



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

17.03.2022

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Scholle

Telefon: 492-2431

ScholleJ@stadt-muenster.de

Betrifft

Theater Münster  
Planungsbeschluss zur Aufstockung des Verwaltungstraktes und zur energetischen Teilsanierung

Beratungsfolge

22.03.2022	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
24.03.2022	Kulturausschuss	Vorberatung
29.03.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
05.04.2022	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
06.04.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
06.04.2022	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

- 1 Die Vorplanung für die Aufstockung der Verwaltung des Architekturbüros Ruhнау aus Essen wird zur Kenntnis genommen. (Anlagen 1)
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Theater Münster vergleichsweise sehr hohe Energieverbräuche aufweist und eine energetische Ertüchtigung in Teilbereichen im Zusammenhang mit der Aufstockung sinnvoll ist.
3. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Grundlage der vorgenannten Planung die Aufstockung und eine energetische Ertüchtigung des betreffenden Verwaltungsgebäudes in Zusammenarbeit mit dem Theater Münster weiter zu entwickeln und den Baubeschluss herbeizuführen.
4. Im Zuge der weiteren Planung wird die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Gebäudeerweiterung geprüft. Damit kann ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Minderung von 12,4 Tonnen pro Jahr erreicht werden.
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau voraussichtlich im Sommer 2024 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im Sommer 2026 erfolgt. Die Maßnahme wird nach aktueller Planung in zwei Bauabschnitten realisiert. Im ersten Bauabschnitt wird die Aufstockung errichtet und anschließend die darunter befindlichen Bereiche energetisch ertüchtigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Maßnahme Gesamtkosten in Höhe von 6.040.000 € entstehen. Diese teilen sich auf in 2.700.000 € für die Aufstockung und die Errichtung der PV-Anlage sowie 3.340.000 € für die energetische Sanierung. Die Gesamtkosten sind wie folgt zu finanzieren:

<b>Teilfinanzplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Investitionsmaßnahmen	4190	Erw.Arbeits-u.Bürräume Theater MS			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereitge stellt inkl. 2021	736.683	
			2022	50.000	
			VE	(500.000)	
			2023	1.100.000	
			2024	1.150.000	
			2025	1.500.000	
			Spätere Jahre	1.500.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2022 bei der o. g. Investitionsmaßnahme in Höhe von 1,74 Mio. Euro veranschlagt. Der über den Ansatz hinausgehende Finanzbedarf wird aus den Investitionsmaßnahmen 4195 "Erweiterung Magazin und Seitenbühne Theater Münster", 4210 "Maßnahmen zur Energieeinsparung" und 4230 "Energetische Sanierung städt. Gebäude" unterjährig im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung bzw. durch Budgetverlagerung im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfes 2023 gedeckt.

<b>Teilergebnisplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2026 ff.	84.610	
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2026 ff.	208.280	
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allg. Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und son. Finanzaufwendungen	2026 ff.	90.600	
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				<b>383.490</b>	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen. (Anlage 3)

7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Fertigstellung die angemieteten Flächen für das Junge Theater Bült 2 (1270) mit einer Nutzfläche von 90 m<sup>2</sup> entmietet werden können. Derzeit fallen hier jährliche Kosten für Miete und Nebenkosten in Höhe von rund 13.000 € an, die aus dem Wirtschaftsplan des Theater Münster getragen werden.

### **Begründung:**

#### **Bisherige Beschlüsse:**

Der Rat der Stadt Münster hat am 11.12.2019 das Handlungsprogramm Klimaschutz 2030 (V/0770/2019/2) beschlossen.

Mit der Vorlage V/0315/2020 wurde der Errichtungsbeschluss zur Aufstockung der Verwaltung des Theater Münster am 26.08.2020 im Rat beschlossen.

Der Rat der Stadt Münster hat am 26.8.2020 ebenfalls mit der Vorlage V/0388/2020 „Überarbeitung der Gebäudeleitlinien: Nachhaltigkeit und Klimaneutralität 2030 für städtische Gebäude“ beschlossen, dass die Stadt Münster den Energieverbrauch der städtischen Gebäude bis zum Jahr 2030 um mindestens 50% sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen um mind. 70% reduziert.

#### **Zu 1-3 bisherige Planungen:**

Für die Entwicklung von Planungskonzepten für eine Aufstockung des Verwaltungstraktes ist das Architekturbüro Ruhnau aus Essen bereits seit März 2019 involviert.

Nachdem im August 2020 die Verwaltung mit der weiteren Bearbeitung der Aufstockung beauftragt und zeitgleich der Beschluss zum Handlungsprogramm Klimaschutz 2030 gefasst wurde, ist die Planung um die energetischen Aspekte erweitert worden.

Im Vergleich der Energiekennwerte ist das Theater Münster von allen städtischen Immobilien das Gebäude mit den größten Energieverbräuchen. Insofern ist eine energetische Teilsanierung im Bereich der jetzt geplanten Aufstockung des Verwaltungsbereiches sinnvoll und wurde in die Planung integriert.

Im Errichtungsbeschluss, der eine Aufstockung des Fundus für die Verwaltungsräume vorsah, war die Machbarkeit der Maßnahme vorbehaltlich einer abschließenden statischen Beurteilung geprüft worden.

In der weiteren Bearbeitung dieser Planung zeigte sich ein konstruktiv-statisch bedingter übermäßige Mehraufwand, der die ermittelten Kostenansätze des Errichtungsbeschlusses deutlich überschritt. Von der favorisierten Planung der Aufstockung mit einem zurückspringenden Staffelgeschoss musste nach der Ermittlung der hierfür erforderlichen Kosten Abstand genommen werden.

Die aktualisierte Planung wurde gemeinsam vom Architekturbüro Ruhnau mit dem Theater Münster, der Denkmalpflege und dem Amt für Immobilienmanagement entwickelt und abgestimmt. Sie sieht jetzt im Detail folgendes vor: Oberhalb der vorhandenen Büroflächen wird ein zweigeschossiger ausragender Baukörper errichtet. Die an beiden Seiten befindlichen Treppenräume werden dafür nach oben weitergeführt. Ein Aufzug erschließt die Büroflächen barrierefrei. Ergänzt werden Teeküchen und ein barrierefreies WC. Im Rahmen der energetischen Sanierung werden die Fassaden ertüchtigt mit dem Ziel, das äußere Erscheinungsbild weitgehend beizubehalten.

Mit der Überarbeitung der Planung für die Aufstockung konnten zwar die Kosten deutlich reduziert werden, dennoch wird das Budget aus dem Errichtungsbeschluss überschritten. Die Deckung der

Mittel in Höhe von 900.0000 € erfolgt in Abstimmung mit dem Theater über die Zurückstellung der Maßnahme „Erweiterung Magazin und Seitenbühne Theater MS“.

Die Gründe für Mehrkosten liegen insbesondere in der allgemeinen Kostensteigerung, dem zwar geringeren, aber immer noch erhöhten Aufwand für die Lastableitung in die Fundamente, einem Aufzug zu barrierefreien Erschließung der Aufstockung, der PV-Anlage und einem Ansatz für Unvorhersehbares.

Für die Aufstockung beträgt der Kosten-Kennwert 3.270 €/m<sup>2</sup> BGF für die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (Technische Anlagen). Dieser im Vergleich zu Kennwerten des Baukosteninformationszentrums für Neubauten erhöhtem Wert beruht insbesondere auf der notwendigen Lastableitung der Aufstockung durch drei darunterliegende Geschosse einschließlich neuer Fundamente und ein zu berücksichtigender Ansatz für Abbrucharbeiten an den vorhandenen Dächern und der Fassade des Fundus.

Zum Baubeschluss wird ein aktualisierter Kostenkennwert vorgelegt.

Folgende Flächenzugewinne können mit der Aufstockung erzielt werden:

Brutto-Grundfläche:	BGF: 550 m <sup>2</sup>
Davon Büroflächen:	256 m <sup>2</sup>

Mit der energetischen Sanierung des Gebäudeteils „Verwaltung“ wird ein erster Beitrag zur Energie- und damit auch CO<sub>2</sub>-Einsparung des Gesamtgebäudes erreicht.

Durch die gleichzeitige Bearbeitung der beiden Arbeitsaufgaben Aufstockung und energetische Sanierung werden wirtschaftliche Synergien erzielt, die auch in der Kostenermittlung berücksichtigt wurden. Eine Trennung der beiden Maßnahmen (Aufstockung ohne energetische Ertüchtigung) wird letztlich zu Mehrkosten führen. Dieses betrifft z.B. die Gerüststellung, die Anschlusspunkte an der Fassade zwischen alt und neu, Leitungsstränge die ggf. parallel zu vorhandenen Leitungen bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen geführt werden müssten.

#### **Zu 4 – Photovoltaikanlage**

Mit der Vorlage V/0499/2019/2 „Photovoltaik und Klimaschutz gemeinsam mit der Bürgerschaft voranbringen“ wurde die Verwaltung beauftragt, alle Gebäude, die in Münster neu errichtet werden, mit einer Photovoltaikanlage auszustatten.

Auf dem Flachdach der Erweiterung wird deshalb im Zuge der weiteren Planung geprüft, eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die bisherige Berechnung hat eine mögliche Leistung von rund 30 kWp ergeben. Damit kann bei einem Stromverbrauch von durchschnittlich 1.000.000 kWh/Jahr eine CO<sub>2</sub> Reduzierung von 12,4 Tonnen/Jahr erzielt werden.

#### **Zu 5.: Weiteres Vorgehen**

Im Anschluss an die Beschlussfassung werden europaweite VgV-Verfahren zur weiteren Planung und Umsetzung durchgeführt. Die vorliegende abgestimmte Planung des Architekturbüros Ruhnau wird hierfür Grundlage der Ausschreibung sein.

Nach Vergabe der Planungsleistung wird die weitere Entwurfs- und Genehmigungsplanung fortgeführt und auf Grundlage dieser Ergebnisse ein Baubeschluss herbeigeführt.

Die Umsetzung der baulichen Veränderungen erfolgt sowohl in den Spielzeitpausen, aber auch im laufenden Betrieb. Um den Spielbetrieb so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sollen lärmintensive Arbeiten vorwiegend in der Sommer-Spielzeitpause durchgeführt werden. Dennoch werden sich Beeinträchtigungen - vor allem im Probenbetrieb - nicht vermeiden lassen. Der Baubeginn für die Aufstockung ist für den Sommer 2024 geplant.

Die Maßnahme wird voraussichtlich in zwei Bauabschnitten durchgeführt:  
Sobald die neugeschaffenen Büroräume zur Verfügung stehen, können im zweiten Bauabschnitt die energetischen Sanierungen im Bestand umgesetzt werden.  
Dadurch können größere Interimslösungen vermieden werden.

Nach aktuellem Terminplan werden die Bauarbeiten voraussichtlich im Sommer 2026 abgeschlossen.

### **Zu 6 Finanzielle Auswirkungen**

Für die Maßnahme wurden Gesamtkosten in Höhe von 6.040.000 € ermittelt. Diese teilen sich auf in 2.700.000 € für die Aufstockung und die Errichtung der PV-Anlage sowie 3.340.000 € für die energetische Sanierung. Nach Abstimmung mit dem Theater Münster werden Kosten für Umzüge, Interimskosten und Kosten für die Erstausrüstung durch das Theater Münster übernommen.

Als Deckungsvorschlag für die oben beschriebenen Mehrkosten für die Aufstockung wird die im Haushalt enthaltene Investitionsmaßnahme 4195 zur Erweiterung der Magazin- und Seitenbühne des kleinen Hauses am Theater Münster aufgeführt.

i.V.

gez.  
Matthias Peck

### **Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1 - Erweiterungsplanung des Architekturbüros Ruhnau  
Anlage 2 - Kostenschätzung nach DIN 276  
Anlage 3 - Folgelastenberechnung