

## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

16.03.2022

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Suhre

Telefon: 492-2542

Suhre@stadt-muenster.de

Betrifft

Entwicklung eines Produktionsortes für Kunst und Kultur am Hoppengarten  
Gebäude 32 – Artists in Residence  
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

22.03.2022	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
24.03.2022	Kulturausschuss	Vorberatung
29.03.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
06.04.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
06.04.2022	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung

1. Die Umbaumaßnahme und energetische Sanierung des Gebäudes 32 am Heerde-Kolleg wird nach den Plänen der Westfälische Bauindustrie GmbH vom 22.09.2021 ausgeführt (Anlage 1).
2. Das bestehende Flachdach wird zu einem Gründach ausgebaut. Eine mögliche PV-Anlage wird im Rahmen der Gesamtmaßnahme des Gebäudeensembles berücksichtigt.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Sanierung eine Reduzierung des Energieverbrauchs in Höhe von ca. 120.000 kWh und eine CO<sub>2</sub>-Reduzierung in Höhe von ca. 30,15 t/a erzielt wird (Anlage 2).
4. Die Checkliste „nachhaltiges Bauen“ wird zur Kenntnis genommen (Anlage 2).
5. Die Checkliste „Barrierefreiheit / Design für alle“ zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3).
6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit den Baumaßnahmen nach aktuellem Planungsstand im 2. Quartal 2022 begonnen und die Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2023 erfolgen wird.

## II. Finanzielle Auswirkungen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom 08.12.21 in Höhe von 1,09 Mio. Euro, als auch Folgekosten in Höhe von ca. 45.880 Euro entstehen (Anlage 4 und Anlage 5).

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

<b>Teilfinanzplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	<b>Bemerkung</b>
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Investitionsmaßnahme	4180	Sanierung Heerde-Kolleg, Hoppengarten			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	2022	1.090.000	

Für die Umbaumaßnahmen und energetische Sanierung des Gebäudes 32 am Heerde-Kolleg ist die Übertragung der in 2021 nicht in Anspruch genommenen Ermächtigungen in das Haushaltsjahr 2022 beantragt.

<b>Teilergebnisplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Produktgruppe</b>	<b>0111</b>	<b>Immobilienmanagement</b>			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2023 ff	15.650	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2023 ff	13.880	Folgeaufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allgemeine Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2023 ff	16.350	Folgeaufwand
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				45.880	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

#### **Bisherige Beschlüsse**

In der Vorlage V/0899/2018 hat der Rat der Stadt Münster beschlossen, die Entwicklung und Förderung von Programmen und Initiativen, die ein hohes Innovations- und Impulspotential für die professionelle Kunstszenen vor Ort haben, auszubauen.

Der Errichtungsbeschluss wurde mit Vorlage V/0386/2021 am 23.06.2021 im Rat gefasst und die Westfälische Bauindustrie GmbH beauftragt, die Planung einschließlich der Kostenberechnung nach DIN 276 zusammen mit der Verwaltung auf Grundlage des Errichtungsbeschlusses für die dauerhafte Ansiedlung des Stipendienprogrammes Residence NRW+ am Hoppengarten zu entwickeln.

## **Zu 1.: Planung**

### Gebäude:

Am Hoppengarten in 48147 Münster ist beabsichtigt, das Gebäude 32 von einer leer stehenden Flüchtlingsunterkunft zu einem Wohn- und Arbeitsgebäude für zwei Kurator:innen und vier Künstler:innen bestandswahrend umzubauen und energetisch zu sanieren.

Während der Residenzzeit (4 Künstler:innen je 12 Monate, 4 Kurator:innen je 6 Monate) bildet das Gebäude 32 den Lebens- und Arbeitsmittelpunkt der Stipendiat:innen. Entsprechend werden die Grundrisse für das Programm NRW+ Stiftung umgestaltet, um die Situation vor Ort so wohnlich und gastlich wie möglich anzubieten und mit den bestmöglichen Arbeitsbedingungen zu verbinden. Eine ausführliche Darstellung zu diesem Programm findet sich in der Vorlage V/0386/2021.

Die vier Künstler:innen erhalten im Obergeschoss jeweils ein Atelier, zum Arbeiten und Wohnen – Räume, in denen handwerkliches Arbeiten und Übernachten separiert ermöglicht wird. Die zwei gleichzeitig anwesenden Kurator:innen erhalten im Erdgeschoss eigene Wohnräume und einen gemeinsamen Arbeitsraum zum konzentrierten Entwickeln ihrer Projekte. Für alle Stipendiat:innen zugänglich ist der Gemeinschaftsraum inkl. Küche im Erdgeschoss, dem ein barrierefreies WC zugeordnet ist (siehe auch Anlage 1) sowie der Raum mit Hausanschlüssen, in denen sich die Vorrichtungen für den Anschluss von Waschmaschine und Trockner befinden. Insgesamt wird eine Nutz- und Wohnfläche von ca. 346 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Bedingt durch die erhaltenswerte Fassade wird das Gebäude von innen so hoch wie konstruktiv möglich gedämmt und die vorhandenen Kunststoffenster gegen hochwärmegedämmte Aluminiumfenster getauscht. Die oberste Geschossdecke und die Auskragungen im Erdgeschoss werden mit zusätzlicher Dämmung energetisch verbessert, um eine bestmögliche Optimierung des baulichen Wärmeschutzes nach den Gebäudeleitlinien der Stadt Münster (gem. V/0388/2020) zu erreichen. Der, bei Gebäudesanierungen, geforderte Jahreswärmebedarf von 50 kWh/(m<sup>2</sup>) wird durch die geplanten Baumaßnahmen mit einem Bedarf in Höhe 48 kWh/(m<sup>2</sup>) eingehalten (siehe auch Anlage 2).

Das südlich anschließende Behelfsgebäude wird aufgrund des baulich schlechten Zustandes sowie keiner geplanten Nutzungszuführung im Gesamtensemble zurückgebaut und der im Bauantrag von 1965 geplante Lichthof wiederhergestellt.

### Freiflächen:

Das Gebäudeensemble Hoppengarten 20 bis 32 soll in den nächsten Jahren saniert und zu einem Produktionsort für Kunst und Kultur umgestaltet und erweitert werden (siehe auch V/0386/2021). Im Rahmen dieser Maßnahme werden Außenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze neu geordnet. Derzeit sind ausreichend Parkflächen auf dem Grundstück vorhanden und bedürfen für die Einzelmaßnahme des Gebäudes 32, neben geringfügiger Erweiterung der Fahrradstellplätze, keiner weiteren Änderung.

## **Zu 2.: Gründach und Photovoltaikanlage**

Das bestehende Flachdach wird neu gedämmt, neu abgedichtet und zu einem gering geneigten Gründach mit extensiver Dachbegrünung ausgebaut, wodurch ein effektiver Beitrag zum Klimaschutz durch die Speicherung von CO<sub>2</sub> geleistet wird. Eine mögliche Photovoltaikanlage ist in dieser Baumaßnahme noch nicht vorgesehen und wird im Rahmen der Gesamtmaßnahme (siehe auch V/0386/2021) berücksichtigt.

Zur Sicherstellung eines sicheren Betriebes (Wartung, Pflege, Inspektion, Überprüfung und Schneeräumung) wird bei dem Ausbau des Flachdaches ein Geländer in erforderlicher Höhe als Absturzsicherung vorgesehen. Mit dieser technisch-konstruktiven Lösung wird die Sicherheit der auf dem Dach tätigen Personen gewährleistet und zudem zukunftsorientiert ein hohes Maß an Flexibilität der Anlagen- / Flächenausnutzung ermöglicht.

### **Zu 3.: Reduzierung des Energieverbrauchs**

Mit der geplanten Sanierung wird eine erwartete Energieeinsparung in Höhe von ca. 120.000 kWh und eine CO<sub>2</sub>-Reduzierung in Höhe von ca. 30,15 t/a erzielt (Anlage 2). Der Jahreswärmebedarf wird sich gem. Rechenverfahren des Passivhausinstituts Darmstadt in der aktuellen Fassung auf 48 kWh/(m<sup>2</sup>) verbessern. Dabei bleibt das Gebäude an die vorhandene Heizung der Gesamtanlage angeschlossen.

### **Zu 4.: Checkliste nachhaltiges Bauen**

Es kommen emissionsarme Baustoffe zum Einsatz und bestehende Schadstoffe werden bei der Sanierung entfernt. Die weitere Berücksichtigung der Anforderungen für ein nachhaltiges Bauen ist in der Anlage 2 dargestellt und gibt Auskunft über die energetische Qualität sowie die baubiologischen Kriterien.

### **Zu 5.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen**

Die äußere Erschließung erfolgt ebenerdig über den überdachten Bestand der Freianlagen. Ein barrierefreies WC wird im Rahmen der Umsetzung im Eingangsbereich des Erdgeschosses und in unmittelbarer Nähe zum Gemeinschaftsraum erstellt.

Bedingt durch die ungünstige Bausubstanz kann eine ursprünglich angedachte barrierefreie Erschließung im Obergeschoss von Gebäude 32 nicht erreicht werden. Für Verbreiterungen der Flure und Treppenräume müssten Änderungen an der Tragstruktur des Gebäudes vorgenommen werden. Durch diesen erhöhten Aufwand würde sowohl die Umbaumaßnahme insgesamt unwirtschaftlich als auch die Nutzfläche so weit reduziert werden, dass die geplante Nutzung nur noch eingeschränkt möglich wäre.

### **Zu 6.: Weiteres Vorgehen**

Der Bauantrag wurde im November 2021 eingereicht und befindet sich derzeit noch in Bearbeitung. Die Auftragsvergaben zur Umsetzung der Umbaumaßnahmen werden unverzüglich nach der Baubeschlussfassung beginnen. Die ersten Arbeiten werden nach aktuellem Planungsstand im 2. Quartal 2022 erfolgen und werden nach ungefähr einer halbjährigen Bauzeit voraussichtlich ab Anfang 2023 abgeschlossen sein.

Es ist vorgesehen, dass zum Beginn des geplanten Stipendienprogrammes Residence NRW+ (01. März 2023) das Gebäude zum Erstbezug zur Verfügung steht.

## **Zu II: Finanzielle Auswirkungen**

### Kostenkennwerte

Die Kostenkennwerte für die Bauwerkskosten (KG 300 + 400 = 0,770 Mio. €) je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche von 461 qm betragen für die Umbaumaßnahme ca. 1.670 €/m<sup>2</sup> BGF. Bezogen auf den Rauminhalt von ca. 1.507 cbm beträgt dieser Kostenkennwert ca. 511 €/cbm BRI.

I. V.

Peck

Stadtrat

**Anlagen:**

Anlage A

- 1) Entwurfsplanung Westfälische Bauindustrie GmbH
- 2) Checkliste nachhaltiges Bauen
- 3) Checkliste Barrierefreiheit
- 4) Kostenberechnung nach DIN 276
- 5) Folgelastenberechnung