



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

07.11.2018

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Bultmann  
Telefon: 492-2333  
BultmannC@stadt-  
muenster.de

Betrifft  
Entsperrung der Haushaltsmittel für die Sanierung eines Scheunengebäudes des Emshofes,  
Verth 14, 48291 Telgte

Beratungsfolge

|            |  |              |
|------------|--|--------------|
| 22.11.2018 | Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement | Vorberatung  |
| 28.11.2018 | Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen                         | Vorberatung  |
| 05.12.2018 | Haupt- und Finanzausschuss   | Vorberatung  |
| 12.12.2018 | Rat  | Entscheidung |

**Beschlussvorschlag:**

1. Es wird beschlossen, die im Haushaltsplan 2018 für die Jahre 2018 bis 2020 bei der Produktgruppe 0111 Immobilienmanagement für die Sanierung des Scheunengebäudes des Emshofes veranschlagten Mittel zu entsperren.
2. Es wird beschlossen, die durch Punkt 1.) entsperreten Mittel zunächst für die Planungskosten und die vorbereitenden Arbeiten des Architekten in Höhe von bis zu 70.000,00 € maximal auszuführen.
3. Es wird beschlossen, die übrigen, unter Berücksichtigung von Punkt 2.), entsperreten Mittel erst nach Vorliegen einer Baugenehmigung durch die Stadt Warendorf und gestaffelt nach Baufortschritt auszuführen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

| Teilfinanzplan                        |      |                      |                 |                |             |
|---------------------------------------|------|----------------------|-----------------|----------------|-------------|
|                                       | Nr.  | Bezeichnung          | Haush.-<br>jahr | Betrag<br>€    | Bemerkungen |
| Produktgruppe                         | 0111 | Immobilienmanagement |                 |                |             |
| Investitionsmaßnahme                  | 4140 | Emshof San. Scheune  |                 |                |             |
|                                       |      | Auszahlungen         | 2018            | 200.000        | Entsperrung |
|                                       |      |                      | 2019            | 200.000        | Entsperrung |
|                                       |      |                      | 2020            | 100.000        | Entsperrung |
| <b>Summe aller Auszahlungen/Saldo</b> |      |                      |                 | <b>500.000</b> |             |

## Begründung:

Die im Haushaltsplan 2018 für die Ertüchtigung und Nutzbarmachung der Scheune des Schulbauernhofs Emshof veranschlagten Mittel wurden aufgrund eines Änderungsantrages der Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen/GAL mit einem Sperrvermerk versehen, bis der Emshof e.V. eine Vorentwurfsplanung inklusive Kostenschätzung sowie ein Nutzungskonzept vorgelegt hat.

Der Emshof e.V. hat am 07.08.2018 einen Bauantrag beim Kreis Warendorf eingereicht und diesem auch eine Projektbeschreibung sowie eine Kostenschätzung beigelegt. Laut Auskunft des beauftragten Architekten vom 24.10.2018 wurde beim Kreis Warendorf bereits eine Baugenehmigung zeitnah in Aussicht gestellt. Evtl. soll vorab eine Teilbaugenehmigung, bzw. eine Freigabe bestimmter Arbeiten erfolgen.

Das Amt für Immobilienmanagement hat die Bauantragsunterlagen eingesehen. Auf dem Anwesen des Schulbauernhofs Emshof befindet sich eine alte Scheune. Die Scheune ist landschaftsprägender Bestandteil des Hofensembles. Auf Grund des baulichen Zustandes, die Verkehrssicherheit ist aktuell nicht gegeben, kann diese derzeit nicht vom Verein genutzt werden. Die Scheune ist nur in Teilbereichen mit einer Bodenplatte ausgestattet. Die Außenwände bestehen aus mit Sichtmauerwerk ausgemauerten Fachwerkkonstruktionen, die Dacheindeckung besteht aus schadhafte Bitumenwellplatten.

Die Scheune inkl. angrenzender Außenanlagen soll nun unter Einbeziehung eines Sozialprojektes ertüchtigt und nutzbar gemacht werden. Hierzu wird die Fachstelle zur Ableistung gemeinnütziger Arbeit in Trägerschaft des Vereins zur Förderung der Bewährungshilfe Münster e.V. einbezogen. Bei den notwendigen Arbeiten soll die historische Baukonstruktion, die Gestaltung und somit der Charakter des Gebäudes erhalten bleiben.

In einem ersten Bauabschnitt soll die Tragkonstruktion und das Dach ertüchtigt, sowie teilweise erneuert werden. Die Eindeckung des Daches erfolgt mit neuen Dachziegeln. Die Außenwände und die Fassade werden überarbeitet, einzelne Gefache und Hölzer, sowie die großen Schiebetore werden erneuert.

Im Innenraum entstehen Abstellflächen für Fahrzeuge, eine Treppenanlage, eine Werkstatt, ein Pellet-Speicher und ein Umweltlabor. Durch Ergänzung der Balkenlage und Aufbringen einer Schalung aus Eichenholz und den Einbau einer neuen Treppe, soll eine zusätzliche Fläche im Dachraum für Lagerzwecke entstehen.

Laut Bauantrag ist folgende Aufteilung geplant:

Erdgeschoss:

|               |                         | % Aufteilung |
|---------------|-------------------------|--------------|
| Holzwerkstatt | 44m <sup>2</sup>        | 17,3%        |
| Abstellplatz  | 162,5 m <sup>2</sup>    | 63,7%        |
| Treppenanlage | 9,5m <sup>2</sup>       | 3,7 %        |
| Umweltlabor   | 28 m <sup>2</sup>       | 11 %         |
| Heizraum      | <u>11 m<sup>2</sup></u> | <u>4,31%</u> |
|               | 255m <sup>2</sup>       | 100%         |

Obergeschoss:

|                |                           | % Aufteilung |
|----------------|---------------------------|--------------|
| Heizraum:      | 11m <sup>2</sup>          | 4,3%         |
| Treppenanlage: | 9,5m <sup>2</sup>         | 3,7%         |
| Luftraum:      | 67m <sup>2</sup>          | 26,3%        |
| Lagerraum:     | <u>167,5m<sup>2</sup></u> | <u>65,7%</u> |
|                | 255 m <sup>2</sup>        | 100%         |

Die Kostenschätzung des Architekten für die Sanierung der Durchfahrtsscheune ist plausibel und nachvollziehbar, jedoch wird zunächst auf einen Pellet-Speicher und eine Heizungsanlage verzichtet. Zu einem späteren Zeitpunkt soll aus ökologischen Gründen eine Pellet-Heizung im Erdgeschoss eingebaut werden, da die bestehende Heizung im Haupthaus schon sehr alt ist. Zuleitungen werden dafür schon vorgesehen. Für den Pellet-Speicher im Obergeschoss wurde zunächst einmal nur die Statik berücksichtigt. Ein Raum wird vorerst nicht gebaut. Das Labor soll über einen kleinen Ofen mit Wärme versorgt werden. Der Schornstein ist hierfür im Heizungsraum vorgesehen.

Nach Entsperrung der Haushaltsmittel wird das Amt für Immobilienmanagement in den weiteren Planungsprozess eingebunden und die Planungen begleiten. So wird sichergestellt, dass die Eigentümerinteressen bei der Baumaßnahme wahrgenommen werden.

Die Planungen werden in einer gesonderten Vorlage vorgestellt.

Die vorgesehenen Mittel wurden mit einem Sperrvermerk versehen, bis der Emshof e.V. eine Vorentwurfplanung inkl. Kostenschätzung sowie ein Nutzungskonzept vorgelegt hat. Das eingereichte Nutzungskonzept ist in erster Linie eine Projektbeschreibung. Zur späteren Nutzung wird angegeben, dass die Scheune nach dem Umbau aus folgenden 3 Räumlichkeiten besteht:

- Werkstatt für die Pädagogische Arbeit
- „Umweltlabor – alternative Energie“ (hier soll später eine alternative Energienutzungsform eingebaut werden, die für SchülerInnen und Interessierte zugänglich gemacht werden soll. Derzeit heizt der Emshof noch mit Öl. Im Rahmen des Umbauprozesses wird man mit Energiefachleuten eine Alternative zur Ölheizung erarbeiten.)
- Trockene Maschinenhalle für die landwirtschaftlichen Geräte, die derzeit nur draußen stehen können.

Es ergibt sich aus den bisher eingereichten Unterlagen, dass auf die geplante Werkstatt 44 m<sup>2</sup> (17,3 %) und auf das Umweltlabor 28 m<sup>2</sup> (11%) der Nutzfläche im Erdgeschoss entfallen. Auf die Maschinenhalle und den Lagerraum entfallen insgesamt 162,5 m<sup>2</sup> (63,7 %) der Erdgeschossfläche, sowie im Obergeschoss 167,5 m<sup>2</sup> (65,7 %).

I.V.  
gez.  
Peck  
Stadtrat

Anlage – 1 - Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan  
Anlage – 2 - Lageplan Emshof  
Anlage – 3 - Projektbeschreibung und Nutzungskonzept  
Anlage – 4 - Kostenschätzung