungsbauten auf dem Hofgelände denkmalpflegerisch vertretbar erscheint. Die bis dahin vorgelegte Planung war für den LWL im Rahmen eines Abwägungsprozesses noch kein ausreichender Nachweis dafür, dass es keine weiteren Alternativen gibt. Der erhebliche Eingriff in das Baudenkmal kann, so der LWL, nur gerechtfertigt sein, wenn er notwendiges Ergebnis eines sorgfältigen Abwägungsprozesses ist.

Die Verwaltung hat dem LWL dann im September 1997 vorgeschlagen, die Oberste Denkmalbehörde (Ministerium; zu der Zeit MSKS NRW) gem. § 21 DSchG NW anzurufen, um den Abstimmungsdisens zu klären und eine unmittelbare Entscheidung der Obersten Denkmalbehörde zu erreichen.

Der LWL wollte jedoch nach eigener Mitteilung von seinem Anrufungsrecht keinen Gebrauch machen, da so ein möglicherweise langwieriger Verfahrensweg entstehen könne, und weil die Verwaltung von sich aus um ein klärendes Gespräch mit der Obersten Denkmalbehörde gebeten hatte.

Auf Initiative der Verwaltung hat am 24. Oktober 1997 ein Ortstermin bzw. eine Besichtigung der Hofstelle zusammen mit Vertretern der Obersten Denkmalbehörde stattgefunden.

In Kenntnis der gesamten Sachlage und der vorgestellten Planungen hat das Ministerium bzw. die Oberste Denkmalbehörde der Verwaltung und dem planenden Architekturbüro als Ergebnis der Ortsbesichtigung aufgegeben, zu prüfen, ob und inwieweit die große Fachwerkscheune (ehemaliges Wohnhaus) in das Altenheimkonzept integriert werden kann und welche Nutzung möglicherweise in Frage käme.

Zudem sollte die städtebaulich-architektonische Komposition überprüft und überarbeitet werden.

Die anschließende intensive Prüfung führte zu dem Ergebnis, dass die große Fachwerkscheune in Anbetracht der sehr spezifischen Vorgaben und Gegebenheiten lediglich für die notwendige physikalische Therapie (Schwimm- und Wasserbecken, Bäder und Duschen und div. Anwendungen) geeignet erschien. Es stellte sich jedoch heraus, dass bei einer notwendigen lichten Geschosshöhe von 3 Metern lediglich eine Nutzungsebene zu realisieren war

und der Einbau einer zweiten Geschossebene zu einer weitgehenden Auflösung der bestehenden Konstruktion (auch der des Daches) führen würde. Bei der Errichtung von nur einer Nutzungsebene würde jedoch vom Gesamtvolumen des Baukörpers nur ein auch wirtschaftlich kaum vertretbarer Anteil in Anspruch genommen werden.

Ein erhebliches Problem ergab sich auch aus der Notwendigkeit einer akzeptablen Wärmedämmung in Verbindung mit den in der Therapie erforderlichen Einrichtungen, bei denen relativ hohe Feuchtigkeitswerte und überdurchschnittliche Raumtemperaturen zu erwarten sind. Die allgemeinen bauphysikalischen Schwierigkeiten einer innenliegenden Wärmedämmung, besonders bei Fachwerkkonstruktionen, sind bekannt.

Die Prüfung führte insgesamt zu dem Ergebnis, dass eine Einbindung der großen Fachwerkscheune in die Gesamtkonzeption für das Altenheim in jedem Falle unverhältnismäßig wäre, eine derartige Umnutzung das Erscheinungsbild erheblich verändern würde und alle wesentlichen charakteristischen Züge des Gebäudes verloren gingen.

Mit Blick auf eine Optimierung der städtebaulich-architektonischen Komposition ist die bis dahin geplante massive und z. T. disharmonische Anordnung der betreuten Wohnungen an der nördlichen Peripherie der Hofstelle deutlich verringert worden, insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit sowie der Anzahl und der Lage der Gebäude. Der Haupttrakt des Altenwohnheims wurde in Richtung Nord-Osten verlängert und im Dachbereich weitgehend modifiziert. Auch die Höhenentwicklung der geplanten neuen Gebäude wurde dem Bestand angepasst.

Die städtebauliche Situation nahm nun deutlich mehr die historische Situation auf. Zudem wurde die Zufahrt zur (notwendigen) Tiefgarage aus der Innenhoffläche heraus genommen und in den optisch-städtebaulich weniger empfindlichen Seitenbereich verlegt. So konnte der Hofraum entlastet, der vorhandene Baumbestand zusätzlich geschont und das Denkmal Wohnhaus/Wirtschaftstrakt in seinem Erscheinungsbild unterstrichen werden.

Weiterhin sollte die baufeste Ausstattung des Wohngebäudes in der weiteren Planung erhalten und berücksichtigt werden.

Die Prüfungsergebnisse sind der Oberen Denkmalbehörde mit Schreiben vom 27. November 1997 zusammen mit der überarbeiteten Planung sowie dem LWL zugeleitet worden.

Der LWL bittet das zuständige Ministerium nunmehr auch darum, eine Entscheidung zu treffen und teilt im Januar 1998 mit, dass er die Planung noch immer für unangemessen hält, aber die überarbeitete Planung auch eine Verbesserung darstellt. Der LWL schlägt dem Ministerium u.a. vor, zur fachlichen Beratung das Westfälische Amt für Landes- und Baupflege des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe in Anspruch zu nehmen.

Mit Schreiben vom 11. März 1998 teilt dann der zuständige Minister (MSKS) als Oberste Denkmalbehörde mit, dass er zu folgender Bewertung kommt:

1. „Der geplante Umbau für ein Altenheim ist eine Nutzung von öffentlichem Belang.
2. Die Abwägung zwischen verschiedenen Interessen durch die Gemeinde zugunsten des Altenheims ist nicht zu beanstanden.
3. Die Hofanlage ist vorläufig unter Schutz gestellt.
4. Der Denkmalwert für die Gesamtanlage kann mit der vorgesehenen Umbaumaßnahme nicht aufrecht erhalten werden.
5. Gleichwohl wird eine enge Abstimmung mit dem Amt für Baupflege empfohlen; damit sollen bestehende Optimierungsmöglichkeiten für die Architekturqualität ausgeschöpft werden. Ferner könnte das Haupthaus als einzelnes Denkmal noch in Wert gesetzt werden.“

Im Laufe des Jahres 1998 sind dann in Anwesenheit von Vertretern des Architekturbüros, der Unteren Denkmalbehörde sowie des LWL/Amt für Baupflege im Rahmen von Ortsbesichtigungen und Besprechungen in Münster sowie im Kamener Rathaus Abstimmungstermine durchgeführt worden, um der Empfehlung der Obersten Denkmalbehörde zu entsprechen.

Im Dezember 1998 hat der LWL/Abteilung Sozialhilfe mitgeteilt, dass der Kreis Unna das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund fehlender vollstationärer Plätze im Kreisgebiet und unter dem Gesichtspunkt einer mangelnden ortsnahen Versorgung der Bewohner der Stadt Kamen befürwortet hat und der LWL/Abtl. Sozialhilfe sich dieser Bedarfsbestätigung anschließt.

Investor und Architekt haben in 1999 ihre Planungen weiter voran getrieben. Neben einem Altenwohnheim mit 80 Betten und 26 Wohneinheiten für betreutes Wohnen für Senioren sieht das Gesamtkonzept heute zudem ein Wohnheim für behinderte Jugendliche vor, das unmittelbar nördlich der Hofstelle errichtet werden soll.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich die Bauleitplanentwürfe weiter bearbeitet bzw. konkretisiert. Dazu ist in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 13. März 2000 berichtet worden. In dieser Sitzung ist auch auf den Abstimmungsprozess mit dem LWL und dem Ministerium hingewiesen worden. Zur Zeit wird ein ergänzendes lärmschutztechnisches Gutachten erarbeitet und die Bürgerbeteiligung sowie das Beteiligungsverfahren für die Träger öffentlicher Belange (TÖB) vorbereitet. Wesentliche TÖB sind bereits beteiligt worden.

Das Wohnhaus (einschl. der baufesten Ausstattung) und der Zwischenbau (Fassaden und Dach) der Hofstelle sind mit Datum vom 03. April 2000 in die Denkmalliste der Stadt Kamen eingetragen worden. Das Stallgebäude, der ehemalige Schafstall und die Fachwerkscheune sind mit Datum vom 09. November 2001 in die Denkmalliste der Stadt Kamen eingetragen worden.

Die gesamte Thematik ist in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 24. Oktober sowie in der Sitzung des Rates der Stadt Kamen am 09. November 2000 umfassend parlamentarisch beraten worden.

Auf Initiative der Verwaltung hat der LWL/WAfD im November des Jahres 2000 eine wissenschaftliche Dokumentation über die Hofstelle angefertigt.

Die gesamte Hofstelle ist im November 2000 an den Investor des Seniorenwohnprojektes durch den Abschluss bzw. die Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages veräußert worden.

Mit Blick auf die Realisierung des geplanten Altenpflegeheims sowie der Wohnungen für betreutes Wohnen ist anschließend im Rahmen des vorgeschriebenen Verfahrens i.V. mit § 9 DSchG NW ein Antrag auf Herstellung des Benehmens gem. § 21 (4) DSchG NW zur Entfernung des o.g. Stallgebäudes, des ehem. Schafstalles sowie der Fachwerkscheune beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege gestellt worden.

Der Landschaftsverband hat das Benehmen nicht hergestellt. Nach den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes NW hat der Verbandsdirektor des LWL die Oberste Denkmalbehörde (MSWKS NW) um eine Entscheidung in dem Dissens gebeten. Es handelt sich dabei um ein Ministeranrufungsverfahren gem. § 21 (4) Satz 3 DSchG NW. Der Minister hat zu entscheiden, ob die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen gem. § 9 (2) DSchG NW für den Abbruch des Stallgebäudes, des ehem. Schafstalles und der Fachwerkscheune vorliegen oder nicht.

Zur Vorbereitung dieser Ministerentscheidung hat die Oberste Denkmalbehörde das Objekt am 11. Mai 2001 besichtigt und die Angelegenheit anschließend mit allen Beteiligten erörtert. An der Erörterung waren neben der Obersten Denkmalbehörde der Investor, das Westfälische Amt für Denkmalpflege, die Obere Denkmalbehörde (Kreis Unna) und die Untere Denkmalbehörde (Stadt Kamen) beteiligt.

Die Entscheidung des Ministers steht noch aus.

Sofern der Minister feststellt, dass die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen gem. § 9 (2) DSchG NW für den Abbruch des Stallgebäudes, des ehemaligen Schafstalles und der Fachwerkscheune vorliegen, soll im Sinne einer zügigen Realisierung des Projektes eine Erlaubnis zur Beseitigung dieser Gebäudeteile gem. § 9 DSchG NW erteilt werden.

Der Beschluss zur Ermächtigung der Unteren Denkmalbehörde für die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis zur Beseitigung dieser Gebäudeteile vorbehaltlich der entsprechenden Entscheidung des Ministers sollte zum jetzigen Zeitpunkt gefasst werden, da diese Entscheidung bis zum Beginn der Sommerpause erwartet wird und die nächste geplante Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses erst für den 06. September 2001 terminiert ist.

Gleichzeitig soll mit der Realisierung des geplanten Seniorenwohnprojektes möglichst zeitnah begonnen werden, da die bewilligten Fördermittel des LWL dem Investor nur befristet zur Verfügung stehen und der Baubeginn Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fördermittel ist.

Der Sozialausschuss des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe hat das Seniorenwohnprojekt des Investors in seiner Sitzung am 28. März 2001 per Beschluss in die Liste der in 2001 zu fördernden Projekte aufgenommen. Damit stehen dem Investor die beantragten Fördermittel für das geplante Objekt zur Verfügung.