



Amt für
Immobilienmanagement

24.04.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Methner
Telefon: 492-2412
MethnerS@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Stadthaus 1, Innensanierung
Absenkung des Stadthausturmes Bauteil F
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

07.05.2019	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
14.05.2019	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
22.05.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
22.05.2019	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung

1. Die Baumaßnahme Absenkung des Stadthausturmes im Bauteil F wird nach den Plänen der Architekten Schoeps und Schlüter im Rahmen der Sanierung des Bauteiles F ausgeführt (Anlage 2).
2. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wurde bereits im Rahmen des Baubeschlusses vorgelegt.
3. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im Rahmen der Innensanierung im April 2020 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im Sommer 2021 erfolgt.

II. Finanzielle Auswirkungen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom 20.03.2019 in Höhe von 265.000 Euro entstehen, die aktuell aus der Gesamtmaßnahme finanziert werden können (Anlage 3). Diese Ergänzungsmaßnahme ist aber nicht in der ursprünglichen Kostenberechnung Innensanierung StH 1 kalkuliert. Sollte sich am Ende der Baumaßnahmen herausstellen, dass die Mittel nicht auskömmlich sind, sind diese dann überplanmäßig bereitzustellen. Die Folgekosten wurden im Rahmen des Baubeschlusses nachgewiesen.

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt finanziert:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Investitionsmaß- nahme	4050	Innensanierung Stadthaus 1			Haushaltsansatz gesamt:
Auszahlungen			bis 2018		19.231.556
			2019		11.674.000
			VE 2019		3.000.000
			2020	265.000	6.165.000
			2021		1.464.444
Summe aller Auszahlungen/Saldo					38.535.000

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2019 bei der o. g. Produktgruppe veranschlagt.

Förderung

Für den 1. und 2. Bauabschnitt wurden bereits Fördermittel in Höhe von 1.815.338 € genehmigt. Der Antrag für den 3. Bauabschnitt ist bereits gestellt und befindet sich in Prüfung. Für den 4. Bauabschnitt sollen ebenfalls Fördermittel beantragt werden.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Zu der Grundsanierung des Stadthauses 1 wurde am 11.05.2016 im Rat der Stadt Münster die Grundsatzentscheidung getroffen, zu der u.a. auch die städtebauliche Aufwertung des Innenhofbereiches am Stadthausurm, Bauteil F, gehörte. Da hierzu umfangreiche inhaltliche und planerische Abstimmungserfordernisse mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks erforderlich sind, sollte über die Ergebnisse dieses Abstimmungsprozesses und die dadurch entstehenden Kosten zu gegebener Zeit eine entsprechende Vorlage erstellt werden.

Der Baubeschluss für die Innensanierung erfolgte am 28.09.2016 im Rat der Stadt Münster.

Zu 1.: Planung

Im Rahmen der weiteren Planung und Abstimmung wurde deutlich, dass ein erhebliches Problem im Erdgeschoss des Stadthausurmes der Höhenunterschied von ca. 85 cm zum Straßenniveau ist. Aktuell erschweren sechs Stufen den Zugang zum Innenraum. Das Erdgeschoss ist dadurch nicht behindertengerecht zu erreichen und auch eine Nutzung und Vermarktung für ein Ladenlokal wird durch dieses Hindernis erschwert.

Daher wurde in Abstimmung mit dem Architekten und dem Tragwerksplaner geprüft, ob eine Absenkung des Bodens auf Straßenniveau statisch und konstruktiv möglich ist und ob eine wirtschaftliche Lösung machbar ist.

Das Ergebnis ist positiv, so dass für ca. 265.000 € die Absenkung erfolgen kann, was langfristig eine deutlich bessere Vermarktung des Ladenlokals bedeutet. Außerdem wird das Ladenlokal behindertengerecht erschlossen. Damit ist langfristig eine deutlich höhere Miete zu erzielen.

Die Absenkung ist mit dem Denkmalschutz abgestimmt und es kann sogar die Fläche vor dem abgesenkten Bereich zwischen den außen liegenden Stützen verglast und mitgenutzt werden, so dass das Ladenlokal eine größere Vermietungsfläche bekommt. Die Verglasung muss zwar dezent gestalterisch zwischen den Stützen angeordnet werden, vergrößert die Verkaufsfläche aber um ca. 15 m².

Daher soll die Absenkung im Rahmen der Sanierung des Bauteils F mit umgesetzt werden. Die Gestaltung des Innenhofes ist noch in der Abstimmung und bedarf weiterer intensiver Abstimmungen mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks Prinzipalmarkt 13 und dem Bauteil F/ Stadthausturm der Stadt Münster.

Zu 2.: Checkliste bauökologische Kriterien

Hierzu gibt es keine weiteren Ergänzungen zu der Stellungnahme im Baubeschluss vom 28.09.2016.

Zu 3.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Hierzu gibt es keine weiteren Ergänzungen zu der Stellungnahme bzw. zur Anlage aus dem Baubeschluss vom 28.09.2016. Ergänzend wird der Stadthausturm im Erdgeschoss behindertengerecht erschlossen.

Zu 4.: Weiteres Vorgehen

Die Absenkung soll nach Zustimmung im Rat im Rahmen der weiteren Planung technisch weiter abgestimmt und konstruiert werden und dann im Rahmen der Umsetzung des 4. Bauabschnittes (Bauteil F und A) ab April 2020 umgesetzt werden. Die Fertigstellung des 4. BA ist im Sommer 2021 geplant.

Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Die Absenkung verursacht Kosten in Höhe von 265.000 €, die bisher nicht in den Kosten des Projektes kalkuliert waren. Aktuell ist aber eine Finanzierung im Projekt durch wirtschaftliche Ergebnisse der vorherigen Bauabschnitte 1 +2 möglich. Sollte sich im Zuge der weiteren Baumaßnahme „Innensanierung Stadthaus 1“ herausstellen, dass die Mittel nicht auskömmlich sind, müssen zusätzliche Mittel überplanmäßig bereitgestellt werden.

I. V.
gez.
Peck
Stadtrat

Anlagen:
1. Anlage A
2. Grundriss Stadthausturm Erdgeschoss
3. Kostenberechnung