

Machbarkeitsstudie
Sanierung des ehemaligen Heerde-Kollegs
Münster



I. Einführung

1. Ausgangslage

Die Gebäude des ehemaligen Heerde-Kollegs, die der Stadt Münster gehören, sind stark sanierungsbedürftig. Die Stadt beabsichtigt, die vorhandenen Nutzungen zu erhalten, auszubauen und mit substanziellen Funktionen für den Bereich der Bildenden Kunst weiterzuentwickeln, um einen vitalen, interdisziplinären Standort der Kunstszene zu verfestigen. Hierfür wurden im Etat 2019 mit Beschluss des Kulturausschusses 6 Mio. Euro bereitgestellt. Ferner soll eine Tageseinrichtung für Kinder im Bestand integriert werden, um die Betreuungsinfrastruktur in Münster-Rumphorst weiter auszubauen. Dabei wird von der Stadt angestrebt, durch die räumliche Nähe zu den ansässigen Künstler:innen eine für die pädagogische Ausrichtung der Kindertagesstätte einzigartige Potentiale entstehen zu lassen. Das Vorhaben umfasst im Einzelnen:

- Erhalt, Ausbau und die Weiterentwicklung der Probenräume, Produktionsbüros ggf. erweitert um Produktionen des Kindertheaters, sowie Gästewohnungen orientiert an den Bedarfsmeldungen und in Abstimmung mit dem Kernnutzer Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH,
- Unterbringung von künstlerischen und kuratorischen Stipendiat:innen im Rahmen des Stipendienprogramms Residence NRW+ als Kooperation zwischen dem Land NRW, der Kunststiftung NRW, der Schweizer Kulturstiftung und der Stadt Münster zwischen sechs bis zwölf Monaten am Standort, orientiert an der Bedarfsmeldung und in Abstimmung mit der Kunsthalle Münster,
- Erhalt von Atelier-Nutzungen für die Freie Szene mit freier Ateliervergabe und
- Schaffung von temporären/offenen Co-Working-Spaces für freischaffende Künstler/-innen und Kulturschaffende der Bildenden und Darstellenden Künste
- Errichtung einer 2-Zügigen KiTa mit Ganztagsbetreuung.

Ziel ist es, Nutzungsbereiche (Werkstätten, Versammlungsräume, Sozial- und Verpflegungsräume) synergetisch miteinander zu verknüpfen und mischgenutzt zu organisieren.

2. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen



Der Bebauungsplan Nr. 286 setzt um den Gebäudebestand des Ensembles herum Baugrenzen fest und macht ihn damit im Wesentlichen unveränderlich. Als Nutzungsart wird eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch festgesetzt. Für die kulturellen Nutzungen liegen Baugenehmigungen vor.

Die Planungsverwaltung hat dementsprechend bestätigt, dass die ausgeübten Kulturnutzungen im Heerde-Kolleg planungsrechtlich zulässig seien und dafür maßvolle Erweiterungen im Wege einer städtebaulichen Befreiung auch außerhalb der eigentlichen Baugrenzen in Betracht kämen. Ein entsprechender kultureller Nutzungsschwerpunkt sei auch Gegenstand einer Vorstellung möglicher Entwicklungsoptionen für den Standort im Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wohnen im Juni 2018 gewesen. Der Ausschuss habe die Zielsetzung Kulturstandort nebst Kindertagesstätte und Unterkunft für die Stipendiaten positiv begleitet.

Nach Einschätzung der Stadtplanung ermögliche gerade das axiale Grundgerüst des Entwurfs eine entsprechende Erweiterung. In Betracht kommen danach Erweiterungen am nördlichen Ende der Mittelachse und darüber hinaus in Fortsetzung der nördlichen Achse an deren südlichem Ende.

3. Denkmalrechtliche Rahmenbedingungen

Das „Collegium Heerde“ wurde nach den Plänen des Münsteraner Architekten Harald Deilmann, (siehe Abb. Auf der Titelseite) erbaut und von 1965 bis Ende der 1970er Jahre als katholisches Kolleg genutzt. In der Folgezeit nahm das Heerde-Kolleg unterschiedliche Nutzungen auf.

Harald Deilmann (1920-2008) zählt zu den bedeutenden Architekten der Nachkriegsmoderne in Deutschland. Die Bauwerke Deilmanns prägten vielfältig die Architekturentwicklung in Deutschland, vor allem in den 1960er und 1970er Jahre. Mit seinem 1955 gegründeten Büro schuf er von Münster aus Bauten in Westfalen und im Rheinland, zunehmend auch bundesweit und international.

Die Untere Denkmalbehörde stuft das Gebäudeensemble als städtebaulich, architektonisch wertvollen Komplex ein. Es erfolgten aber einige umfangreichere Umbauten im Innern, die auf einen möglichen Denkmalwert einen erheblichen Einfluss haben. Die endgültige Prüfung des Denkmalwertes ist noch nicht abgeschlossen.

4. Konkretisierung der Nutzungsidee mit den Nutzer:innen

a. Stipendienprogramms Residence NRW+ („artists in residence“- Programm)

Das Stipendiatenprogramm wurde von der WBI in Abstimmung mit der Leiterin der Kunsthalle im Haus 32 geplant. In dem zukünftig solitär stehenden Gebäude 32 besteht die Möglichkeit das Stipendiatenprogramm in einem 1. Bauabschnitt schnell und unabhängig von den übrigen Nutzungen zu starten.

b. Entwicklung der Kindertagesstätte

Das Raumprogramm einer zweizügigen Kindertagesstätte lässt sich in den baugleichen Gebäuden 24 und 28 grundsätzlich abbilden. Allerdings fehlt die notwendige Raumhöhe für die Bewegungsräume. Als Kompromiss wurde vom Amt für Kinder, Jugendliche und Familien eine gut ausgestattete Außenfläche gefordert. Zwischenzeitlich hat die Stadt entschieden, eine temporäre Containeranlage auf der nördlichen Freifläche für eine Zwischenlösung der Kindertagesstätte „Regenbogenkinder“ aufzustellen.

c. Projektbeteiligung der im Heerde Kolleg beheimateten darstellenden und bildenden Künstler:Innen

Mit den Künstler:innen der Theatergruppen und Ateliers wurden Beteiligungstermine in unterschiedlicher Besetzung und verschiedenen Formaten (Begehungen, Versammlungen, Besprechungen) durchgeführt. Daraus entwickelte sich ein abgestimmtes Raumprogramm, das in der Anlage abgebildet ist.

II. Empfehlungen

1. Bestandswahrende Sanierung

Auch wenn die Untere Denkmalbehörde den Gebäudekomplex nicht als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes ansieht, wird empfohlen, eine bestandswahrende Sanierung des Heerde-Kollegs vorzunehmen.

Den ungeklärten Denkmalstatus begründet die Untere Denkmalbehörde im Wesentlichen mit den nutzungsbedingten Veränderungen im Inneren des Gebäudes. Allerdings lässt sich die Deilmannsche Entwurfsidee immer noch am unverändert gebliebenen Gebäudebestand ablesen. Kubaturen, Tragkonstruktionen und Nebenanlagen, wie die Umfassungsmauern im Süden oder der Treppenabgang im Osten oder die verzweigten Laubengänge bezeugen nach wie vor die ursprüngliche Planungs idee des renommierten Münsteraner Architekten und sollten deshalb auch im Zuge der Sanierung weiterhin respektiert werden, erhalten bleiben und wenn nötig wiederhergestellt werden. Dies gilt zum Beispiel für den Rückbau eines nachträglichen Verbindungsbaus zwischen den Gebäuden 32 und 30 (Rekonstruktion der Gebäudefuge).

2. Sanierung in analoger Anwendung der städtischen Gebäudeleitlinien 2020 für Denkmäler

Die aktuellen Gebäudeleitlinien schreiben bei der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden im Falle umfangreicher Maßnahmen mit mindestens drei Bauteilen (z. B. Dach, Fassade, Fenster) eine Energiebilanz mit dem PHPP-Programm (Passivhaus-Projektierungs-Paket) vor. Dabei soll der Jahresheizwärmebedarf mit 50 kWh/m² BGF das Niveau der geltenden Norm für Bestandsgebäude deutlich unterschreiten.

Eine Ausnahme bilden Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Bei diesen ist unter Berücksichtigung der Vorgaben der Denkmalbehörde, ein möglichst geringer Jahresheizwärmebedarf anzustreben.

Die Anbringung einer neuen Fassadendämmung mit Dämmdicken von > 18 cm würde die Proportionalität der schlanken Bestandsgebäude erheblich in Mitleidenschaft ziehen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die energetisch schwer beherrschbaren Anschlüsse der Fassade an die umlaufenden Stützen der filigranen Tragkonstruktion, die zu ummanteln wären. Eine bestandswahrende Sanierung erfordert hier mindestens eine analoge Anwendung der städtischen Gebäudeleitlinien für Denkmäler. Es wird daher vorgeschlagen, die Fassadensanierung außen auf die Erneuerung der Fugen und Sturzabfangungen über den Fenstern (Edelstahlwinkel) zu beschränken und eine Innendämmung der Außenwände vorzunehmen. Um einen möglichst geringen Jahresheizwärmebedarf zu erzielen, sollte der vorhandene Gebäudeüberstand von unten gedämmt und neu verkleidet werden. Für das Dach, die Fenster und für sonstige Glasflächen und Bauteile (Lichtkuppeln) sowie für die technische Gebäudeausrüstung sollen die Mindestwerte der Gebäudeleitlinien für die Wärmedurchgangskoeffizienten für Bauteile möglichst eingehalten werden. Entsprechende Nachweise sind in sinngemäßer Anwendung der Anlage 2 zu den Gebäudeleitlinien 2020: Checkliste nachhaltiges Bauen zu führen.

3. Keine Integration der Kindertagesstätte im Gebäudeensemble

Aufgrund der baulichen Restriktionen der Bestandsgebäude (Höhe, Breite) und der bestehenden Raumkonkurrenzen zwischen den gewünschten Kulturnutzungen wird empfohlen, von einer baulichen Integration der Kindertagesstätte abzusehen und einen Neubau in maßvoller Ergänzung des Bestandes ggf. in axialer Ausrichtung des Ensembles anzustreben.

4. Umsetzung des abgestimmten Nutzerkonzeptes

Das abgestimmte Nutzungskonzept wurde partizipativ entwickelt und bildet alle in den Bestandsgebäuden mögliche Kulturnutzungen ab. Es wird empfohlen, dieses Raumkonzept umzusetzen. Weitergehende Nutzungswünsche sind in den Gebäuden nicht abbildbar.

III. Kostenidee

1. Methodik und Bedingungen der Kostenermittlung

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Empfehlungen wurde von der WBI ein Kostenrahmen für die Gebäudesanierung und Umsetzung des Nutzungskonzeptes mit folgenden Maßgaben gebildet:

a. Kostenrisiko

Anzustreben ist ein kostenstabiles Bauen. Allerdings kommt es in allen Leistungsphasen regelmäßig zu Abweichungen von den ermittelten Kosten, die je nach Planungstiefe erfahrungsgemäß zwischen späten 10 % und 40% in ganz frühen Planungsphasen liegen. Dieser Machbarkeitsstudie liegt lediglich eine Grundlagenermittlung zugrunde, die die ermittelten Bedarfe in ein erstes grobes Raum- und Funktionsprogramm überführt hat. Insofern sind namhafte Abweichungen bei weiterer Durchplanung möglich.

In der nachfolgenden Kostentabelle werden folgende Zuschläge berücksichtigt:

- Unvorhergesehenes: 10 %
- Baukostensteigerung (Annahme Hauptbautätigkeit in 2022): 10 %

b. Kostenrahmen

Grundlage des von der WBI gebildeten Kostenrahmens ist u. a. eine gutachterliche Einschätzung des Ingenieurbüros Huesmann, das bereits im Jahre 2016 für die Wohn- und Stadtbau eine Beurteilung des baulichen Zustandes abgegeben und Sanierungskosten ermittelt hatte. Der vorgelegte Kostenrahmen beruht ferner auf den Bestandsplänen und einer Vielzahl von Objektbesichtigungen. Auch aus der laufenden Sanierung der VHS durch die WBI konnten Rückschlüsse gezogen werden. Eine Kostenverfeinerung ist aber erst in den nächsten Planungsstufen möglich.

Dem Kostenrahmen der WBI liegen folgende Leistungen zugrunde:

	Sanierungsumfang
1	Gerüstbauarbeiten
2	Fassadenarbeiten
2.1	Erneuerung der Fugen
2.2	Erneuerung Sturzabfangungen über fenstern (Edelstahlwinkel)
3	Dachsanierung
3.1	Vorh. Dämmung und Abdichtung entfernen
3.2	Dach neu dämmen und abdichten
3.3	Erneuerung Lichtkuppeln
4	Fassadensanierung
4.1	Innendämmung der Außenwände
4.2	Erneuerung der Fenster und Türelemente
5.	Elektro
5.1	Erneuerung der Elektroinstallation inkl. Unterverteilungen
6	Heizung
6.1	Erneuerung der Heizkörper
6.2	Erneuerung der Heizungsleitungen
7	Sanitär
7.1	Erneuerung aller Zu- und Abflussleitungen
7.2	Erneuerungen aller Sanitärgegenstände
8	Grundrissänderungen
8.1	Teilweiser Rückbau vorh. Wände unter Berücksichtigung der Statik
8.2	Einbau von Trockenbauwänden
9	Erneuerung Innentüren
10	Bodenbeläge erneuern
11	Neue Wand und Bodenfliesen in allen Bädern
12	Malerarbeiten
13	Aufzüge für 22, 24 und 28

- Erneuerung / Sanierung der Grundleitungen auf dem Grundstück sind nicht berücksichtigt.
- Die zentrale Heizungsanlage im Gebäude 22 bleibt erhalten.
- Die vorhandenen äußeren Erschließungsanlagen mit den typischen Laubengängen bleiben erhalten und werden ebenso wie die Freiflächen nicht von der Gebäudesanierung erfasst. Es entspricht vor allem dem Wunsch der Nutzenden, den teils verwilderten Bereich zwischen dem Ensemble und dem Schleusenweg/Bahndamm zu erhalten
- Der Kostenrahmen basiert auf den Sanierungs- und Umbaukosten für das Gebäude 28, die über die Bruttogrundflächen der Gebäude 20 - 30 hochgerechnet wurden. Dabei wurde von einem ähnlichen Sanierungsumfang ausgegangen. Sondernutzungen, wie beispielsweise die die als Proberaum umfunktionierte Sporthalle, wurden nicht separat berücksichtigt.

