

# KURKÖLNISCHE LANDESBURG KEMPEN

## EXPOSÉ



Markterkundungsverfahren April / Mai 2016



01\_ Die Kurkölnische Landesburg in Kempen

## TERMINE MARKTERKUNDUNGSVERFAHREN BURG KEMPEN

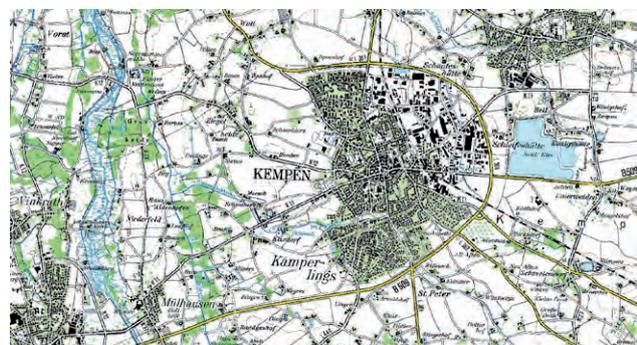
Beginn Markterkundung (Veröffentlichung Exposé)	18.04.2016
Bearbeitung Unterlagen, ggf. mit Ortsterminen	18.04.2016 bis zum 13.05.2016
Eingang der Fragebögen	bis 13.05.2016
Teilnehmergespräche, ggf. mit Ortstermin	23.05.2016 bis zum 03.06.2016
Abschluss der Markterkundung	Mitte Juli 2016
Weitere Verfahrensschritte	ab Herbst 2016

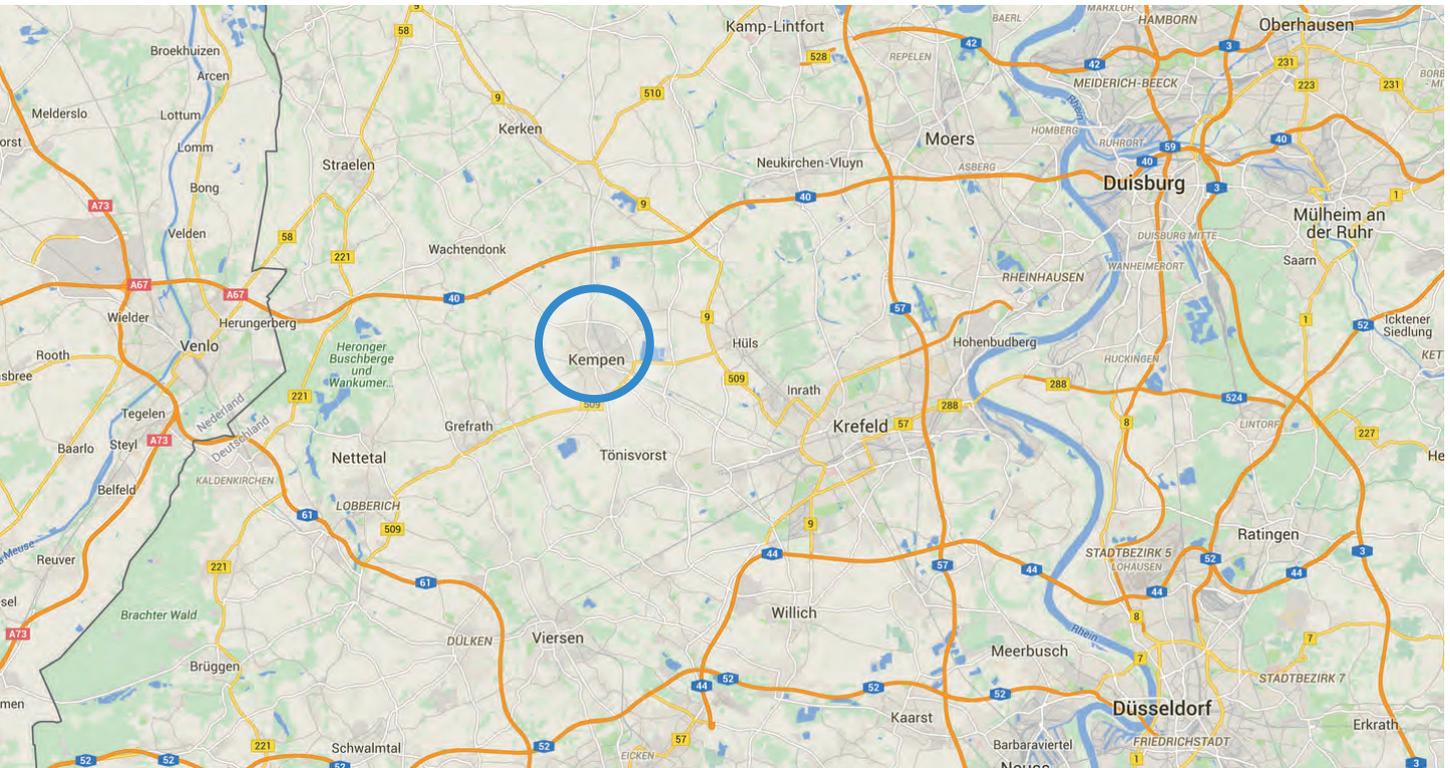
Nähere Angaben zum Inhalt und Ablauf des Markterkundungsverfahrens finden sich am Ende des Exposés auf Seite 25.

# KURZÜBERSICHT

## Kurkölnische Landesburg Kempfen

Art des Gebäudes:	Burg
Denkmalschutz:	ja (seit 1983)
Aktuelle Nutzung:	Kreisarchiv
Ende der Nutzung:	ca. 2020
Eigentümer:	Kreis Viersen
Standort:	In der Altstadt von Kempfen im Kreis Viersen am Mittleren Niederrhein
Lage:	Thomasstraße 20 47906 Kempfen
Kataster:	Gemarkung Kempfen, Flur 45, Flurstücke 5 (U) und 330 (U)
Grundstücksfläche:	7.695 m <sup>2</sup>
Baujahr:	14. Jahrhundert
Umbauten:	1634 Umbau zum Schloss 1851 Umbau zum Gymnasium 1951 Wiederaufbau 1976 Umfassende Renovierung 1984 Umbau zum Kreisarchiv
Geschossigkeit:	3-geschossig zzgl. UG, zzgl. DG
Brutto-Grundfläche:	ca. 4.050 m <sup>2</sup>
Netto-Raumfläche:	ca. 2.150 m <sup>2</sup> (UG bis 2. OG) zzgl. ca. 350 m <sup>2</sup> Dachboden
Planungsrecht:	Bebauungsplan B-Plan Nr. 15 Stadt Kempfen





02\_ Die Lage Kempens in der Region

## MAKROSTANDORT

### Die Region „Mittlerer Niederrhein“

Der Mittlere Niederrhein ist eine wirtschaftsstarke Region im westlichen Teil des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen an der Grenze zu den Niederlanden. Die Landeshauptstadt Düsseldorf liegt im Südosten, südlich davon der Großraum Köln/Bonn und im Nordosten das Ruhrgebiet. Die Region des Mittleren Niederrheins besteht aus den Gebieten des Kreises Viersen, des Rhein-Kreises Neuss sowie der kreisfreien Städte Krefeld und Mönchengladbach.

Im Gebiet von Rhein und Maas gelegen, bildet der Mittlere Niederrhein auch den deutschen Teil des Arbeitsgebietes einer Europaregion: In der sogenannten Euregio Rhein-Maas-Nord, einem Zweckverband nach deutschem Recht, sind mit

den Kreisen Viersen und Neuss sowie den kreisfreien Städten Krefeld und Mönchengladbach auch Kommunen des Mittleren Niederrheins vertreten. Die Kreise Viersen, Mettmann und Neuss sowie die Städte Düsseldorf, Krefeld und Mönchengladbach kooperieren als Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein auf kommunaler Ebene.

Durch die zentrale Lage in Europa leben im Umkreis von 500 Kilometern 135 Millionen Menschen. 28 Millionen von ihnen erreichen die Region innerhalb von maximal 120 Autominuten. Sechs Autobahnen führen durch die Region, des Weiteren sind Häfen für Binnenschifffahrt und Flughäfen sowie ein gut ausgebautes Schienennetz vorhanden. Neben dem internationalen Verkehrsflughafen in Düsseldorf ist auch die dortige Messe ein über die Landesgrenzen hinaus wichtiger Standortfaktor.

Die Wirtschaftsstruktur am Mittleren Niederrhein lebt von ihrer Vielfalt. Großunternehmen und leistungsstarke kleine und mittlere Unternehmen profitieren wechselseitig voneinander, wobei der Mittelstand am Mittleren Niederrhein ein besonderes Gewicht hat. Das Netzwerk zwischen Industrie- und Dienstleistungsunternehmen ist in diesem Zusammenhang einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren der Region. Die Exportquote, welche durch einen leistungsstarken Großhandel gestützt wird, beträgt zudem mehr als 50 Prozent (Deutschland: 40 Prozent). Diese hohe internationale Wettbewerbsfähigkeit korrespondiert mit der Internationalität des Standorts. Zusammen mit Düsseldorf ist der Mittlere Niederrhein das wichtigste Zentrum japanischer Firmen in Deutschland. Wirtschaftliche Interessen der Region werden unter anderem von der in Krefeld ansässigen IHK Mittlerer Niederrhein vertreten. Im Rahmen der Aktivitäten des Bundesverbandes Materialwirtschaft, Einkauf und Logistik (BME) wurde die BME-Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein gegründet, welche mittlerweile seit fast 60 Jahren besteht.

**Tourismus\_** Der Niederrhein ist seit den Tagen der Römer ein geschichtsträchtiger Landstrich. Über Jahrhunderte entstandene historische Stadtkerne, Parks und Gärten, Wasserschlösser, Herrensitze, Kirchen und Klöster liegen verstreut in einer reichhaltigen Landschaft und bieten den nahegelegenen Ballungsräumen vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Zur touristischen Vermarktung betreiben die Kreise Kleve, Viersen und Wesel die im Jahr 2004 als Dachverband gegründete Niederrhein Tourismus GmbH mit Sitz in der Stadt Viersen.

**Kultur\_** Mit seinen mehr als hundert Museen, einzigartigen Sammlungen zeitgenössischer Kunst, weit über die Region hinausstrahlenden Festivals und Konzerteihen bietet der Niederrhein ein lebendiges Kulturprogramm mit mehr als 1.000 Veranstaltungen im Monat. Als Dachorganisation für die regionale Kulturarbeit der Kreise, Kommunen und Kulturaktiven zwischen Rhein und Maas dient hier der Kulturraum Niederrhein e.V..

## Kreis Viersen

Der Kreis Viersen als Teil der Region Mittlerer Niederrhein liegt an der Schnittstelle zweier hoch agglomerierten Metropolregionen, dem Rheinland und dem Ruhrgebiet. Dieser hoch verdichtete Siedlungsraum mit seinen aktuell circa 11 Millionen Einwohnern ist im Landesentwicklungsplan NRW als sogenannte „Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr“ ausgewiesen.

Zum Kreis Viersen gehören die Städte Kempen, Viersen, Nettetal, Tönisvorst und Willich sowie die Gemeinden Schwalmatal, Brüggen, Grefrath und Niederkrüchten. Das Gebiet umfasst 563 Quadratkilometer im Städte-Karree Venlo, Roermond, Mönchengladbach und Krefeld. Der Kreis Viersen gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland. Der Sitz des Kreises ist in der Stadt Viersen.

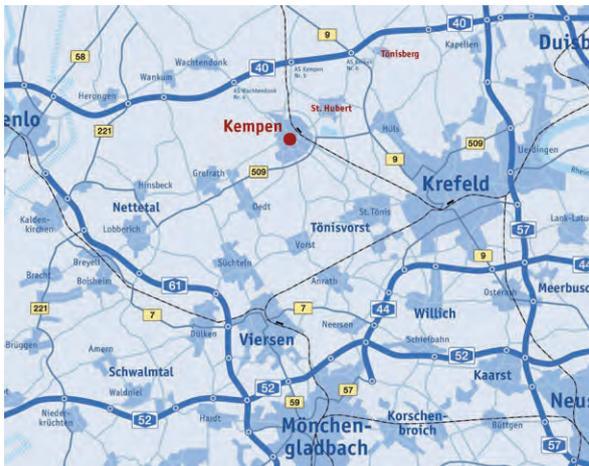
Der Kreis Viersen grenzt an die Kreise Kleve und Wesel, an die kreisfreie Stadt Krefeld, an den Rhein-Kreis Neuss, an die kreisfreie Stadt Mönchengladbach und an den Kreis Heinsberg. Im Westen verläuft er mit einer Länge von 37 km an der Grenze der niederländischen Provinz Limburg.



03\_ Die Region Niederrhein

**Landschaft\_** Mehr als 40 Prozent der insgesamt 563 Quadratkilometer umfassenden Fläche des Kreises Viersen bestehen aus Landschafts- und Naturschutzgebieten (9,17 bzw. 31,15 Prozent), fast 50 Prozent der gesamten Fläche besteht aus Wald. Die Landschaft wird von den Flüssen Niers (19,8 Kilometer), Nette (23,1 Kilometer) und Schwalm (22,4 Kilometer) durchzogen, wobei Letztere ein Nebenfluss der Maas ist.

**Bevölkerung\_** Aktuell hat der Kreis Viersen circa 295.000 Einwohner. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung beträgt circa 7,7 Prozent, wovon die zahlenmäßig größte Gruppe aus der Türkei stammt (19,5 Prozent), gefolgt von Polen (13,0 Prozent) und Niederländern (11,2 Prozent). Prognosen zufolge ist bis zum Jahr 2020 ein moderater Rückgang der Einwohnerzahl auf circa 292.900 Einwohner zu erwarten.



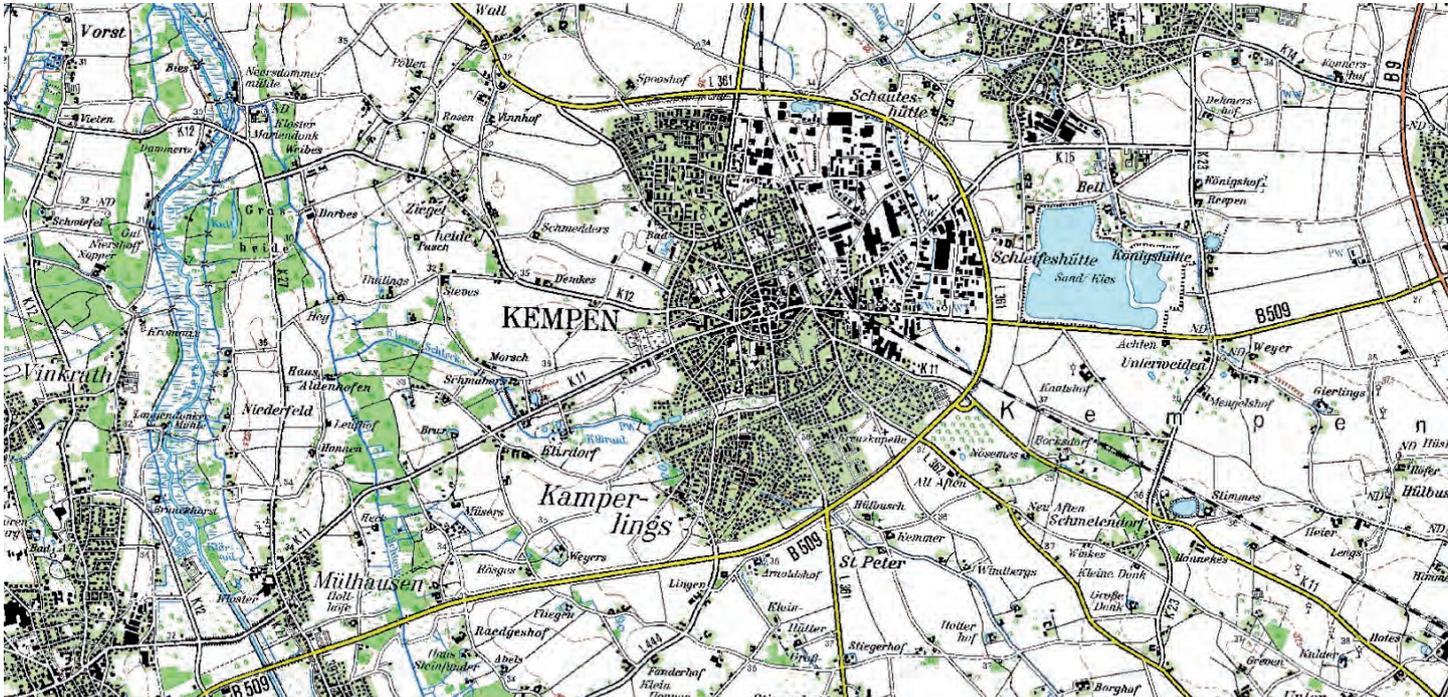
04\_ Großräumige Infrastruktur Individualverkehr von Kempen

**Infrastruktur\_** Das Kreisgebiet verfügt über direkte Bahnverbindungen nach Mönchengladbach, Krefeld, Düsseldorf und Aachen sowie ins Ruhrgebiet über Essen, Bochum und Dortmund bis nach Hamm. Der Kreis Viersen ist für Individualverkehr durch 4 Bundesautobahnen auf seinem Gebiet sowie 2 weitere Bundesautobahnen und 2 niederländische Autobahnen in dessen Nähe großräumig hervorragend erschlossen.

**Wirtschaft\_** Der Kreis Viersen verfügt trotz seiner ländlichen Prägung über eine leistungsfähige, mittelständisch geprägte Wirtschaft. Wie im gesamten mittleren Niederrhein verlief auch hier der mit einer Reduzierung des Wertschöpfungsanteils der produzierenden Wirtschaft, insbesondere der Industrie, einhergehende Strukturwandel in den Jahren 2000 bis 2010 schneller als im Landesdurchschnitt, was eine gute Ausgangsbasis für die weitere wirtschaftliche Entwicklung darstellt.

In etwa entsprechen die Wertschöpfungsanteile jenen des Landes NRW, wobei die jeweiligen Anteile des Primären (Landwirtschaft) und des Tertiären Sektors (Dienstleistung) höher als im Landesdurchschnitt sind, jener des Sekundären Sektors (Produktion) niedriger.

Im Kreis Viersen sind aktuell insgesamt rund 80.500 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Etwas über 25.520 davon sind im produzierenden Gewerbe tätig, circa 21.860 in Handel, Verkehr oder Gastgewerbe, etwa 31.380 in sonstigen Dienstleistungen und 1.730 in der Land- und Forstwirtschaft beziehungsweise Fischerei. Die Arbeitslosenquote beträgt aktuell 6,8 Prozent. Derzeit sind fast 1/3 der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig, fast 2/3 der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich.



05\_ Kempen und Umgebung

Besonders stark sind die distributiven Dienste mit einem Anteil von 15,4 Prozent vertreten, während dies im Landesdurchschnitt lediglich 10,7 Prozent sind. Ein wesentlicher Grund hierfür liegt in der durch eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur unterstützten zentralen Lage, zum einen in Europa, zum anderen an der Schnittstelle der beiden großen Metropolregionen Rheinland und Ruhrgebiet. Im Kreisgebiet sind aktuell 80 Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 2922 Betten vorhanden, welche jährlich bei insgesamt 179.860 Ankünften insgesamt 370.331 Übernachtungen verzeichnen. Der Kreis Viersen verfügt über 7 Krankenhäuser mit insgesamt 1.100 Betten, zudem über 32 Pflegeheime mit 2.417 Plätzen bei einer Belegung von 95,84 Prozent.

**Grundstücksmarkt** Die Grundstückspreise für Gewerbeflächen im Kreisgebiet liegen zwischen 35 und 85 Euro pro Quadratmeter, jene für Wohnbauland zwischen 125 und 250 Euro pro Quadratmeter. Die Preise sind stark von der jeweiligen Lage abhängig, unter anderem auch von der jeweiligen Gemeinde.

## Stadt Kempen

Die linksrheinische Stadt Kempen liegt in der Region Mittlerer Niederrhein, in der Nähe der A40 Venlo – Duisburg, circa 20 Kilometer östlich der Niederländischen Grenze und 50 Kilometer nördlich von Düsseldorf. Kempen ist im Sinne der NRW-Gemeindeordnung eine sogenannte mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Viersen mit rund 35.000 Einwohnern. Im bisherigen Landesentwicklungsplan sowie im Entwurf des zukünftigen Landesentwicklungsplans NRW 2025 ist Kempen als Mittelzentrum ausgewiesen. Als solches wird nach dem System der zentralen Orte nicht nur der Grundbedarf der Versorgung abgedeckt, sondern darüber hinaus auch der periodische Bedarf.

Durch das gepflegte Stadtbild, insbesondere die gut erhaltene und lebendige historische Altstadt, verfügt Kempen über eine hohe Aufenthaltsqualität und bietet sich als Ausflugsziel an. Aber auch aufgrund ihrer Einbettung in die Landschaft des Mittleren Niederrheins ist die Stadt ein idealer Ausgangspunkt für Radtouren und Tagesausflüge, beispielsweise in die nahegelegenen Naturerlebnisräume.



06\_ Historische Darstellung, Tranchot, Anfang 19. Jh.



07\_ Historische Darstellung, Uraufnahme, Mitte 19. Jh.

**Historie der Stadt Kempen\_** Die Geschichte Kempens geht bis in das Mittelalter zurück, als der Ort eine wichtige militärische Bedeutung an der Grenze des Kurfürstentums Köln besaß. Um das Jahr 890 wurde erstmals ein Gebiet mit dem Namen „Campunni“ in den Heberegistern der Benediktinerabtei Werden erwähnt. Um die Jahrtausendwende entstand um einen Herrenhof des Kölner Erzbischofs eine bäuerliche Siedlung. Kempen als Ort wurde erstmals 1186 urkundlich erwähnt. Im Jahr 1294 wurden Kempen vom Kölner Erzbischof Siegfried

von Westerburg die Stadtrechte verliehen. Noch heute ist die mittelalterliche Struktur prägend für das Bild der Stadt.

**Individualverkehr\_** Kempen ist über die Bundesautobahn A40 (Venlo – Duisburg) in circa 8 Kilometern Entfernung zu erreichen. Weitere Autobahnen in der Nähe von Kempen sind die Bundesautobahnen A57 (Nijmegen – Köln) und A52 (Mönchengladbach – Düsseldorf). Eine rasche Erreichbarkeit von Großstädten wie Düsseldorf, Duisburg, Mönchengladbach und Krefeld ist dadurch ebenso gewährleistet wie die des westlichen Teils der Niederlande.

**Bahnverbindungen\_** Des Weiteren verfügt Kempen über einen Regionalbahnhof, über welchen die kreisfreien Städte Düsseldorf, Duisburg, Krefeld und Mönchengladbach sowie die Nachbarkreise zu erreichen sind. Der Kempener Bahnhof ist auch Knotenpunkt für Buslinien in und aus Richtung Krefeld, Straelen, Geldern, Viersen und Tönisvorst.

**Luftverkehr\_** Der in circa 40 Kilometern Entfernung liegende Flughafen Düsseldorf, nach dem Passagieraufkommen der drittgrößte Internationale Verkehrsflughafen Deutschlands, ist von Kempen aus sehr gut mit dem Zug über den Düsseldorfer Hauptbahnhof in circa einer Stunde zu erreichen. Der ebenfalls in circa 40 Kilometern Entfernung liegende Flughafen Weeze (offiziell: Flughafen Niederrhein) ist gleichfalls per Zug erreichbar. Darüber hinaus liegen in etwas größerer Entfernung in Deutschland die Flughäfen Dortmund (circa 85 Kilometer) und Köln/Bonn (circa 100 Kilometer). Die nächstgelegene Flughäfen in den Niederlanden sind Eindhoven (circa 75 Kilometer) und Maastricht (circa 100 Kilometer). Zudem befindet sich in circa 23 Kilometer Entfernung der Verkehrslandeplatz in Mönchengladbach.



08\_ Luftbild Kempens mit Stadtzentrum und Burg

**Bildung\_** Die Stadt Kempen verfügt über Primar- und Sekundarschulen sowie Einrichtungen der Berufs- und Erwachsenenbildung. Der Kreis Viersen betreibt in Kempen das Rhein-Maas-Berufskolleg. Darüber hinaus hat die Hochschule „Fontys“ mit Sitz in Venlo im März 2016 den „Campus Kempen“ eröffnet, welcher im Technologie- und Gründerzentrum Niederrhein (TZN) verortet ist. „Fontys“ beabsichtigt sich als euregionale Hochschule mit einem gemeinsamen Heimatmarkt in der niederländischen Provinz Limburg und am Niederrhein zu positionieren.

Es ist zu erwarten, dass sich der bereits bestehende Austausch zwischen Wirtschaft und Hochschule deutlich intensivieren wird.

**Wirtschaft\_** Nach Angaben der IHK Mittlerer Niederrhein sind die Unternehmer am Standort Kempen mit den Beratungsmöglichkeiten der öffentlichen und privaten Institutionen sehr zufrieden. Dem in Kempen beheimateten Technologie- und Gründerzentrum Niederrhein (TZN) mit seinen vielfältigen Beratungsleistungen wird daran ein wesentlicher Anteil zugerechnet.

### **Kaufkraft, Einzelhandelsumsatz und Zentralität\_**

Von der IHK Mittlerer Niederrhein sind für das Jahr 2015 Daten zu Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz ausgewertet worden. Demzufolge hat Kempen eine teilweise deutlich höhere Kaufkraft je Einwohner als der Kreis- oder Landesdurchschnitt und liegt in etwa auf dem Niveau von Köln oder Hamburg. Dies gilt sowohl für die allgemeine Kaufkraft als auch die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft.



09\_ Städtisches Leben in Kempen

Die allgemeine Kaufkraft je Einwohner von Kempen liegt bei 24.253 Euro, die daraus resultierende Kaufkraftkennziffer je Einwohner bei 110,9. Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (EH-Kaufkraft) beträgt in Kempen 6.878 Euro, mit einer sich daraus ergebenden EH-Kaufkraftkennziffer von 106,5. Der auf den Einzelhandel bezogene Umsatz je Einwohner, aus welchem sich die Einzelhandelsumsatzkennziffer (EH-Umsatzkennziffer) ergibt, liegt in etwa unterhalb jenes von Köln und ungefähr auf dem Niveau von Nürnberg. Die EH-Umsatzkennzif-

fer je Einwohner von Kempen liegt bei 103,5. Die Zentralitätskennziffer von Kempen liegt bei 97,2 Punkten und ist damit fast noch ausgeglichen, während jene des Kreisdurchschnitts bei 87,4 Punkten liegt. Ein Wert unter 100 deutet auf einen Kaufkraftabfluss hin, welcher für Kempen sehr gering ausfällt.

**Grundstücksmarkt\_** Dem Grundstücksmarktbericht 2016 zufolge ist Kempen die Stadt mit den höchsten Preisen für Wohnbauland im Kreis Viersen. Für unbebaute Grundstücke in guten Lagen werden aktuell 270 Euro pro Quadratmeter (2014: 250 Euro) angegeben. Für mittlere und mäßige Lagen nennt der Bericht aktuell 245 beziehungsweise 215 Euro pro Quadratmeter. Als einzige Stadt des Kreises Viersen werden in Kempen auch „beste Lagen“ ausgewiesen, mit einem Preis von 320 Euro je Quadratmeter (2014: 300 Euro).

Preise für Gewerbegrundstücke dagegen sind in Kempen wie auch im Kreis Viersen insgesamt weitgehend stabil geblieben. Diese liegen in Kempen generell in etwa bei 50 Euro je Quadratmeter, im Stadtteil Tönisberg bei 45 Euro je Quadratmeter.

**Steuerhebesätze für Gewerbesteuer und Grundsteuer\_** Steuerhebesätze sind Faktoren, mit der der Steuermessbetrag multipliziert wird, um die zu entrichtende Steuer zu ermitteln. Sie sind als Prozentangaben zu verstehen. Die Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer werden regelmäßig in der kommunalen Haushaltssatzung für ein Haushaltsjahr (= Kalenderjahr) festgelegt. Der Steuermessbetrag hingegen wird von der Finanzverwaltung ermittelt.

**Gewerbesteuer\_** In der Stadt Kempen beträgt mit Stand 2015 der Gewerbesteuerhebesatz B (Gewerbesteuerhebesatz für nicht land- bzw. forstwirtschaftliches Gewerbe) 440 Prozent. Er liegt damit geringfügig über dem Durchschnitt des Kreises Viersen in Höhe von 431,6 Prozent.



10\_ Historischer Torturm der Stadtbefestigung

**Grundsteuer\_** Mit Stand 2015 beträgt der Grundsteuerhebesatz ebenfalls 440 Prozent. Im Gegensatz zur Gewerbesteuer liegt dieser geringfügig unter dem Durchschnitt des Kreises Viersen, welcher bei 448,1 Prozent liegt.

**Gewerbemieten\_** Der gewerbliche Mietspiegel 2016 der IHK Mittlerer Niederrhein gibt als Nettomiete (ohne Umsatzsteuer und Nebenkosten) für 1a-Lagen ab 100 Quadratmetern Mietfläche eine Spanne von 9,00 Euro bis 17,00 Euro an, für 1b-Lagen ab 100 Quadratmetern eine Spanne von 5,00 bis 8,00 Euro. Bei Mietflächen bis 100 Quadratmeter beträgt die Spanne für 1a-Lagen 15,00 bis 30,00 Euro, für 1b-Lagen 6,00 bis 12,00 Euro.

1a-Lagen werden im Rahmen dieses Mietspiegels als „Lagen mit der höchsten Passantenfrequenz, dichtestem Geschäftsbesatz (inkl. großflächiger Waren- und Kaufhäuser) und einem innenstadtypischen Sortiment“ definiert. Für 1b-Lagen werden als „Standorte mit hoher aber nicht höchster Passantenfrequenz und dichtem Geschäftsbesatz mit vereinzelt Unterbrechungen“ beschrieben. Büroflächen in Zentrumslage mit hohem Standard werden mit einer Spanne von 6,50 bis 10,00 Euro angegeben, solche mit mittlerem Standard mit 4,50 bis 6,50 Euro.

Für Büroflächen wird „hoher Standard“ in diesem Zusammenhang als „neuwertiges oder komplett saniertes Gebäude mit guter Haustechnik und guter Ausstattung (...), günstige bzw. flexible Raumaufteilung, ausreichend PKW-Stellplätze im Umfeld“ definiert. Der „mittlere Standard“ wird als „Gebäude mit durchschnittlicher Haustechnik und Ausstattung, einschließlich der sanitären Anlagen, zweckmäßiger Raumaufteilung, ab 2. OG mit Aufzug, ausreichend PKW-Stellplätze im Umfeld“ beschrieben. Darüber hinaus enthält der Mietspiegel weitere Angaben, etwa zu Büroflächen mit niedrigem Standard beziehungsweise solchen in Randlage oder Hallenflächen für Lager und Produktion, welche im Zusammenhang mit diesem Verfahren als nicht relevant eingeschätzt werden.

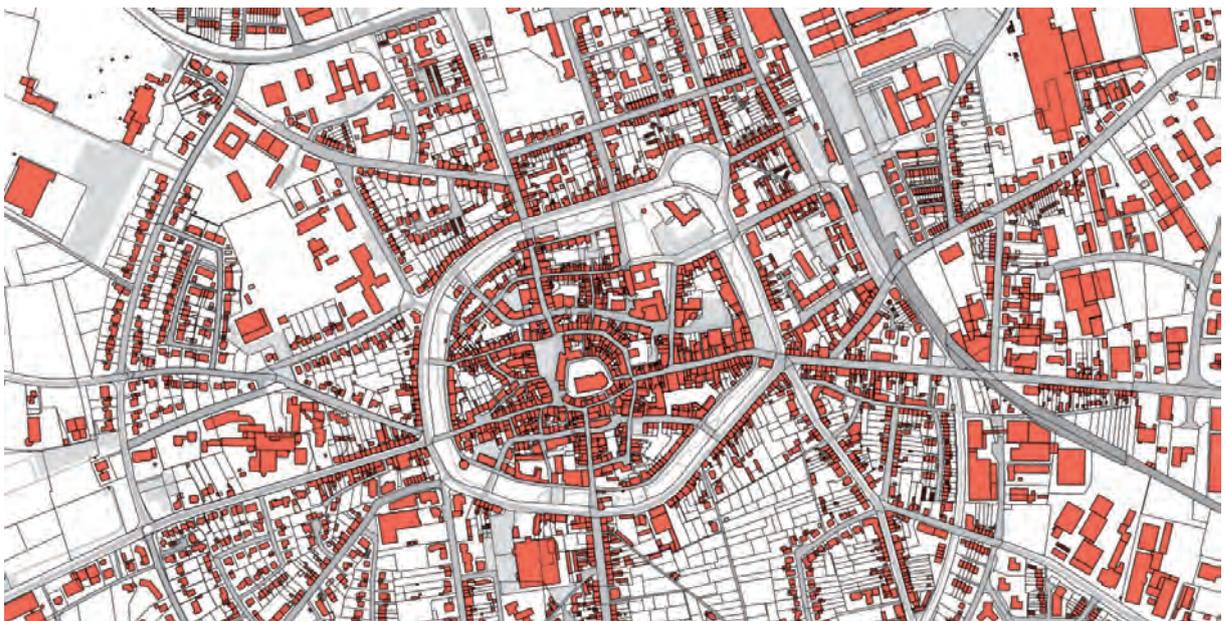
**Wohnungsmieten\_** Der Mietspiegel der Stadt Kempen gibt für das Jahr 2015 ortsübliche Netto-Vergleichsmieten im Sinne des § 558 BGB mit einer Gesamtspanne von 4,40 bis 8,50 Euro an, mit Mittelwerten von 4,60 bis 7,50 Euro. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Mietrichtwerte auf Gebäude ab Baujahr 1948 beziehen. Nebenkosten sind darin nicht enthalten. Im Mietspiegel sind verschiedene Baujahre differenziert aufgeführt. Ab dem Baujahr 2009 wird eine Spanne von 7,00 bis 8,50 Euro angegeben, im Mittel 7,50 Euro. Der Immobiliendienstleister Immobilien Scout GmbH weist mit Stand 30.03.2016 für Kempen über alle Arten und Größen von Wohnimmobilien als durchschnittliche Nettokaltmiete 7,20 Euro je Quadratmeter aus. Je nach Wohnungsgröße beträgt die Spanne 7,00 Euro bis 7,80 Euro.

## MESOSTANDORT

### Die Altstadt von Kempen

Von der jahrhundertealten Geschichte der Stadt Kempen zeugt heute noch der gut erhaltene Altstadtkern, um welchen sich der zur Grünanlage umgestaltete ehemalige Gürtel der Wall- und Grabenanlagen der früheren Stadtbefestigung zieht. Nicht nur das reichhaltige Angebot der von kleinen Geschäften und Gasthäusern gesäumten Gassen der Altstadt, sondern auch deren historische Baudenkmäler, etwa die Propsteikirche St. Mariae Geburt,

bieten einen hohen Aufenthalts- und Erlebniswert. Der Erhalt des historischen Stadtbildes, aber auch die Ermöglichung der Entwicklung Kempens zu einer lebendigen Stadt, war das Ziel der Stadtsanierung, welche von 1969 bis 1994 durchgeführt wurde. Dabei wurden von Stadt, Land und Bund über 110 Millionen Euro investiert, um Baudenkmäler wie Fachwerk- und Patrizierhäuser zu restaurieren, auf der alten Wall- und Grabenanlage den Grünzug anzulegen, aber auch um Fußgängern und Radfahrern eine bessere Nutzung zu ermöglichen.



11\_ Die Altstadt von Kempen



12\_ Luftbild des Stadtzentrums von Kempen

**Denkmalschutz\_** Der „Stadtkern Kempen mit umgebenden Wallanlagen“ sowie „die den Stadtkern der Stadt Kempen umgebende Ringstraße mit angrenz. Bebauung“ sind als Denkmalbereiche in die Denkmalliste der Stadt Kempen eingetragen und durch eine Denkmalbereichssatzung präzisiert worden.

**Das Zentrenkonzept\_** Der Erhalt des historischen Stadtkerns als Teil einer lebendigen Innenstadt ist seit Jahrzehnten ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung in Kempen.

Die besondere städtebauliche Relevanz des Einzelhandels hatte die Stadt Kempen veranlasst, bereits im Jahr 1994 ein „Konzept zur Sicherung der Einzelhandelsstrukturen in den Versorgungszentren“ zu entwickeln, auch bezeichnet als „Zentrenkonzept“. 2005 ergab sich Überarbeitungs- und Aktualisierungsbedarf. Wesentlicher Bestandteil des aktualisierten Zentrenkonzeptes ist die sogenannte „Kempener Liste“, eine Sortimentsliste, welche auf die spezifischen Bedürfnisse der Kempen abgestimmt wurde. Dabei wird zwischen Grundversorgungssortimenten sowie zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden. Besonders wichtige und tragende Sortimente werden auch künftig nur in zentralen Bereichen wie

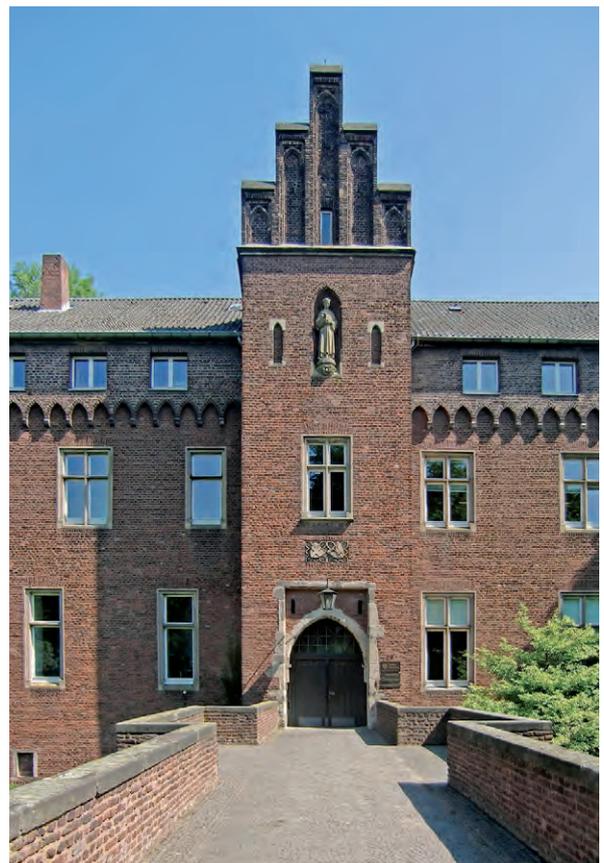
Innenstadt, Stadtteilzentren und Grundversorgungsstandorten zugelassen. Durch das Zentrenkonzept wird eine Konzentration öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen sichergestellt und damit langfristig eine wohnungsnaher Versorgung aller Bevölkerungskreise mit Waren und Dienstleistungen. Dadurch kann eine Vielzahl von Funktionen der öffentlichen und privaten Versorgung bereitgestellt werden, darunter ein großes Angebot an Dienstleistungen, Gastronomie und erlebnisorientiertem Einkauf. Dem Einzelhandel – insbesondere jenem mit zentrenrelevantem Sortiment – kommt in diesem Zusammenhang eine Schlüsselfunktion hinsichtlich des Erhalts der Vielfalt und Attraktivität der Innenstadt zu. Allerdings werden großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevantes Sortiment, welche sich aufgrund ihrer funktionalen Anforderungen durch Betriebsstruktur und Vertriebswege nicht in den vorhandenen kleinteiligen Strukturen der Altstadt einfügen lassen, außerhalb des Zentrums angesiedelt. Eine Konzentration dieser Nutzungen auf wenige Flächen stärkt auch über die Altstadt hinaus die Zentralität der Stadt. Die Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes wurden in den vergangenen Jahren durch die Berücksichtigung bei der Erstellung von Bebauungsplänen in verbindliches Planungsrecht umgesetzt.

## MIKROSTANDORT

### Das Grundstück am Altstadtring

An exponierter Lage am nordöstlichen Rande des den Altstadtkern von Kempen umgebenden Grünzugs liegt das Grundstück der Burg. Von der Ringstraße um die Altstadt, welche an dieser Stelle den Namen Burgring trägt, ist das Grundstück durch den ebenfalls die Altstadt umgebenden Grünzug und den Burgplatz separiert. So ist das Grundstück zur einen Seite hin von einem hochstämmigen Baumbestand umgeben, zur anderen Seite hin stellen sich mit gebührendem Abstand die historischen Fassaden der umliegenden Häuser dar, darunter das vis-à-vis liegende ehemalige Franziskanerkloster aus dem 17. Jahrhundert, welches das heutige Kulturforum Franziskanerkloster beherbergt.

Das Grundstück besitzt eine Fläche von insgesamt 7.695 m<sup>2</sup>. Hiervon werden 911 m<sup>2</sup> von der Grundfläche der Burg überdeckt, 99 m<sup>2</sup> von der Brücke auf der Westseite. Der auf der Nordseite von den beiden Gebäudeflügeln flankierte Bereich des ehemaligen Burghofes verfügt über insgesamt 610 m<sup>2</sup>. Die Fläche des Tableaus, auf welchem sich heute PKW-Stellplätze befinden, beträgt ohne den Bereich der Weltkriegsgedenkstätte circa 3.349 m<sup>2</sup>. Die Fläche des direkt an der Burg gelegenen Bereiches um die Burg herum ist 2.726 m<sup>2</sup> groß.

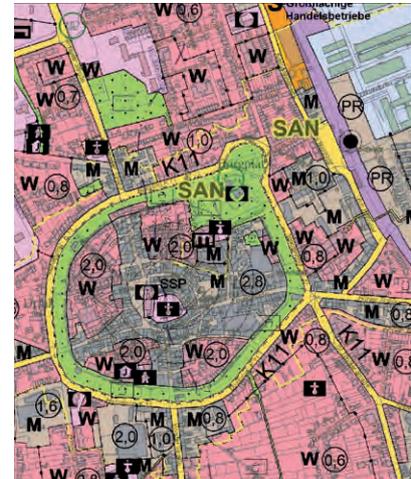
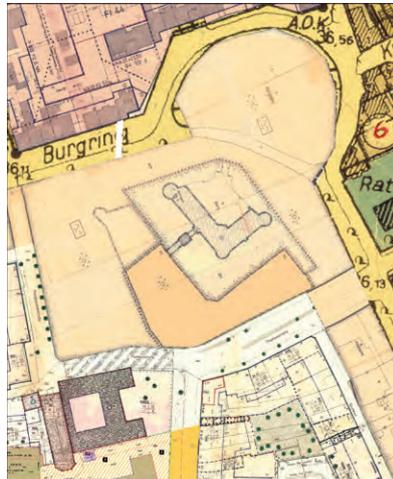


13\_ Portal des Haupteingangs

## Rechtliche Einschätzung des Grundstücks

**Planungsrecht** Das Grundstück ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für öffentliche Verwaltung dargestellt, die Grundstücksfläche und die umgebenden Flächen des Grünzugs als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Grüngürtel am Ring“ der Stadt Kempen von 1968. Dieser Grüngürtel ist im Bebauungsplan festgelegt. In den textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan wird auf das Erfordernis der Abstimmung von Baumaßnahmen mit dem Denkmalschutz hingewiesen. Dies betrifft die „Gestaltung im Sinne der Baudenkmale“, an welche „besondere Anforderungen“ gestellt werden. In diesem Zusammenhang sind „Dachneigung, Materialverwendung und Gesimshöhen sowie die Bautiefe“ mit dem Landeskonservator abzustimmen. Die heutigen Konturen der Burg sind im Bebauungsplan als Baulinien festgelegt. Für eine neue Nutzung der Burg sowie für eine möglicherweise erforderliche Erweiterung wird die Überarbeitung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes erforderlich werden. Die Schaffung der hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen wird in diesem Zusammenhang durch die Stadt Kempen erfolgen.

**Denkmalschutz** Der Bereich um die Burg ist als Bodendenkmal einzuschätzen. Gleiches gilt für die vormals noch vorhandenen Reste der ehemaligen Ringmauer, welche die Burg bis ins 19. Jahrhundert nach Norden beziehungsweise Nordosten hin begrenzte. Während die Reste der Ringmauer vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege als erhaltenswert eingestuft werden, lässt eine Sichtung historischer Unterlagen den Schluss zu, dass in den übrigen Bereichen, wie dem Burggraben oder der ehemaligen Vorburg (heutiger Parkplatz), keine erhaltenswerten archäologischen Funde und Befunde zu erwarten sind. Bei dem direkt am nördlichen Teil der vormals vorhandenen Ringmauer stehenden Baum, einer Esche, handelt es sich um ein in die Denkmalliste der Stadt Kempen eingetragenes Naturdenkmal.



14\_ Ausschnitt Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

**Sanierungssatzung** Für das Sanierungsgebiet „Thomasstraße-Burgstraße“ hat die Stadt Kempen am 07.07.2009 eine Sanierungssatzung erlassen, welche der Kreis Viersen im Amtsblatt Nr. 17 des Jahrgangs 65 am 16. Juli 2009 bekannt gemacht hat. Das Gebiet gilt demnach als Sanierungsgebiet im Sinne von § 142 Abs. 1 BauGB. Dies betrifft sowohl die zum Grundstück der Burg gehörenden Flurstücke als auch weitere der Umgebung. In der Satzung ist festgelegt: „Ziel der Sanierung ist es, unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Belange der Denkmalpflege die funktionalen und gestalterischen Defizite im Geltungsbereich der Sanierungssatzung zu beheben.“



15\_ Urkataster der Stadt Kempen (1830)



16\_ Altstadt

Das Sanierungsverfahren wird als vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt, somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB nicht anzuwenden. Zudem ist die Genehmigungspflicht nach § 144 ausgeschlossen. Es ist weiterhin festgelegt worden, die Sanierung innerhalb von 10 Jahren durchzuführen. Ein Teil der Sanierung wurde in den vergangenen Jahren bereits vorgenommen. Die Burg stellt hier den wesentlichen noch verbleibenden Teil dar.

**Stellplatzsatzung\_** Kempen hat keine Stellplatzsatzung erlassen. Das Erfordernis und der Umfang von nachzuweisenden Stellplätzen werden nach der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung des Landes NRW beurteilt.

**Baumschutzsatzung\_** Eine Baumschutzsatzung existiert ebenfalls nicht. Nach einer Einschätzung des Grünflächenamtes der Stadt Kempen sind die im Grüngürtel Altstadtring stehenden Bäume, insbesondere die mehr als 100 Jahre alten Kastanien des Burgwäldchens, prägender Bestandteil der Umgebung der Burg und als Ensemble entsprechend schützenswert.

Vor allem „Im Burgwäldchen“ wird ein Eingriff in den Baumbestand oder den Wurzelbereich der alten Kastanien als kritisch angesehen, ähnliches gilt für die Buchen in der Freifläche zur Thomasstraße beziehungsweise dem Burgring.

**Grundstückswerte\_** Für das Grundstück ist im Bodenrichtwertsystem des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW kein Bodenrichtwert angegeben. Das Grundstück ist als Sondernutzungsfläche ausgewiesen.

Die umliegenden Grundstücke innerhalb des Altstadtkerns sind mit Bodenrichtwerten angegeben, welche teilweise deutlich über den für die Stadt Kempen durchschnittlichen Werten liegen. Die entsprechenden Richtwerte reichen von 360 Euro/m<sup>2</sup> über 525 Euro/m<sup>2</sup> und 750 Euro/m<sup>2</sup> bis hin zu 975 Euro/m<sup>2</sup>. Außerhalb des Altstadtkerns sind für die Grundstücke im näheren Umfeld um die Burg Bodenrichtwerte von 260 Euro/m<sup>2</sup> bis 270 Euro/m<sup>2</sup> angegeben. Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln liegen nicht vor.



17\_ Luftbild des Grundstücks der Burg



18\_ Katasterplan des Burggrundstücks mit Umgebung

## Technische Einschätzung des Grundstücks

Das Grundstück ist hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung voll erschlossen. Dies betrifft aktuell die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität in Form von Niederspannung, Telekommunikation und Fernwärme sowie die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz in Form eines Mischsystems. Der Burg vorgelagert unterhalb der Freifläche der Weltkriegsgedenkstätte befindet sich ein elektrischer Betriebsraum. Die Anbindung der technischen Infrastruktur an die Burg erfolgt im Untergeschoss des Gebäudes. Dort befindet sich auch in Nähe des Einspeisepunktes der Fernwärme die Übergabestation für die Wärmeverteilung.

Eine Gasleitung ist grundsätzlich außerhalb des Grundstücks im Grünstreifen entlang des Burgrings verfügbar, das Grundstück selbst ist bisher nicht angeschlossen. Gleiches gilt für eine Mittelspannungsversorgung.

Die Verkehrserschließung des Grundstücks ist hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs über die Thomasstraße gewährleistet. Über diese Straße sind dem Gebäude vorgelagerte Stellplatzflächen zu erreichen. Fußläufig ist das Grundstück darüber hinaus allseitig erreichbar, sowohl über den Grünzug entlang des Burgrings als auch die Grünfläche an der Franziskanerstraße beziehungsweise Tiefstraße. Das Gebäude selbst ist allseitig von Grünflächen umgeben, zudem ist es von den Stellplatzflächen durch einen starken Höhensprung, den ehemaligen Burggraben, getrennt.

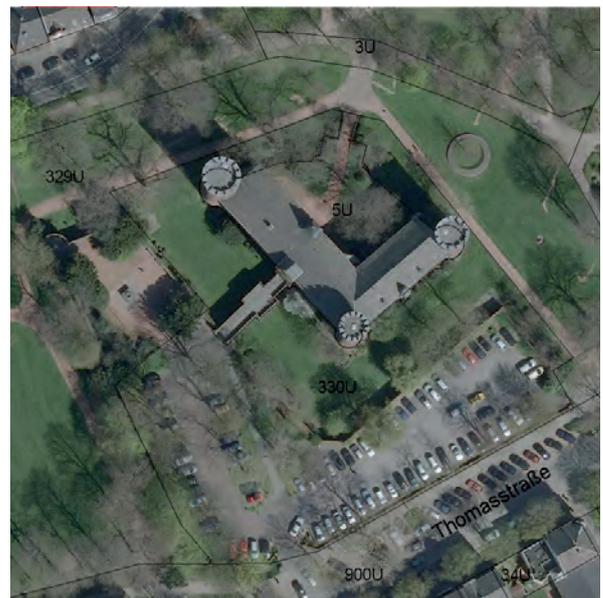


19\_ Die Burg Kempen aus südlicher Blickrichtung

## OBJEKT

### Das Gebäude der Kurkölnischen Landesburg Kempen

Einige Jahre nach dem Erhalt der Stadtrechte im Jahre 1294 wurde eine Landesburg der Erzbischöfe von Köln errichtet, welche um 1396 fertiggestellt wurde. Diese diente aufgrund der strategisch bedeutsamen Lage Kempens der Sicherung der Kurkölnischen Besitztümer. Die am nordöstlichen Rand der Stadt gelegene Burg war in die Stadtbefestigung integriert, zu welcher ihre Ringmauer orientiert war. Die Burganlage wurde in den folgenden Jahrhunderten mehrfach umgebaut, insbesondere ab 1634, als sie zunehmend ihre Funktion als Befestigung verloren hatte und zu einem Schloss umgebaut wurde. Über die Jahrhunderte wechselte die Burg mehrfach ihren Besitzer. Ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde das Gebäude als Gymnasium genutzt. Hierzu erfolgten im Innen- wie Außenbereich Umbaumaßnahmen. Nach Aufgabe dieser Nutzung Anfang des 20. Jahrhunderts wurden Verwaltungsfunktionen in dem Gebäude eingerichtet.



20\_ Luftbild des Burggrundstücks



## Gebäude – bauliche Grundlagen

Die Burg Kempen ist ein mehrgeschossiges Backsteingebäude, welches bis ins späte 18. Jahrhundert von einem Wassergraben umgeben war. Teile des Grabens sind heute noch vorhanden, führen aber kein Wasser mehr. Ursprünglich verfügte das Gebäude, bei einer in etwa dreieckigen Grundform, zusätzlich zu den heute vorhandenen beiden Gebäudeflügeln über eine Ringmauer, welche nach Nordosten zur Wall- und Grabenanlage der Stadt orientiert war. Von dieser Ringmauer sind nur noch die Reste knapp oberhalb der Fundamente erhalten. Die beiden heute erhaltenen Gebäudeflügel besitzen an ihren jeweiligen Enden sowie an ihrem gemeinsamen Eckpunkt je einen runden, mit Zinnen besetzten Turm.

Die Fassade des Gebäudes besteht aus Backstein, ebenso die gemauerten Wände der Reste des Burggrabens und die Brücke über diesen hinweg. Die Dächer der Gebäudeflügel sind als Steildächer ausgeführt und mit Ziegeln gedeckt. Die Türme der Burg haben begehbare Flachdächer.

Ausgehend von dem Bereich der ehemaligen Vorburg, dem heutigen Parkplatz, gelangt man in das Erdgeschoss des Gebäudes, über dem sich zwei Obergeschosse befinden. Darunter liegt die

Untergeschossebene, welche zu zwei Seiten zum Graben hin orientiert ist. Das dortige Geländeniveau liegt unterhalb des Bodens des Untergeschosses, wodurch das Geschoss vom Graben aus ebenerdig zugänglich ist.

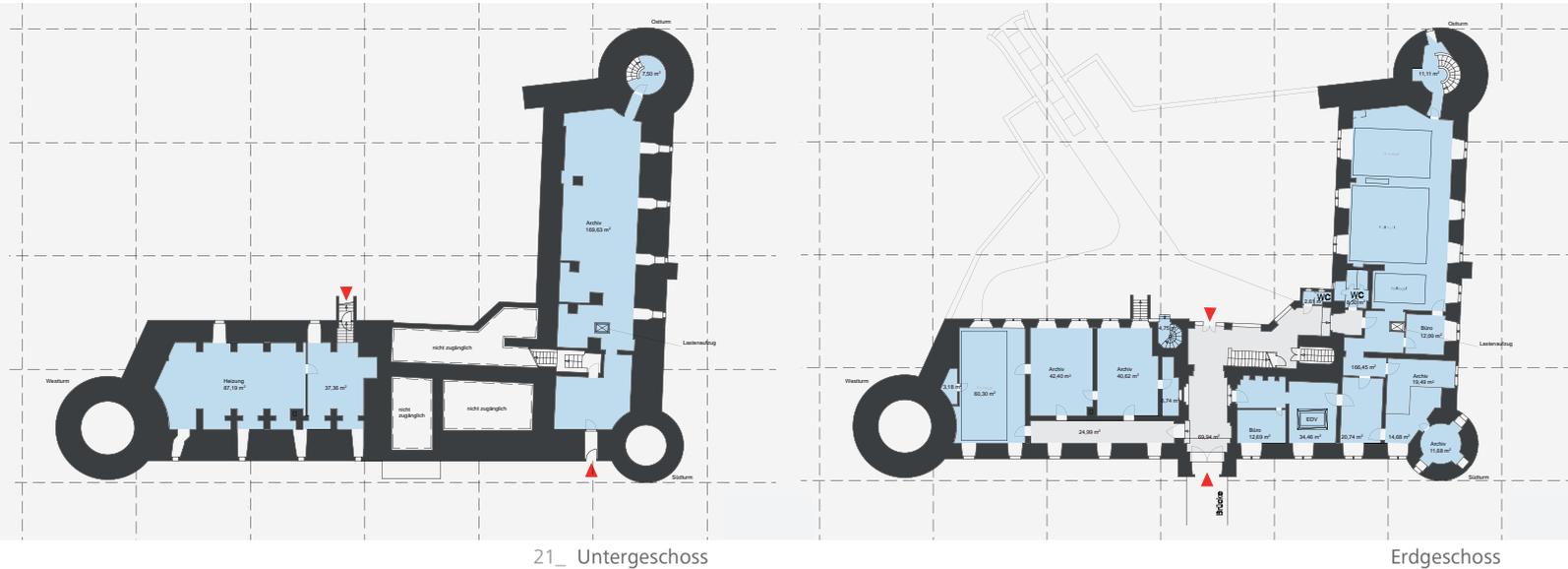
Der im Erdgeschoss hinter dem Tor zur Brücke befindliche Eingangsbereich im Westflügel der Burg besitzt ein historisches Kreuzgratgewölbe. Er geht direkt über in einen querliegenden Raum, wo sich eine einläufige, im oberen Bereich um 90° gewendelte Treppe befindet, über welche das Obergeschoss zu erreichen ist. Diesem Erschließungsbereich wird insgesamt eine hohe Denkmalswürdigkeit zugesprochen. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich kleinteilige Raumstrukturen, größtenteils mit Büro- und Archivnutzung. Eine Ausnahme stellt hier der Lesesaal des Archivs im 1. Obergeschoss dar. Das Gebäude verfügt über eine Netto-Raumfläche (ehem. Netto-Grundfläche) von insgesamt circa 2.146 Quadratmetern, einschließlich des nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschosses von 2.194 Quadratmetern. Dem steht aufgrund der massiven Substanz der mächtigen Mauern eine Brutto-Grundfläche von circa 4.050 Quadratmetern gegenüber.

Die Nettoraumflächen (gerundet) verteilen sich wie folgt:

### NETTORAUMFLÄCHEN

Untergeschoss	302 m <sup>2</sup>	Westflügel:	125 m <sup>2</sup>	Ostflügel:	177 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	568 m <sup>2</sup>	Westflügel:	303 m <sup>2</sup>	Ostflügel:	265 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	611 m <sup>2</sup>	Westflügel:	349 m <sup>2</sup>	Ostflügel:	262 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	665 m <sup>2</sup>	Westflügel:	367 m <sup>2</sup>	Ostflügel:	298 m <sup>2</sup>

Zusätzlich ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit lichten Höhen von teilweise unter 2 Metern und einer Grundfläche von 348 m<sup>2</sup>



21\_ Untergeschoss

Erdgeschoss

## Gebäude – funktionale und rechtliche Einschätzung

**Funktionale und bauordnungsrechtliche Einschätzung\_** Während das Erdgeschoss schwellenfrei zugänglich ist, gilt dies aktuell nicht für die Obergeschosse sowie das Untergeschoss, welche nur über Treppen zu erreichen sind. Als Förderanlage ist lediglich ein Kleinwarenaufzug in den 80er Jahren eingebaut worden. Verschiedene Treppengeländer erfüllen aufgrund ihrer zu geringen Höhe beziehungsweise unzureichenden Ausfachung teilweise nicht die aktuellen bauordnungsrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen. Bei der Beurteilung des Erfordernisses einer entsprechenden Anpassung von Bauteilen sind grundsätzlich auch Belange des Denkmalschutzes in Betracht zu ziehen. Die Geschosshöhen aller Ebenen vom Untergeschoss bis ins 2. Obergeschoss lassen grundsätzlich eine Nutzung als Aufenthaltsräume zu Wohn- und Arbeitszwecken zu. In diesen Bereichen kann auch die bauordnungsrechtlich erforderliche Belichtung der Räume hinsichtlich der vorhandenen Öffnungen in den Außenwänden überwiegend als gesichert angesehen werden. Im Dach ist eine Durchgangshöhe von mindestens 2,0 Metern aufgrund der Zangen der Holzbalkenkonstruktion nicht gewährleistet, auch wenn das Dach grundsätzlich begehbar ist, zum Beispiel zu Wartungszwecken.

Das sogenannte Untergeschoss liegt zwar unterhalb

der Eingangsebene, welche über die Brücke erreicht werden kann. Allerdings ist es durch den zweiseitig vorhandenen ehemaligen Burggraben über dem Gelände zur Südwest- und Südostseite hin oberhalb des Geländes exponiert.

Auch wenn der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen an Standsicherheit und Brandschutz aufgrund aktuell nicht vorhandener Unterlagen und Berechnungen nicht direkt geführt werden kann, so ist zu berücksichtigen, dass in über 700 Jahren des Bestehens der Burg keine Standsicherheitsprobleme aufgetreten sind, zumal das Gebäude seit über 100 Jahren kontinuierlich öffentlich genutzt wird. Zudem wird es als wahrscheinlich eingeschätzt, dass für den wesentlichen Teil der Massivbauteile der nachträgliche Nachweis des baulichen Brandschutzes erfolgreich geführt werden kann.



22\_ Historische Postkarte



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

**Denkmalschutz** Die Kurkölnische Landesburg Kempen ist eines der wichtigsten Baudenkmäler der geschichtsträchtigen Stadt Kempen. Sie ist seit September 1983 unter der laufenden Nummer 2 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Kempen eingetragen. Der Eintragungstext lautet:

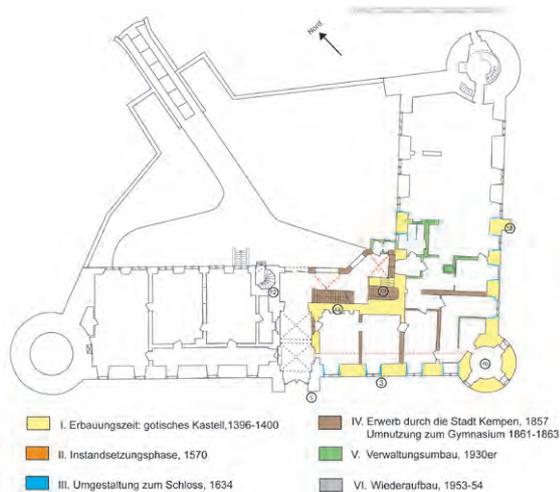
Burg Thomasstraße, 4152 Kempen 1  
Flur 45, Flurstück 5

Rechtwinklige, zweiflügelige ehemalige Wasserburganlage aus Backstein; zweigeschossig mit Spitzbogenfriesen und drei runden Ecktürmen mit Zinnenkranz; in der Mitte des Hauptflügels vorspringender dreigeschossiger Portalturm mit erneuertem Staffelgiebel. (1396-1400, 19. Jh., um 1950)

Ein Gutachten zum Denkmalschutz liegt bisher nicht vor. In Abstimmung mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege ist ein Baualtersplan auf Basis eines Abgleichs vorhandener Unterlagen erstellt worden. Dieser Baualtersplan wird für das LVR-Amt für Denkmalpflege für die Einschätzung des Denkmalwertes und damit die Erhaltungswürdigkeit von Bauteilen sein. Bei der Beurteilung der Möglichkeit der Anpassung von Innen- und Außenbauteilen sowie Ergänzungen direkt am Gebäude oder in dessen Nähe sind somit grundsätzlich auch Belange des Denkmalschutzes in Betracht zu ziehen und mit den entsprechenden Ämtern und Behörden abzustimmen.

Pauschale Angaben liegen nicht vor, so dass die individuelle Betrachtung des jeweiligen Planungskonzeptes und die besondere Berücksichtigung der Baualterspläne des Gebäudes wesentlich sein werden. Gegenstand der Betrachtung wird hierbei nicht sein, jede Veränderung des Gebäudes auszuschließen, sondern eine wesentliche Beeinträchtigung des Baudenkmals zu vermeiden.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass im Laufe der Jahrhunderte immer wieder Umbauten stattgefunden haben, auch im 20. Jahrhundert. Der letzte wesentliche Umbau zum Kreisarchiv wurde im zeitlichen Zusammenhang mit der Aufnahme der Burg in die Denkmalliste vorgenommen.



23\_ Exemplarischer Baualtersplan

## Gebäude – technische Einschätzung

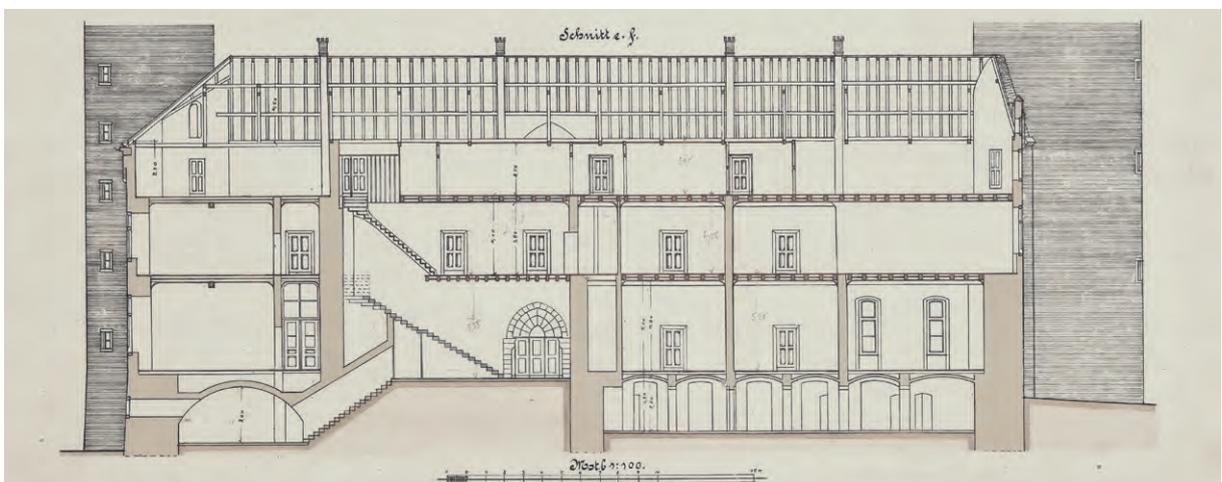
Das Gebäude befindet sich in einem baualtersgerecht erhaltenen Zustand und wird aktuell als Kreisarchiv genutzt. Relevante Schäden an der Substanz, welche diese relativ anspruchsvolle Nutzung wesentlich beeinträchtigen oder einschränken würden, sind nicht bekannt.

Die monolithischen Außenwände sind ebenso wie die Ziegeldächer nicht gedämmt, somit entsprechen diese, wie auch andere über die Jahrzehnte erneuerte Bauteile wie Fenster und Türen, nicht heutigen energetischen Anforderungen. Entstandene Schäden, wie z.B. nach dem Brand im 19. Jahrhundert oder der Beschädigung im 2. Weltkrieg, wurden jeweils in Stand gesetzt. Im Jahr 1984 erfolgte ein umfassender Umbau des Gebäudes im Inneren für die Nutzung als Kreisarchiv. Während seit der Behebung der Schäden aus dem 2. Weltkrieg keine wesentlichen Veränderungen an der Rohbausubstanz beziehungsweise den tragenden Bauteilen mehr vorgenommen wurden, entspricht ein wesentlicher Teil des Ausbaus den Standards der 50er bis 80er Jahre des 20. Jahrhunderts. Der größte Teil der Geschossdecken besteht aus Holzbalkenkonstruktionen, bei den ursprünglichen Decken über dem Untergeschoss handelt es sich um Backsteingewölbe beziehungsweise mit Backstein ausgefachte Kappendecken.

Gemäß eines Gutachtens des LVR sind die Gegebenheiten für eine den heutigen Anforderungen gerecht werdende Archivnutzung nicht geeignet. Ein Brandschutzkonzept für das Gebäude existiert aktuell nicht, ebenso wenig ist ein Nachweis der Tragfähigkeit vorhanden. Den Belangen des Brandschutzes wird in Form von Rettungsplänen und Feuerwehrplänen Rechnung getragen. Im Textteil zu den Feuerwehrplänen wird angegeben, dass keine Brandabschnitte vorhanden sind. Ferner ist vermerkt, dass in den dem Grundstück benachbarten Straßen insgesamt 8 Feuerwehrhydranten liegen. Zudem wird darin auf die 1995 eingebaute Brandmeldeanlage Bezug genommen.

Teile der Geschossdecken aus Holzkonstruktionen über dem 2. OG im Nordwestflügel wurden 1955 durch Deckenkonstruktionen aus Stahlbeton ersetzt. 1984 wurde die Decke über dem Untergeschoss in Teilbereichen mit Stahlträgern verstärkt, um die Aufstellung einer Rollregalanlage zu ermöglichen. Statische oder brandschutztechnische Nachweise für diese Maßnahmen liegen jedoch nicht vor, was auch für die größtenteils Jahrhunderte alten Massivbauteile, im Wesentlichen in Form der Innen- und Außenwände des Gebäudes, gilt. Auch für die aktuell vorhandenen Elemente des Innenausbaus sind fast ausschließlich keine Nachweise der Einhaltung des Brandschutzes vorhanden.

Das Gebäude verfügt über eine Fernheizung mit



24\_ Längsschnitt der Burg (historisch)

Wärmetauscher. Die Heizungsanlage wurde 1999 von einer Direkt- auf eine Indirektfahrweise umgestellt. Bei den Heizflächen in den Räumen des Gebäudes handelt es sich um über Warmwasser betriebene Radiatoren.



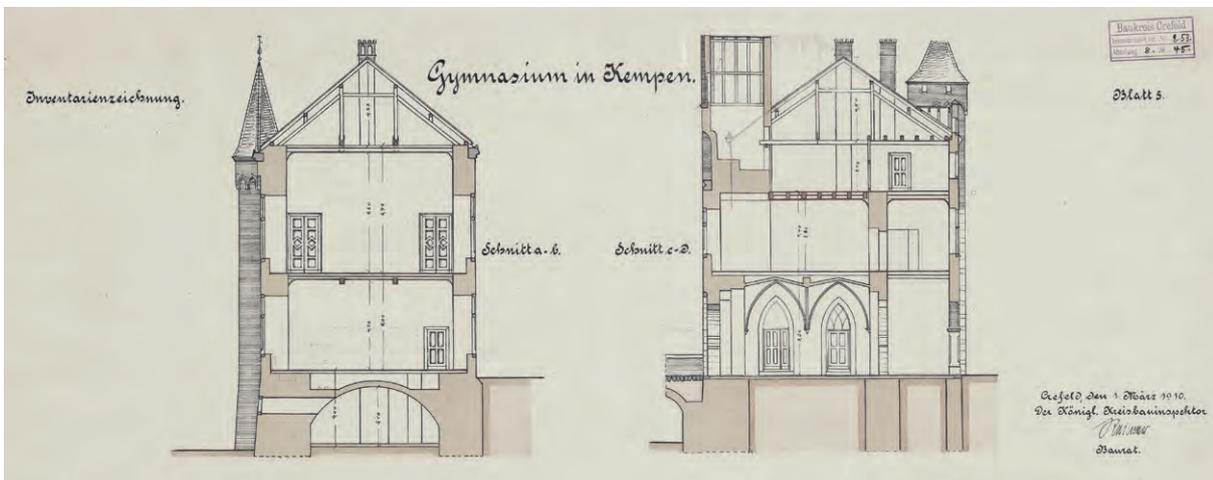
25\_ Außenraum der Burg mit Burggraben

## Gebäude – ökonomische Einschätzung

Grundsätzlich besteht unabhängig von der konkreten Art der Folgenutzung schon aus Gründen des Brandschutzes umfassender Sanierungsbedarf. Dieser umfasst aller Wahrscheinlichkeit nach unter

anderem die Bildung von Brandabschnitten sowie den Austausch beziehungsweise die Ergänzung oder Ertüchtigung von Bauteilen wie Türen, Decken und Wänden. Aufgrund der Belange des Denkmalschutzes wird eine schutzzielorientierte Betrachtung des Brandschutzes als erforderlich eingeschätzt. Es ist daher davon auszugehen, dass ein für eine Folgenutzung sehr wahrscheinlich erforderliches Brandschutzkonzept in einem gewissen Umfang Abweichungen beziehungsweise Erleichterungen berücksichtigen müssen. Ähnlich wie für den Brandschutz sollten hinsichtlich des Schall- und Wärmeschutzes die sowieso bestehenden Belange des Denkmalschutzes zugrunde gelegt werden, wodurch wie auch in weiteren Belangen des Bauordnungsrechtes besondere Lösungen sinnvoll sein dürften.

Aber auch aufgrund des allgemeinen Gebrauchszustandes vieler Bereiche des Gebäudes wird eine umfassende, gleichwohl den Belangen des Denkmalschutzes gerecht werdende Erneuerung des wesentlichen Teils der Innenbereiche des Gebäudes als erforderlich eingeschätzt. In diesem Zusammenhang wird weniger die Beseitigung einzelner tatsächlicher Bauschäden als vielmehr die Herstellung eines zeitgemäßen Zustandes für eine adäquate Nutzung des Gebäudes als vordringlich angesehen. Hierbei wird die Berücksichtigung des Denkmalschutzes eine wesentliche Rolle spielen.



26\_ Querschnitte der Burg (historisch)



27\_ Außenraum der Burg vom Burgplatz aus

## POTENTIALABSCHÄTZUNG

### Umbau, Ergänzung, Erweiterung

Im Bereich des Innenflügels auf der Nordostseite der Burg zum Burgplatz hin sind die Reste der ehemaligen Ringmauer bei der Planung zu berücksichtigen. Diese werden als Bodendenkmal eingeschätzt. Zudem ist das Naturdenkmal in Form der direkt an diesen Mauerresten befindlichen Esche relevant. Jede wesentliche Beeinträchtigung der Denkmäler soll grundsätzlich unterbleiben.

Daher wird eine Erweiterung der Burg mit einem Untergeschoss in diesem Bereich sowohl aufgrund des Vorhandenseins von Boden- und Naturdenkmälern als auch wegen der zusätzlich durch die beiden Gebäudeflügel eingeschränkten Platzverhältnisse als bautechnisch sehr aufwendig eingeschätzt. Hingegen wird unter den gleichen Gesichtspunkten eine bauliche Erweiterung ohne ein Untergeschoss als gut möglich eingeschätzt, zumal dann, wenn dies in Leichtbauweise umgesetzt wird. Auch unter städtebaulichen Aspekten wird diese als möglich eingeschätzt.

Der Burggraben wird grundsätzlich als Fläche eingeschätzt, in welcher Bodeneingriffe zulässig sind, da es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein erhaltenswerter Funde beziehungsweise Befunde gibt. Ähnlich ist die Einschätzung für das Plateau, auf welchem sich aktuell die der Burg vorgelagerten Stellplätze befinden: Wie auch beim Burggraben wird hier im Bereich der ehemaligen Vorburg mit Funden und möglicherweise sogar Befunden gerechnet. Allerdings wird aktuell davon ausge-

gangen, dass diese aufgrund der ursprünglichen Nutzung auf dieser Fläche in Form einer Bebauung mit Wirtschaftsgebäuden nicht erhaltenswert sind. Unter diesen Voraussetzungen wäre eine Bebauung mit einem Untergeschoss möglich, welches zum Niveau der Sohle des ehemaligen Burggrabens hin einen ebenerdigen Bezug haben könnte. Unter dem Gesichtspunkt der visuellen Beeinträchtigung der Burg scheint eine Erweiterung im Bereich der Vorburg im Wesentlichen entlang der Thomasstraße angeraten. Voraussetzung für eine oberirdische Bebauung an dieser Stelle ist hinsichtlich der Gebäudekubatur eine besondere Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, insbesondere bezüglich wesentlicher Fluchtlinien, Sichtachsen und Geschosigkeiten.

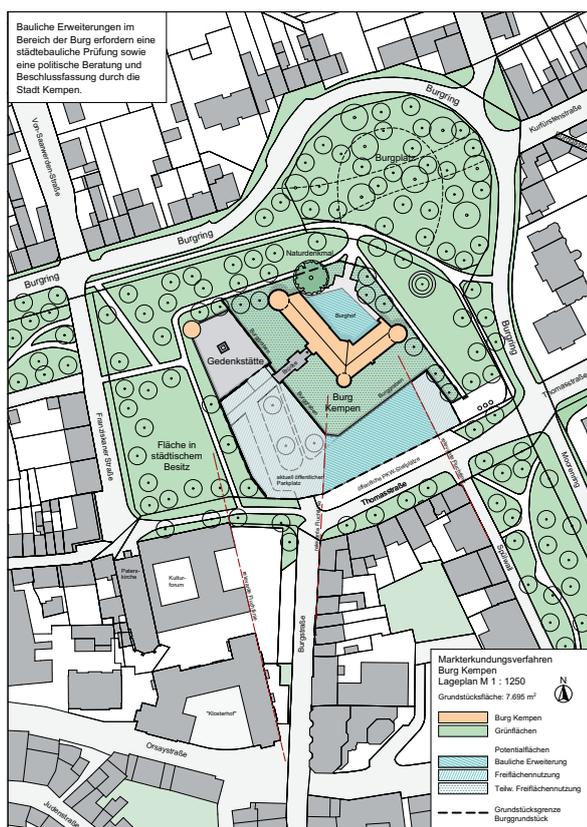
Während eine Erweiterung im Bereich der Weltkriegsgedenkstätte unter den Aspekten der Bodendenkmalpflege und des Städtebaus als möglich erscheint, so ist dies hinsichtlich der emotionalen



28\_ Burg und Burggraben

Bedeutung und Bindung relevanter Teile der Bürgerschaft zu hinterfragen. Auch eine Freiflächennutzung, welche in direkter Nähe zu dieser Gedenkstätte etabliert wird, muss immer die besondere Bedeutung dieses Bereiches als Ort des Gedenkens berücksichtigen.

Für das Grundstück westlich der Parkflächen und des Weltkriegsdenkmals, welches im Westen durch die Franziskanerstraße, im Süden durch den Fußweg als Verbindung von Thomasstraße und Tiefstraße sowie im Norden durch den Grünzug begrenzt wird, wird in Teilbereichen eine bauliche Ergänzung nicht gänzlich ausgeschlossen. Allerdings ist hier noch in stärkerem Maße als im Bereich der Thomasstraße eine Abstimmung städtebaulicher Belange mit der Stadt Kempen erforderlich. Der Charakter des Grundstücks als Teil des Grünzuges soll erhalten bleiben.



29\_ Lageplan mit Potentialflächen

Eine geoarchäologische Begleitung der Baumaßnahmen wird bei allen Bodeneingriffen als erforderlich eingeschätzt. Darüber hinaus wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass im Falle von Erweiterungen



30\_ Historischer Gesimskranz des Ostturms

und Ergänzungen direkt an der Burg oder in deren Umfeld die Baumassen in einem ausgewogenen Verhältnis sowohl zur Burg als auch zu deren Umgebung stehen. Auch eine adäquate Materialität und Textur der Gebäudehülle ist eine notwendige Voraussetzung jeder Erweiterung im Bereich dieses Ensembles von besonderer historischer Bedeutung.

## Mögliche Nutzungen

(nicht abschließend)

Grundsätzlich stehen der Kreis Viersen als aktueller Eigentümer sowie die Stadt Kempen als Standort der Burg einer Vielzahl von Nutzungen offen gegenüber. Diese sollten dabei auch dem Charakter des Gebäudes und dessen geschichtlicher Bedeutung Rechnung tragen.

Gerade für das Erdgeschoss wäre eine Nutzung, welche einen Teil des Gebäudes öffentlich zugänglich macht, aus Sicht der Stadt Kempen besonders wünschenswert. Dies wäre zum Beispiel bei einer Nutzung mit Gastronomie, etwa als Restaurant, gegeben.

Der Kreis Viersen sowie die Stadt Kempen sehen zudem grundsätzlich Bedarf für einen Beherbergungsbetrieb, auch über die Stadtgrenze von Kempen hinaus. Der Standort der Burg erscheint hierfür aufgrund seines am Rande der Altstadt verkehrsgünstig gelegenen Grundstücks, von welchem aus der Bahnhof fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist, gut geeignet.

Auch Mischnutzungen, zum Beispiel eine Kombination von Klein- und Kunsthandwerk, in Verbindung mit angeschlossenen Verkaufsflächen oder ein Miteinander von Büro- und Wohnnutzung ist grundsätzlich vorstellbar.

# MARKTERKUNDUNGSVERFAHREN

## Anlass, Form und Inhalt des Verfahrens

Der Kreis Viersen als Eigentümer der Kurkölnischen Landesburg Kempen führt aktuell ein Markterkundungsverfahren durch, um Möglichkeiten für eine Folgenutzung der Liegenschaft ab dem Jahr 2020 zu prüfen.

Ein Markterkundungsverfahren stellt eine informelle Vorstufe zu einem förmlichen Vergabeverfahren, etwa einem Investorenauswahlverfahren, dar.

Anders als solche unterliegt ein Markterkundungsverfahren nicht dem Vergaberecht. Auch besteht weder von Seiten des Durchführenden noch von Seiten der Teilnehmenden ein Anspruch auf die Herstellung von Verbindlichkeit, etwa hinsichtlich eines Kaufangebotes und dessen Annahme.

Kosten im Zusammenhang mit der Teilnahme an dem Markterkundungsverfahren werden vom Auftraggeber nicht erstattet.

## Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren beginnt am 18.04.2016 mit dem Versand des Exposés sowie dessen Anlagen in Form von Fragebögen, Foto-, Plan- und Kartenmaterial. Für die Rückmeldung zum Exposé ist ein Zeitraum von circa 4 Wochen vorgesehen, um sich mit dem Exposé zu befassen und Angaben in dessen als Anlage beigefügten Fragebögen zu machen. Auch Ortstermine in Kempen sind nach Vereinbarung möglich.

Es wird darum gebeten, die als Anlage zum Exposé bereitgestellten Fragebögen bis zum 13.05.2016 per Briefpost, Telefax oder E-Mail der assmann gruppe in Dortmund zukommen zu lassen. Die Unterlagen sollten zweckmäßigerweise mit „Markterkundungsverfahren Burg Kempen“ gekennzeichnet werden.

Darüber hinaus wird die Möglichkeit geboten, das Objekt im Zeitraum vom 18.04.2016 bis zum 13.05.2016 nach Absprache umfassend in Augenschein zu nehmen.

Für Interessenten ist darauf folgend die Möglichkeit zur Rücksprache mit leitenden Mitarbeitern des Kreises Viersen in der Zeit vom 23.05.2016 bis zum 03.06.2016 vorgesehen.

Es wird beabsichtigt, das Markterkundungsverfahren bis Mitte Juli 2016 abzuschließen. Weitere Verfahrensschritte sind für Herbst 2016 vorgesehen.

Sämtliche Unterlagen der Markterkundung werden nach Anfrage per E-Mail, Webformular, Telefax oder Telefon zum Download bereitgestellt.

Anfrage unter: <http://www.burg-kempen.de>

Auftraggeber:

**Kreis Viersen**  
Der Landrat

Abteilungsleiter Gebäudemanagement  
Herr Dipl.-Ing. Bruno Wesch  
Rathausmarkt 3  
41747 Viersen  
Telefon: +49.2162.39.1421  
Telefax: +49.2162.39.1061  
[bruno.wesch@kreis-viersen.de](mailto:bruno.wesch@kreis-viersen.de)  
[www.kreis-viersen.de](http://www.kreis-viersen.de)

Die technisch-wirtschaftlichen Beratungsleistungen werden durch die assmann gruppe erbracht:

**assmann GmbH**  
Herr Dipl.-Ing.(FH) Jost Dewald, M.Sc.  
Baroper Straße 237  
44227 Dortmund  
Telefon: +49.231.75445.255  
Telefax: +49.231.756010  
[dewald@assmanngruppe.com](mailto:dewald@assmanngruppe.com)  
[www.assmanngruppe.com](http://www.assmanngruppe.com)



31\_ Altstadt von Kempen mit Burg aus südöstlicher Sicht

## Impressum

Herausgeber: Kreis Viersen, Der Landrat, Rathausmarkt 3, 41747 Viersen

Text und Gestaltung: assmann GmbH, Baroper Straße 237, 44227 Dortmund, info@assmanngruppe.com, www.assmanngruppe.com

Bildnachweis: TIM Online | Geobasis NRW 2016: Abb. 05, 06, 07, 18\_ GeoPortal Niederrhein | Google Maps 2016: Abb. 02\_ GeoPortal

Niederrhein | Kreis Viersen 2016: Abb. 11\_ GeoPortal Niederrhein | Geobasis NRW 2016: Abb. 12, 17, 20\_ Standort Niederrhein GmbH:

Abb. 03\_ Stadt Kempen: Abb. 04, 14\_ Kreis Viersen: Foto 13, 15, 21, 22, 24, 26\_ LVR: Abb. 23\_ RalphBraun.Photo: Fotos Titelseite, 01,

08, 09, 10, 16, 19, 25, 27, 28, 30, 31\_ assmann gruppe: Grafik + Logo Titelseite, Abb. 29\_

