

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0464/2013

Auskunft erteilt:

Herr Tschöpe

Ruf:

492-2306

E-Mail:

Tschoepe@stadt-muenster.de

Datum:

28.08.2013

Betrifft

Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Künftige Nutzung Dominikanerkirche

Beratungsfolge

04.09.2013	Rat	Einbringung
12.09.2013	Kulturausschuss	Vorberatung
08.10.2013	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
15.10.2013	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
05.11.2013	Ausschuss für Personal, Recht und Ordnung	Vorberatung
07.11.2013	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
12.11.2013	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
13.11.2013	Hauptausschuss	Vorberatung
13.11.2013	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat der Stadt Münster beschließt,

- 1.1 dass die Dominikanerkirche in städtischem Eigentum verbleibt und in einen der Öffentlichkeit dienenden „Ort der Partizipation und des Bürgerdialogs“ umgestaltet wird. Konkret soll die Dominikanerkirche folgendermaßen genutzt werden:
 - 1.1.1 multifunktional für Versammlungen, Ausstellungen, Konzerte etc. zur
 - 1.1.1.1 Entlastung des Rathauses und des Stadtweinhauses und
 - 1.1.1.2 Fortführung der heutigen Nutzungen der Dominikanerkirche, wie Andachten, City-Advent etc.
 - 1.1.2 temporäre städtische Dienstleistungen (insbesondere Hauptwahlbüro)
 - 1.1.3 Standort zur öffentlichkeitswirksamen Präsentation des Stadtmodells.
- 1.2 Der Rat der Stadt Münster beschließt, dass das bestehende Nutzungsverhältnis über die Dominikanerkirche mit der Westfälischen-Wilhelms-Universität (WWU) zur Jahresmitte 2014 beendet und das Kirchengebäude profaniert wird.

2. Der Rat der Stadt Münster nimmt zur Kenntnis, dass die **Umnutzung** der Dominikanerkirche mit Kosten verbunden ist in Höhe von **606.200 €**
Davon entfallen für die unter Punkt 1.1 aufgeführten Nutzungen folgende Kostenanteile:
 - 2.1 Generelle Kosten, um die Umnutzung überhaupt zu ermöglichen 252.000 €
 - 2.2 Allgemeinkosten für multifunktionale Nutzung bzw. Unterbringung temporärer städtischer Dienstleistungen 191.400 €
 - 2.2.1 zzgl. spezielle Kosten für multifunktionale Nutzungen 53.000 €
 - 2.2.2 zzgl. spezielle Kosten für Unterbringung temporärer städtischer Dienstleistungen (insbesondere Hauptwahlbüro) 80.800 €
 - 2.3 Unterbringung Stadtmodell 29.000 €
3. Der Rat der Stadt Münster nimmt zur Kenntnis, dass unabhängig von den Kosten für die Umnutzung (siehe Beschlusspunkt 2) für das Gebäude der Dominikanerkirche aufgrund bautechnischer Erfordernisse Finanzbedarfe von **302.000 €** entstehen.
4. Der Rat der Stadt Münster beschließt, dass investive Mittel in Höhe von (606.200 € und 302.000 €, somit) **908.200 €** für die erforderlichen baulichen Anpassungen zur Umnutzung der Dominikanerkirche in den Haushaltsjahren 2014 und 2015 bereitgestellt werden.
5. Der Rat der Stadt Münster nimmt zur Kenntnis, dass der städtische Haushalt durch diese Maßnahme jährlich mit **Folgekosten** in Höhe von rund **49.000 €** belastet wird.
6. Der Rat der Stadt Münster beschließt, dass spätestens in 5 Jahren weitere Mittel in Höhe von z.Zt. **581.000 €** zusätzlich bereitzustellen sind, für weitere Erneuerungsmaßnahmen (siehe Begründung zu VII). Durch die investive Veranschlagung dieser Mittel wird der städtische Haushalt jährlich mit zusätzlichen Folgekosten in Höhe von rund 30.000 € belastet.
7. Der als Anlage 1 beigefügte Antrag an den Rat der SPD-, CDU- und FDP Fraktionen und der UWG/ÖDP-Gruppe im Rat der Stadt Münster A-R/0082/2011 „Das Stadtmodell braucht ein Zuhause – dem Münster-Modell einen Raum geben“ vom 06.12.2011 ist mit dieser Vorlage erledigt.
8. Der Punkt I.3 des als Anlage 2 beigefügten Antrages an den Rat der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster A-R/0016/2013 „Ein saniertes Stadthaus 1 – mehr Service für Münsters Bürgerinnen und Bürger“ vom 09.04.2013 ist mit dieser Vorlage erledigt.

Begründung:

Vorbemerkung:

Die Grundlage für die Erstellung dieser Vorlage sowie der weiteren Vorlagen im Handlungsfeld „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen“ wurde durch die Ratsbeschlüsse zu den Vorlagen

1. Mittelfristige Büroflächenplanung der Stadtverwaltung Münster
(siehe Vorlage V/0787/2011)

und

2. Sanierung Stadthaus 1 (siehe Vorlage V/0685/2011)

gelegt.

Dazu werden neben den

- Änderungsanträgen zur Vorlage V/0685/2011

auch folgende Ratsanträge mit einbezogen und beantwortet:

- A-R/0016/2013 Ein saniertes Stadthaus 1 - mehr Service für Münsters Bürgerinnen und Bürger
- A-R/0017/2013 Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen im Stadthaus 1 – mehr Service auch für ausländische Einwohner und Einwohnerinnen.
- A-R/0034/2013 Stadthaus 1 – die wirtschaftlichste Sanierungs-Variante wählen.

Weiterhin wird in diesem Kontext der Antrag

- A-R/0002/2010 Kundenfreundlich, komfortabel, kompetent- Münsters Stadtverwaltung 2011

beantwortet.

Zudem müssen Ratsbeschlüsse zum Thema

3. Künftige Nutzung der Dominikanerkirche

- A-R/0082/2011 Das Stadtmodell braucht ein Zuhause – dem Münster-Modell einen Raum geben

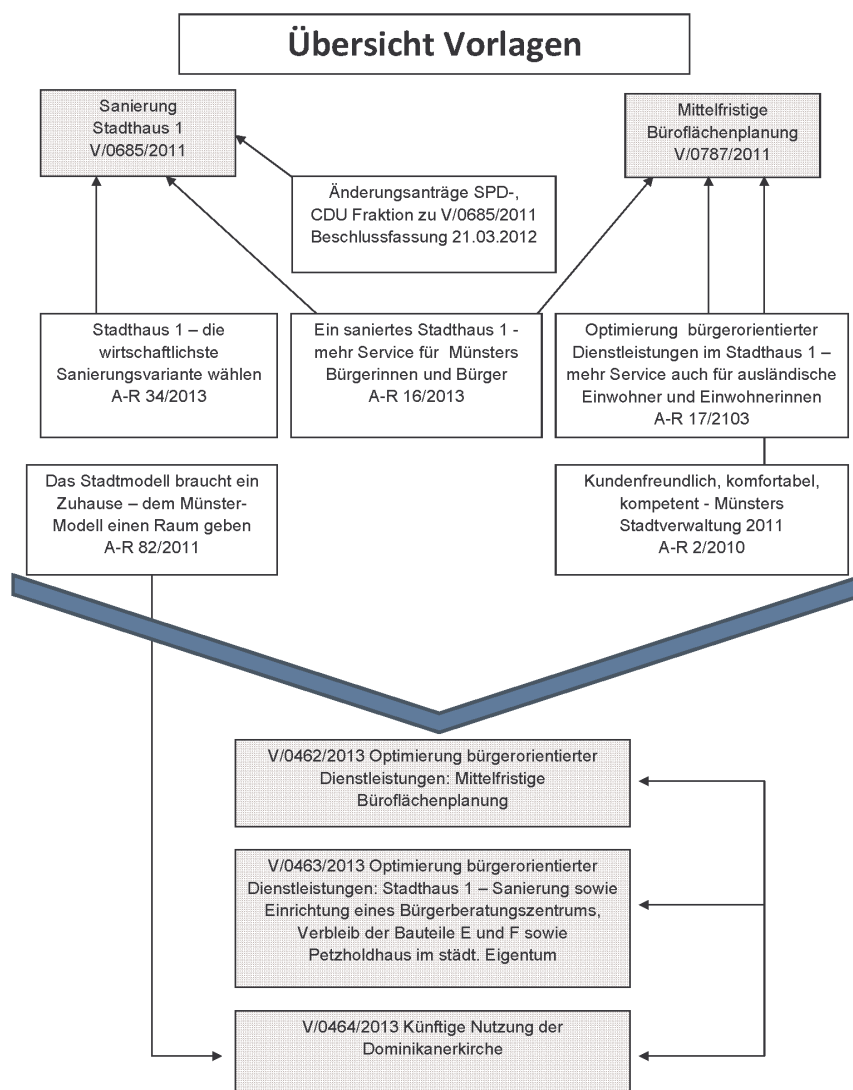
getroffen werden, die vielfältige inhaltliche Schnittstellen und -mengen zu den beiden vorgenannten Schwerpunkten Mittelfristige Büroflächenplanung und Sanierung Stadthaus 1 haben.

Aufgrund der engen inhaltlichen Verknüpfung der unter den Nummern 1 bis 4 benannten Themen ist es zwingend erforderlich, dass die hierzu erstellten Vorlagen auch gemeinsam in die politische Beratung und Beschlussfassung gebracht werden.

Es handelt sich dabei um folgende Vorlagen

- 1) Vorlage **V/0462/2013** *Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Mittelfristige Büroflächenplanung der Stadt Münster*, in der Hinweise zu den Auswirkungen einer modernen Aufgabenwahrnehmung am Arbeitsplatz, zu der Entwicklung des städtischen Büroflächenbedarfs, den künftigen Bürostandorten, deren Belegung sowie der Realisierung eines barrierefreien Bürgerservicezentrums im Stadthaus 1 getroffen werden.
- 2) Vorlage **V/0463/2013** *Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Stadthaus 1 – Sanierung sowie Einrichtung eines Bürgerservicezentrums, Verbleib der Bauteile E und F sowie Petzhöldhaus im Eigentum*, in der immobilienwirtschaftliche, bauliche und eigentumsrechtliche Aspekte betrachtet werden.
- 3) Vorlage **V/0464/2013** *Künftige Nutzung der Dominikanerkirche*

Nachfolgend ist die Verknüpfung der Vorlagen und Anträge grafisch dargestellt.



Ausgangslage

Das Dominikanerkloster, zu dem die heutige Dominikanerkirche gehörte, wurde 1811 aufgehoben und die Dominikanerkirche anschließend vorübergehend profaniert. Bis zum Erwerb der Dominikanerkirche durch die Stadt Münster vom damaligen Reichsmilitärfiskus im Jahre 1881 wurde sie als „Landwehr-Montierungsdepot“ genutzt. Ab 1881 wurde die Dominikanerkirche, die seit 1988 unter Denkmalschutz steht, als Schulkirche des städtischen Realgymnasiums genutzt. Nach schwerer Beschädigung 1944 wurde die Dominikanerkirche provisorisch gesichert.

Mit dem Land Nordrhein-Westfalen (Universitätsverwaltung) wurde im Jahre 1960 ein Vertrag geschlossen, wonach sich das Land Nordrhein-Westfalen verpflichtete, die beschädigte Dominikanerkirche mit allen Anlagen auf eigene Kosten wiederherzustellen und zu unterhalten. Als Gegenleistung wurde dem Land die mietzahlungsfreie Nutzung eingeräumt, solange die Dominikanerkirche als katholische Universitätskirche genutzt wird.

Aufgrund des o.g. Vertrages war die Stadt Münster verpflichtet, die Gebäudeverantwortung für die Dominikanerkirche nach der Erklärung des Rektorates der WWU zur Beendigung der Nutzung als katholische Universitätskirche mit Wirkung zum 01.04.2007 zurückzunehmen. Auslöser für die Rückgabe der Dominikanerkirche waren hohe Betriebskosten, notwendige Sanierungsarbeiten und die Tatsache, dass die WWU mit der Petrikirche bereits über ein katholisches Gotteshaus verfügt.

De facto dauert die Nutzung durch die katholisch-theologische Fakultät nach wie vor an. Allerdings trägt nunmehr die Stadt sämtliche Kosten (Bauunterhaltung, Betriebs- und Verbrauchskosten etc.).

Nähere Informationen zur

- aktuellen Kostensituation,
- liegenschaftlichen / vertraglichen,
- städtebaulichen und
- denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen,

sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Barockaltar

Von dieser Vorlage sollen die Fragen, die den Barockaltar betreffen, abgekoppelt werden. Der Altar wurde 1903 von der Stadt Münster aus der Gaukirche in Paderborn erworben und restauriert. Aktuell besteht dringend die Notwendigkeit, die Farbfassung des geschnitzten Hochaltars zu sichern und die räumlichen Bedingungen für seinen dauerhaften Erhalt nachhaltig zu verbessern.

Die Klärung der Anforderungen der notwendigen Restaurierung, der klimatischen und für die Nutzung und Betrachtung des Altars sinnvollen Raumbedingungen und seines Verbleibs sowie der jeweiligen Kosten ist komplex und bedarf einer gesonderten Untersuchung und politischen Entscheidung. Der Chorraum, in dem der Barockaltar derzeit steht, wird deshalb bis auf Weiteres aus der Diskussion ausgeklammert.

Bedarf nach einem „Ort der Partizipation und dialogorientierter Bürgerbeteiligung“

Im Zuge stetig zunehmender Wünsche der Bürgerschaft nach einer umfassenden Beteiligung an kommunalen Angelegenheiten und Planungsprozessen ist aus Sicht der Verwaltung eine solche Stätte in zentraler Innenstadtlage eine entscheidende Bereicherung unserer Stadt. Geeignete Räumlichkeiten stehen für diese Zwecke derzeit nicht zur Verfügung.

Ferner wurde die Verwaltung mit Antrag A-R/0082/2011 SPD / CDU / FDP / UWG / ÖDP (Anlage 1) beauftragt, einen Ort für den dauerhaften Verbleib des inzwischen stark gewachsenen Stadtmodells vorzuschlagen. Da auch das Stadtmodell erfahrungsgemäß ein exzellentes Medium bürger-schaftlicher Beteiligung darstellt, wird vorgeschlagen, das Münster-Modell in der Dominikanerkirche den Bürgern dauerhaft zugänglich zu machen. Somit kann mit dem vorgeschlagenen Umbau ein Versammlungsort der Diskussion und Partizipation entstehen, der den Ansprüchen einer bürgerorientierten Verwaltung gerecht wird.

I. Zu Beschlussvorschlag 1.1: Eigentum und künftige Nutzung

1. Eigentum und Nutzung

Um die für die Stadt Münster nicht zufriedenstellende (Nutzungs-)Situation zu beenden, sind zunächst die Fragestellungen

- künftige Eigentümerschaft (öffentlich oder privat) und
- künftige Nutzung: öffentliche oder kommerzielle Nutzung

untersucht worden.

1.1 Künftige Eigentümerschaft (öffentlich oder privat)

Um städtebaulichen und stadtstrukturellen Fehlentwicklungen vorzubeugen, ist ein Verbleib der Immobilie in städtischem Eigentum dringend angezeigt. Allein die Eigentümerschaft an der Immobilie stellt sicher, dass die städtischen Intentionen für die künftige Nutzung der Dominikanerkirche auch umgesetzt werden können.

Mit der Dominikanerkirche hat die Stadt ein bauliches Kleinod in ihrem Eigentum, das den Ausgangspunkt des barocken Dreiklangs mit Clemenskirche und Erbdrostenhof bildet. Mit seiner hochrangigen Architektur und seiner absolut zentralen Lage in den Fußgängerbereichen - mit Sichtverbindung zum Prinzipalmarkt und kurzem Weg zu Rathaus und Stadtweinhaus - bietet das Gebäude ein nachhaltig hohes Potential für öffentliche Zwecke der Stadtgesellschaft und ist im Konzert der städtischen Liegenschaften im Umfeld des historischen Rathauses unverzichtbar.

Eine intensive Prüfung der steuerrechtlichen, finanziellen, haushalterischen und bilanziellen Auswirkungen einer Eigentumsübertragung innerhalb des Konzerns Stadt Münster hat ergeben, dass eine solche nicht vorteilhaft ist und daher ausscheidet. Sollten sich allerdings die Rahmenbedingungen ändern, wäre eine erneute Prüfung jederzeit möglich.

1.2 Künftige Nutzung: öffentliche oder kommerzielle Nutzung

Die Dominikanerkirche ist ein hochrangiges Baudenkmal und eines der frühesten Barockbauwerke in Münster. Baukünstlerisch besonders wertvoll sind die Westfassade und die räumliche Komposition des Innenraums - Qualitäten, mit denen der Baumeister L.F. v. Corfey in den 1720er Jahren Münster architektonisch mit der Entwicklung der Baukunst des Barock in Rom und Paris zu verbinden verstand.

Der Innenraum ist in Grund- und Aufriss besonders wohlproportioniert und als dreischiffige Basilika sowohl längsgerichtet als auch durch die zentrale Kuppel als Zentralraum erleb- und nutzbar. Bei aller Schlichtheit bedarf er als ausgesprochen hochwertiger, zugleich lebendiger wie in sich ruhender Raum einer anspruchsvollen, zurückhaltenden Nutzung.

Marktübliche kommerzielle Nutzungen wären mit der besonderen Ausstrahlung des Raumes und der Bedeutung der 3. Dimension sowie mit weiteren denkmalpflegerischen Belangen schwer zu vereinbaren. Die städtische Immobilie wäre damit unter Wert genutzt, denn das Potential des Gebäudes und seiner Lage wäre mit einer kommerziellen Nutzung kaum angemessen auszuschöpfen. Zentralität, Würde und Ausstrahlung prädestinieren das Gebäude dagegen für eine öffentliche Nutzung, die der Bürgerschaft dient.

1.3 Fazit

Die Dominikanerkirche verbleibt weiterhin in städtischem Eigentum und wird einer auf die Öffentlichkeit gerichteten städtischen Nutzung zugeführt.

2. Konkrete öffentliche Nutzungsoptionen

Die zentrale Lage als Kristallisationspunkt in der Altstadt und das Gebäude selbst mit seiner besonderen innenräumlichen Disposition bieten die idealen Voraussetzungen für ein öffentliches Forum und einen Ort der bürgerschaftlichen Diskussion und Partizipation.

Neben der multifunktionalen Nutzung für Versammlungen, Ausstellungen und Konzerte sowie für temporäre städtische Dienstleistungen (insbesondere Hauptwahlbüro) ist die dauerhafte Unterbringung des Stadtmodells möglich.

Durch einen solchen Nutzungsmix könnten die Potentiale der Dominikanerkirche optimal ausgeschöpft werden.

2.1 Multifunktionale Nutzung: Versammlungen, Ausstellungen, Konzerte etc. zur

2.1.1. Entlastung des Rathauses und des Stadtweinhauses

Die hohe Nutzungsintensität des Rathauses mit seiner z.T. hochempfindlichen historischen Ausstattung sowie die zunehmende Nachfrage nach Räumlichkeiten für bürgerorientierte Versammlungen, Veranstaltungen etc. als auch für Diskussionsprozesse zu Zielen der Stadtentwicklung und planungspolitischer Entscheidungsprozesse, bedingen einen zusätzlichen Bedarf an entsprechenden Räumlichkeiten im direkten Umfeld des Rathauses. Hierfür bietet die Dominikanerkirche eine sehr gute Eignung. Dabei kann das Stadtmodell als Fixpunkt und zugleich repräsentatives, für Münster imagewirksames Ausstattungsmerkmal dienen und ein solches „Bürgerforum“ charakterisieren.

Zudem könnten auch Veranstaltungen, die derzeit im Stadthaussaal durchgeführt werden, in die Dominikanerkirche verlagert werden.

2.1.2. Fortführung der heutigen Nutzungen der Dominikanerkirche, wie Andachten, City-Advent etc.

Sofern es die künftigen Nutzungen, Rahmenbedingungen, Auslastung, Belegungen etc. für städtische / öffentlichen Nutzungen zulassen, steht die Dominikanerkirche auch künftig für die bisherigen, insbesondere auch liturgischen Nutzungen zur Verfügung. So wird auch der durch das Kirchenfoyer durchgeführte City-Advent 2013 in der Dominikanerkirche stattfinden können. Für die Durchführung der liturgischen Nutzungen der katholisch-theologischen Fakultät kann eine Kooperationsvereinbarung mit der WWU abgeschlossen werden.

2.2 Temporäre städtische Dienstleistungen (insbesondere Hauptwahlbüro)

Die Vorlage V/0463/2013 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Sanierung sowie Einrichtung eines Bürgerservicezentrums, Verbleib Bauteile E und F sowie Petzholdhaus im Eigentum“ beinhaltet verschiedene Fragestellungen, die den Stadthaussaal betreffen, in dem derzeit das Hauptwahlbüro untergebracht wird. Sofern der Stadthaussaal künftig nicht mehr für die bisherige Nutzung zur Verfügung stehen sollte (Verkauf Bauteil F des Stadthauses 1, Neustrukturierung Erdgeschossflächen), müssten geeignete Ersatzräumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Aus den im Rahmen der Sanierung der Außenfassade des Stadthauses 1 gewonnenen Erfahrungen bei der Suche nach Ersatzräumlichkeiten für das Hauptwahlbüro käme als geeignete Ersatzräumlichkeit ausschließlich die Dominikanerkirche in Betracht:

Ausgehend von der hohen Akzeptanz des Stadthaussaaes als Hauptwahlbüro für die Durchführung der Briefwahl sollte ein Alternativstandort die gleichen Anforderungen erfüllen. Je nach Art der Wahl finden in den vier Wochen vor einer Wahl zwischen 22.000 und 27.000 Besuchskontakte statt. Qualitätsmerkmale sind aus Sicht der Wählerinnen und Wähler insbesondere die zentrale Innenstadtlage und die gute Anbindung an den ÖPNV. Diese Voraussetzungen werden auch durch eine Nutzung der Dominikanerkirche erfüllt. Ein barrierefreier Zugang ist natürlich zu gewährleisten.

Darüber hinaus bietet eine Nutzung der Dominikanerkirche die Möglichkeit, verschiedene Arbeitsfelder der Briefwahl zu konzentrieren. Neben dem bislang im Stadthausaal untergebrachten Front-Office kann auch die ansonsten in wechselnden Räumlichkeiten des Stadthauses 1 untergebrachte Back-Office-Sachbearbeitung für postalisch oder per Internet eingehende Briefwahlanträge (ca. 30.000 Anträge) in die Dominikanerkirche integriert werden. Weiterhin ist es grundsätzlich möglich, im Untergeschoss der heutigen Sakristei einen besonders gesicherten Raum für die Zwischenlagerung von zurück gesandten Wahlbriefen, einen Lagerraum und ggf. Räumlichkeiten für weitere Bedarfe einzurichten.

Sofern erforderlich, könnten weitere temporäre Dienstleistungen in der Dominikanerkirche untergebracht werden, wie z.B. Öffentlichkeitsinformationen.

2.3 Stadtmodell

Nachdem im Jahr 2003 der Beschluss zum sukzessiven Aufbau des Stadtmodells getroffen wurde, wird unter dem Namen MünsterModell in enger Kooperation zwischen Stadt und dem Verein „Münster Modell e.V.“, unter Einbindung einer Vielzahl privater Spender und Sponsoren, das Projekt Stadtmodell vorangetrieben. Inzwischen ist das Modell auf mehr als 60 Platten im Format von je 1x1 m angewachsen und bildet weit mehr als die gesamte Innenstadt ab. Initiiert durch den Verein, unterstützt durch die Stadt, war das wachsende MünsterModell in den letzten Jahren an verschiedenen Orten mit begleitenden (Fach-)Veranstaltungsprogrammen je unter Einsatz erheblichen Personal-, Transport- und Sachaufwandes (auch bei der Stadt) nur phasenweise sichtbar.

Damit es vor bereits jetzt zu Tage tretenden Transportschäden geschützt und seiner konkreten Zweckbestimmung – nämlich vor allem als Diskussionsort für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie als unbestechlicher Maßstab für das städtebauliche Einfügen von Bauprojekten in die Stadtstruktur - dienen kann, wird dringend ein dauerhafter Aufstellungsraum benötigt und parteiübergreifend seit Jahren gefordert (s. Anlage 1).

Die Dominikanerkirche hat dafür alle Voraussetzungen. Inhaltlich an den dauerhaften Aufstellungs-ort des Stadtmodells anknüpfend könnte die Dominikanerkirche für Sitzungen, beispielsweise des Planungsausschusses oder des Gestaltungsbeirates, aber auch als regelmäßiger Ort für Wettbewerbsausstellungen, Bürgeranhörungen zu Stadtplanungsprojekten, fachthematische Diskurse und Veranstaltungen und für andere Diskussions- und Partizipationsprozesse zur Stadtentwicklung genutzt werden.

Auch vor dem Hintergrund des bisherigen erheblichen finanziellen privaten Engagements münsterscher Institutionen, Unternehmen und der Bürgerschaft in den letzten Jahren (über Spenden und Sponsoring an den Verein – bis dato ca. 180.000 €) ist es auch aus Gründen der Wertschätzung geboten, das MünsterModell dauerhaft, zentral erreichbar und mit angemessener Repräsentanz und Nutzungsflexibilität zu verorten. Mit einer dauerhaften Sichtbarkeit des Stadtmodells sind zudem nicht zu unterschätzende positive stadtwerbende Wirkungen und Effekte verbunden.

2.4 Nutzung der Orgel durch das musikwissenschaftliche Institut der WWU

Seitens des musikwissenschaftlichen Institutes der WWU besteht auch weiterhin das Interesse an einer Nutzung der im städtischen Eigentum stehenden Orgel.

Eine weitere Nutzung der für den Ort der Dominikanerkirche gebauten Orgel ist im Rahmen und unter Berücksichtigung der künftigen städtischen/öffentlichen Nutzungen der Dominikanerkirche möglich. Eine entsprechende Nutzungsvereinbarung (u.a. Kostenübernahme WWU für laufende Unterhaltung, Wartung und Reparaturen) könnte zwischen der WWU und der Stadt Münster abgeschlossen werden.

2.5 Belegung und Nutzungsvergabe der Dominikanerkirche

Aufgrund der Vielzahl und der Unterschiedlichkeit der optionalen Nutzungsmöglichkeiten als auch -interessen, ist - nach einer Entscheidung für eine künftige öffentliche Nutzung der Dominikanerkirche - im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit den Beteiligten zur Koordination dieser Nutzungen erforderlich. Hierzu sind ggf. Prioritäten (für städtische/öffentliche Nutzungen), Nutzungskon-tingente etc. festzusetzen.

3. Machbarkeitsstudie zur Umnutzung

Das Architekturbüro Fritzen und Müller-Giebeler hat für die oben vorgeschlagene künftige Nutzung der Dominikanerkirche eine Machbarkeitsstudie erstellt (siehe Anlage 4, Möblierungsbeispiele). Die aufgeführten Möblierungsbeispiele stellen unterschiedliche Nutzungsvarianten dar und sind z. Zt. unverbindlich. Obwohl das Stadtmodell grundsätzlich beweglich ist, sollte allerdings ein dauerhafter Standort definiert werden.

Die konkreten baulichen Maßnahmen und Kosten werden im Folgenden dargestellt.

II. Zu Beschlussvorschlag 1.2: Beendigung Nutzung WWU und Profanierung

Beendigung und Profanierung

Über eine Beendigung der Nutzung als auch einer Profanierung wurden bereits auf verschiedenen Ebenen von Vertretern der WWU und der Stadt Gespräche geführt.

Unter Berücksichtigung der Interessenslage der nutzenden katholisch-theologischen Fakultät wird zur Jahresmitte 2014 das bestehende Nutzungsverhältnis beendet und die Kirche profaniert.

Nähere Informationen zu einer Profanierung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

III. Zu Beschlussvorschlag 2: Kosten der Umnutzung

Im Rahmen der oben beschriebenen Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Fritzen und Müller-Giebeler sind auch die Kosten für die Umnutzung der Dominikanerkirche für die vorgeschlagenen Nutzungen ermittelt worden (siehe Anlage 6).

Um die finanziellen Aufwendungen für die Realisierung der Umnutzung differenziert betrachten zu können, wurden die Gesamtkosten der Umnutzungsmaßnahmen in Höhe von 606.200 € den verschiedenen Nutzungen zugeordnet:

1. Generelle Kosten, um eine Umnutzung überhaupt zu ermöglichen
2. Allgemeine Kosten für multifunktionale Nutzung bzw. Unterbringung städtischer Dienstleistungen
 - 2.1 Spezielle Kosten für multifunktionale Nutzung
 - 2.2 Spezielle Kosten für Unterbringung temporärer städtischer Dienstleistungen
3. Unterbringung Stadtmodelle

Zu 1) Generelle Kosten, um eine Umnutzung überhaupt zu ermöglichen

Hierbei handelt es sich beispielsweise um Kosten für den Abbruch des Mittelaltars, Herstellung WC-Anlage, allgemeine technische Installationen, Schaffung einer Rampeanlage vor der Haupttreppe, um den Kirchenraum barrierefrei zu erreichen.

Der Kostenanteil dieser Maßnahmen beträgt 252.000 €

Zu 2) Allgemeine Kosten für multifunktionale Nutzung bzw. Unterbringung städtischer Dienstleistungen

Hierunter fallen u. a. Maßnahmen zur Verbesserung der Akustik, der Einbau eines Lastenaufzuges, Anschluss ans städtische Telekommunikationsnetz.

Der Kostenanteil dieser Maßnahmen beträgt 191.400 €

Zu 2.1) Spezielle Kosten für multifunktionale Nutzung

Hierzu gehören u. a. eine Ertüchtigung der Lüftungsanlagen, zusätzliche Beleuchtungsanlagen und weitere Bestuhlung

Der Kostenanteil dieser Maßnahmen beträgt 53.000 €

Zu 2.2) Spezielle Kosten für Unterbringung temporärer städtischer Dienstleistungen

Hierzu gehören u.a. eine Ertüchtigung der Lüftungsanlagen,
zusätzliche Beleuchtungsanlagen und weitere Bestuhlung
Der Kostenanteil dieser Maßnahmen beträgt

80.800 €

Zu 3) Unterbringung Stadtmodelle

Hierzu gehören u.a. zusätzliche Beleuchtungsanlagen
und weitere Bestuhlung/Tische
Der Kostenanteil dieser Maßnahmen beträgt

29.000 €

IV. zu Beschlussvorschlag 3:	weitere Finanzierungsbedarfe
-------------------------------------	-------------------------------------

Am 09.07.2007 hat die Stadt Münster mit der Westfälischen Wilhelms Universität eine Vereinbarung zur Beendigung des Vertrages vom 28.07./05.08.1960 sowie über die Nutzung der Dominikanerkirche in der Interimszeit vom 01.04. bis 31.12.2007 getroffen (siehe hierzu auch Vorlage V/0743/2007: Überlassung der Dominikanerkirche, Salzstraße 10, an die katholisch-theologische Fakultät der Westfälischen-Wilhelms-Universität Münster).

In der Vereinbarung sind Regelungen zu den zu diesem Zeitpunkt dringend notwendigen Sanierungsarbeiten und deren Kostenübernahme getroffen worden. Als dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen wurden festgelegt:

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. Herrichtung der Fluchttreppe in den Keller zur Salzstraße | Kostenübernahme WWU |
| 2. Sanierung der Kellereingangstreppe | Kostenübernahme WWU |
| 3. Natursteinarbeiten Hauptportal | Kostenteilung Stadt/WWU
zu je ½ |
| 4. Dachsanierung Kuppel und Türme | Kostenteilung Stadt/WWU
zu je ½ |

Die anteiligen Kosten sind der Stadt Münster nach Abzug des Erstattungsbetrages zugunsten der WWU für die Übernahme der Orgel erstattet worden.

Grundlage für die Identifizierung und vertragliche Vereinbarung der o. g. Maßnahmen war eine umfassende Kostenermittlung mit einer Aufteilung in kurz- mittel- bzw. langfristig notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen, wobei nur ein Teil der kurzfristig erforderlichen Maßnahmen vertraglich vereinbart werden konnte.

Bei der Übergabe war den Beteiligten bekannt, dass neben einigen noch kurzfristig umzusetzenden Maßnahmen, die zwischenzeitlich durch die Stadt durchgeführt wurden, mit der Übernahme der Kirche auch noch weitere Bauunterhaltungsmaßnahmen auf die Stadt Münster zu kommen werden.

Im Zuge der Umnutzung der Dominikanerkirche und den damit verbundenen Arbeiten wird vorge schlagen, sinnvoller weise folgende Maßnahmen parallel durchzuführen:

- Dringende Erneuerung des vorhandene Putzes im Sockelbereich
- Die Gebäudetrennfuge zwischen der Sakristei und der Kirche ausbilden sowie Risse im Bereich der Fensterleibungen schließen.
- Innenanstrich des gesamten Kirchenraumes nach erfolgter Putzsanierung im Sockelbereich und der Risssanierung im Bereich der Fensterleibungen incl. Rollgerüst
- Erneuerung der Grundleitungen in der Sakristei
- Die Eingangstür zur Sakristei erneuern.
- Bleiverglasung der Fenster zur Salzstraße, zum Sozialgericht und zu Kuhlmann überarbeiten.
- Erneuerung der Heizungs-, Lüftungs- und Regelungstechnik
- Erneuerung der Elektronunterverteilung

Diese Maßnahmen haben ein Kostenvolumen von 302.000 €.

V. zu Beschlussvorschlag 4: Vorschlag zur Umsetzung der „kleinen Lösung“ für die erforderlichen baulichen Anpassungen und Bereitstellung der Finanzmittel

Die vom Architekturbüro Fritzen und Müller-Giebeler erstellte Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Dominikanerkirche beinhaltet zwei Lösungsvarianten:

eine „kleine Lösung“ und eine „große Lösung“.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltssituation der Stadt Münster wird im Folgenden die „kleine Lösung“ zur Umsetzung vorgeschlagen. Die zur Umsetzung der „großen Lösung“ fehlenden Maßnahmen könnten auch zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt werden, ohne dass die Maßnahmen „kleine Lösung“ zu verlorenen Investitionen werden.

Für die geplanten Nutzungen ist eine barrierefreie Erschließung sicherzustellen, geplant ist eine Rampe am Haupteingang. Weiter ist der Neubau von WC-Anlagen erforderlich, diese sollen in der Sakristei untergebracht werden, als Abstellfläche und Stuhllager wird der Keller der Sakristei genutzt.

Für die Unterbringung des Wahlamtes in der Dominikanerkirche ist eine Anbindung an das städtische EDV-Netz erforderlich.

Die Maßnahmen für die Umnutzung werden in 2. Bauabschnitte unterteilt:

1. Bauabschnitt (2014), die Kosten hierfür belaufen sich auf rund 473.200 €
 - barrierefreie Erschließung
 - Neubau der WC-Anlagen
 - Einbau eines Lastenaufzuges
 - Rückbau der Altarinsel
2. Bauabschnitt (2015), die Kosten hierfür belaufen sich auf rund 435.000 €
 - EDV-Anbindung der Kirche
 - Innenausbau des Kirchenraumes für die geplante Nutzung

Die Gesamtkosten dieser „kleinen Lösung“ belaufen sich auf (473.200 € zzgl. 435.000 €) 908.200 €
und setzen sich aus den Umnutzungskosten in Höhe von 606.200 €
und den begleitenden Erneuerungskosten von 302.000 € zusammen.

Die Gesamtkosten der „großen Lösung“ belaufen sich auf ca. 1,2 Mio. €, es werden folgende Maßnahmen ergänzend zur kleinen Lösung aufgeführt:

Beheizung der Wandflächen, Installation einer Beschallungsanlage, erweitertes Beleuchtungskonzept, zusätzliche Einrichtung, Beschaffung einer flexiblen Bühne, Verbesserungsmaßnahmen an der Raumakustik, etc.

Wie bereits oben dargestellt, können die Einzelmaßnahmen der „großen Lösung“ jeweils ergänzend zu den Maßnahmen der kleinen Lösung realisiert werden.

In Abhängigkeit der konkreten Ausgestaltung der Nutzungsschwerpunkte der Dominikanerkirche (siehe auch unter I 2.5 Belegung und Nutzungsvergabe der Dominikanerkirche) können ggf. heute noch nicht absehbare spezielle Ausstattungserfordernisse entstehen, die dann weitere Kosten nach sich ziehen können.

Mit der Profanierung verliert die Dominikanerkirche ihre bauordnungsrechtlichen Privilegien und wird insofern als Sonderbau eingestuft.

Da sich die Nutzung der Kirche nicht maßgeblich ändert, wird eine Neuberechnung der Stellplätze vom Bauordnungsamt nicht gefordert. Die Kosten, für die eventuellen Forderungen aus einem Brandschutzkonzept und Anforderungen aus dem Arbeitsschutz (aufgrund Unterbringung Hauptwahlbüro), sind - soweit zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar- in der Kostenschätzung erfasst worden. Es ist nicht auszuschließen, dass Forderungen aus dem Brandschutzkonzept und Forderungen, die sich aus der Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Arbeitsschutz noch ergeben können, weitere Kosten nach sich ziehen.

VI. zu Beschlussvorschlag 5: Zusätzliche Haushaltsbelastung aus Bereitstellung der Finanzmittel, Betriebskosten und Aspekt Mieteinnahmen

1. Haushaltsbelastung der heutigen Dominikanerkirche

Unter Einbeziehung der kalkulatorischen Verzinsung betragen die Kosten der Dominikanerkirche derzeit jährlich rund 263.500 € (ohne kalkulatorische Verzinsung rund 157.000 € p.a.).

2. Zusätzliche Haushaltsbelastung

Die für die Umnutzung der Dominikanerkirche erforderlichen Investitionen in Höhe von rund 908.200 € führen zu einer zusätzlichen jährlichen Haushaltsbelastung von rund 49.000 € (Abschreibung, Instandhaltung, Fremdzinsen).

3. Betriebskosten

Bei den Betriebskosten sind insbesondere die Energiekosten von Bedeutung. Die Höhe der Energiekosten ist maßgeblich von der derzeit nicht detailliert zu bestimmenden zukünftigen Nutzung / Nutzungsintensität des Gebäudes abhängig. Somit sind zum jetzigen Zeitpunkt nur überschlägige Energiekostenermittlungen möglich, die nachfolgend zusammengefasst sind.

Stromkosten:	3.500 – 8.500 €/a
Heizkosten:	20.000 – 27.500 €/a
Frischwasserkosten:	250 – 1.000 €/a

Die jeweils zuerst genannten Zahlen setzen eine Nutzung voraus, die mit der aktuellen Nutzung weitestgehend identisch ist. Die höheren Abschätzungen gehen davon aus, dass sich die Nutzer bzw. Besucher des Gebäudes nicht nur kurzzeitig im Gebäude aufhalten und somit deutlich höhere Anforderungen an die Raumtemperatur gestellt werden. Hiermit ist dann im Regelfall auch die Vorhaltung sanitärer Einrichtungen verbunden, woraus die höheren Frischwasserkosten resultieren.

4. Mieteinnahmen

Die Dominikanerkirche soll Dritten ausschließlich für Veranstaltungen, die im städtischen/öffentlichen Interesse stehen, zur Verfügung gestellt werden.

Nach detaillierter Klärung der künftigen Nutzung der Dominikanerkirche ist eine Entscheidung über von Dritten zu zahlende Nutzungsentgelte zu treffen. Aus diesem Grunde können zum heutigen Zeitpunkt keine Angaben über zu erzielende Nutzungsentgelte aus der Vergabe der Dominikanerkirche an Dritte gemacht werden. Aufgrund der o. g. engen Rahmenbedingungen ist allerdings nicht mit nennenswerten Mieteinnahmen zu rechnen.

Wie dem Antrag an den Rat Nr. A-R/0082/2011 „Das Stadtmodell braucht ein Zuhause – dem Münster-Modell einen Raum geben“ bereits zu entnehmen ist, besteht ein hohes öffentliches Interesse an einem dauerhaft zugänglichen Stadtmodell.

Dem Verein und der Stadt obliegen primär das Einwerben von Sponsorengeldern zum Vorantreiben des Baues und der Vollendung des Stadtmodells als auch die Präsentation und Durchführung von Veranstaltungen. Vor diesem Hintergrund scheidet eine Mietzahlung des Vereins für die Unterbringung des Stadtmodells in der Dominikanerkirche aus.

VII. zu Beschlussvorschlag 6: Bereitstellung Finanzmittel für weitere Erneuerungsbedarfe

Neben den oben beschriebenen Maßnahmen, die im Rahmen der Umnutzung der Dominikanerkirche durchgeführt werden sollten (Kostenvolumen 302.000 €), stehen in den nächsten 5 Jahren weitere Maßnahmen in Höhe von rund 581.000 € an.

Dieses Maßnahmenpaket beinhaltet:

- Dachdeckungsarbeiten an den geneigten Dachflächen des Hauptdaches und Teile der Seitenschiffe incl. aufgehender Anschluss an das Mauerwerk
- Überarbeitung der Mauerwerksfugen
- Erneuerung der Flachdachabklebung der Sakristei

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht sollten diese weiteren Bedarfe im Rahmen jedweder Umnutzungsmaßnahmen ebenfalls mit durchgeführt werden. Einerseits könnte dadurch erreicht werden, dass in den nächsten Jahren keine weiteren geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen und daher nicht mit Beeinträchtigungen des Betriebes / der Nutzung der Dominikanerkirche zu rechnen ist; andererseits führt eine gebündelte Durchführung aller anstehenden Baumaßnahmen zu Kostenersparnissen.

Die Finanzmittel in Höhe von 581.000 € sind zusätzlich bereitzustellen; hieraus ergibt sich eine zusätzliche jährliche Haushaltsbelastung von rund 30.000 €.

VIII. Fazit

Folgende, schlagwortartig aufgeführte Aspekte sprechen für eine sukzessive Umnutzung der Dominikanerkirche für die oben beschriebenen Nutzungen, die insgesamt einen deutlichen Mehrwert für die Stadtgesellschaft darstellt:

- Beendigung der für die Stadt ungünstigen Situation „alle Kosten / kaum Nutzen,“
- Erhalt der stadtstrukturellen Gegebenheiten,
- Optimale Ausschöpfung der außerordentlichen Lagegunst, architektonischen Bedeutung und innenräumlichen Potentiale
- Ergänzung des Angebotes an hochwertigen Veranstaltungsflächen in der Innenstadt,
- Entlastung Stadthaussaal und Rathaus,
- Optimierung des städtischen Dienstleistungsangebotes in der Innenstadt,
- Möglichkeit, den Stadthaussaal anderweitig zu nutzen,
- Dominikanerkirche steht auch aus dem Stadthaussaal verdrängten Nutzungen zur Verfügung,
- Beste Eignung für das Stadtmodell und den Ausbau bürgerschaftlicher Partizipations- und Diskursprozesse als „Bürgerforum“,
- Umsetzung mit geringen, der Räumlichkeit angemessenen Ausstattungsstandards,
- Relativ geringe Mehrbelastung des städtischen Haushaltes durch die Umnutzung.

In Vertretung

gez.

Alfons Reinkemeier
Stadtkämmerer

In Vertretung

gez.

Hartwig Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag an den Rat der SPD-, CDU- und FDP Fraktionen und der UWG/ÖDP-Gruppe im Rat der Stadt Münster A-R/0082/2011 „Das Stadtmodell braucht ein Zuhause – dem Münster-Modell einen Raum geben“ vom 06.12.2011
- Anlage 2: Antrag an den Rat der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster A-R/0016/2013 „Ein saniertes Stadthaus 1 – mehr Service für Münsters Bürgerinnen und Bürger“ vom 09.04.2013
- Anlage 3: Nähere Informationen zur aktuellen Kostensituation, liegenschaftlichen / vertraglichen, städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen
- Anlage 4: Möblierungsbeispiele
- Anlage 5: Profanierung
- Anlage 6: Kostenschätzung Umnutzung, differenziert nach Nutzungsmöglichkeiten