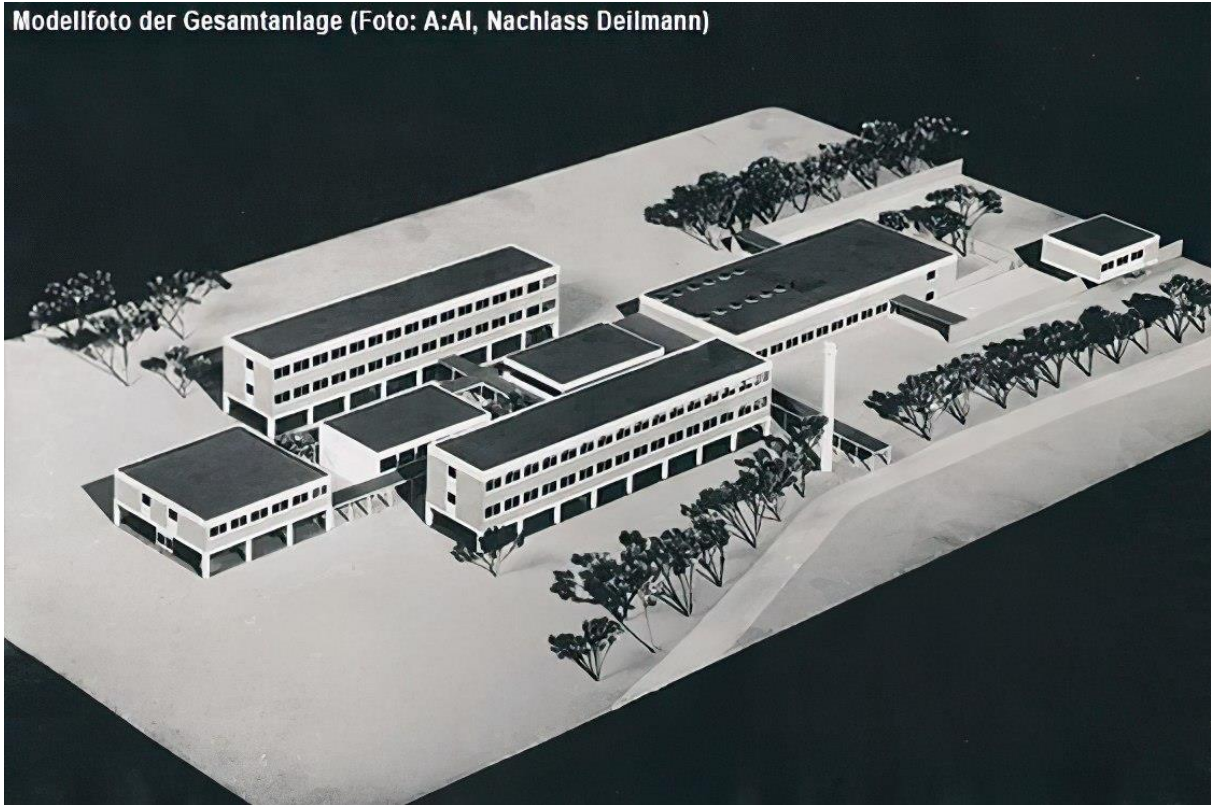


Machbarkeitsstudie

1. Fortschreibung 07.12.2021

Sanierung des ehemaligen Heerde-Kollegs Münster

Modellfoto der Gesamtanlage (Foto: A:AI, Nachlass Deilmann)



## 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.

- 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+ („artists in residence“-Programm) 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.
- Fortschreibung: Die vorgesehene Kita wird als eigenständiges Projekt außerhalb der Bestandsgebäude auf dem Gelände verfolgt.

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.

Fortschreibung: Seitens der Unteren Denkmalbehörde wird von einer Einstufung als Baudenkmal abgesehen.

### 4. Konkretisierung der Nutzungsidee mit den Nutzer:innen

#### a. Stipendienprogramm Residence NRW+

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.

Fortschreibung: Neuer Standort für eine Kita soll nach Planungen der Stadtverwaltung der Bereich des Hauses 20 sein. Diese Erweiterungen sind nicht Teil dieser Machbarkeitsstudie.

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

Mit den Künstler:innen der Theatergruppen und Ateliers wurden Beteiligungstermine in unterschiedlicher Besetzung und verschiedenen Formaten (Begehungen, Versammlungen, Besprechungen) durchgeführt.

Fortschreibung: Daraus entwickelte sich ausgehend von einem abgestimmten Raumprogramm ein bis zum 04.10.2021 abgestimmtes Nutzungskonzept, siehe Anlagen.

## 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 Laubgänge bezeugen nach wie vor die ursprüngliche Planungsidee 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).

Fortschreibung: Zu Planungsentwürfen der Stadtverwaltung siehe oben.

### 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/m<sup>2</sup> 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 erwünschten und umsetzbaren Kulturnutzungen ab. Es wird empfohlen, das Konzept umzusetzen.

## 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:

#### 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:

- Kostenrisiko 20 % (Annahme Hauptbautätigkeit in 2023/2024)

#### a. 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 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

Fortschreibung: Sanierungskosten für Laubengänge, Gehwege, befestigte Flächen und eine intensive Grünflächenpflege wurden nachträglich in den Sanierungsrahmen aufgenommen.

- Der Kostenrahmen basiert auf den Sanierungs- und Umbaukosten für das Gebäude 28, die über die Bruttogrundflächen der Gebäude 20 - 32 hochgerechnet wurden. Dabei wurde von einem ähnlichen Sanierungsumfang ausgegangen. Sondernutzungen, wie beispielsweise die als Proberaum umfunktionierte Sporthalle, wurden nicht separat berücksichtigt.

**Fortschreibung:** Gebäude 20 ist im aktuellen Kostenrahmen enthalten, könnte aber entfallen, da an diesem Standort die Kita gebaut werden soll. Die Kosten würden sich dadurch um rund 185.000 € reduzieren. Kosten für Haus 32 sind ebenfalls enthalten.

**Fortschreibung:** Im Haus 32 wurde eine Bauschadstoffuntersuchung durchgeführt. Die ermittelten Schadstoffwerte ergeben derzeit keinen Anlass die veranschlagten Kosten zur Schadstoffsanierung anzupassen. Dennoch könnten in den anderen Häuser auch höhere Werte ermittelt werden.

Kostenrahmen Sanierung Hoppengarten 20-32				
Kostengruppen				
100	Grundstück			0
200	Vorbereitende Maßnahmen Erschließung			350.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion			4.822.500 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen			1.837.500 €
500	Außenanlagen und Freiflächen			180.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke			0
700	Baunebenkosten			2.160.000 €
				9.350.000 €
Kostenrisiko			20% rd.	1.870.000 €
<b>Gesamtkosten</b>				rd. 11.220.000 €
Darin sind rd. 1,1 Million für Haus 32 enthalten.				1.100.000 €
				10.120.000 €
Die Umsetzung der Baumaßnahme erfolgt voraussichtlich von 2023-2024. Die Baupreissteigerungen werden mit jährlich 6 % indiziert.			2023 rd.	610.000 €
			2024 rd.	640.000 €
			2025 rd.	680.000 €
<b>Gesamtkosten ohne Haus 32, indiziert</b>				rd. 12.050.000 €

Fortschreibung: Nachrichtlich Kostenberechnung Haus 32 Stand 07.12.2021

Bauteil Haus 32		
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	45.000
300	Bauwerk Baukonstruktion	358.000
400	Bauwerk Technische Anlagen	187.000
500	Außenanlagen	10.000
600	Ausstattung Kunstwerke	11.000
700	Nebenkosten	169.000
<b>Gesamtsumme 200-700</b>		<b>780.000</b>
		19 % Ust.
		148.200 €
		<b>Bruttosumme</b>
		<b>928.200 €</b>
		10 % Kostenrisiko
		92.820 €
		<b>Gesamtsumme gerundet</b>
		<b>1.021.000 €</b>



## Kulturzentrum Hoppengarten

### Nutzung im Bestand

	Pumpenhaus	Titanik	Bildende Kunst	Stadt Münster	
Haus 20				64	
Haus 22	712				
Haus 26	212				
Haus 30	115				
Haus 24				662	Leerstand
Haus 28		91	588		
Haus 32				326	Leerstand
ohne KG	1039	91	588	1052	

## Kulturzentrum Hoppengarten

### Nutzung gem. Konzept 04.10.2021

	Pumpenhaus	Titanik	Bildende Kunst	Stadt Münster	
Haus 20				64	
Haus 22	709				
Haus 26	210				
Haus 30	114				
Haus 24	571		91		
Haus 28		91	588		
Haus 32				332	
ohne KG	1604	91	679	396	

### Pumpenhaus

Die Flächen für das Pmpenhaus erhöhen sich von 1.039 m<sup>2</sup> auf 1.1604 m<sup>2</sup>.

Im Wesentlichen wird der Flächenzuwachs durch die Verlagerung der Gästezimmer in Haus 24 erreicht.

Die vorh. 4 Gästezimmer mit gemeinsamen Sanitäranlagen werden auf 12 DZ mit DU/WC erweitert.

Der Gästebereich wird aus Haus 22 in Haus 24 verlagert und steigt von rd. 98m<sup>2</sup> auf rd. 466 m<sup>2</sup>

Somit wird der Gästebereich um rd. 368 m<sup>2</sup> vergrößert

Der Zuwachs für Coworking, Büros, Produktionsflächen und Nebenräume beträgt rd. 197 m<sup>2</sup>.

Für Proberäume können im Bestand keine weiteren Flächen geschaffen werden.

Flächen im KG Haus 22 können als Lagerräume vermietet werden.

### Bildende Kunst

Die Flächen für Künstlerateliers erhöhen sich von 588 m<sup>2</sup> auf 679 m<sup>2</sup>

Der Zuwachs wird durch die Anordnung eines Ateliers in Haus 24 erreicht.

Flure, Treppenhäuser und Nebenräume sind darin emthalzen.

### Titanick

keine wesentliche Veränderung

### Stadt Münster

Die Flächen reduzieren sich, da die Leerstände einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Haus 32 wird weiterhin von der Stadt Münster genutzt.

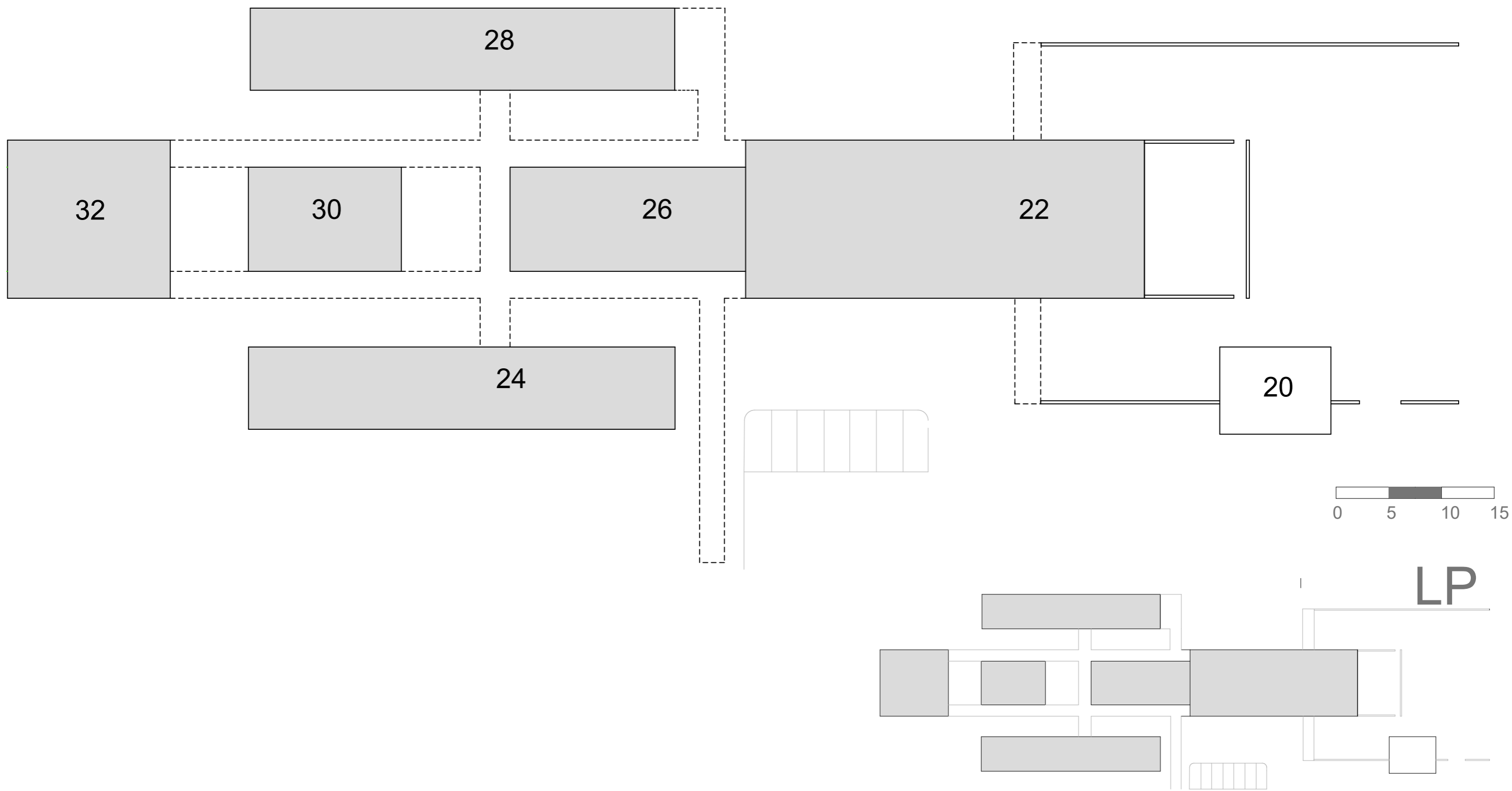
Haus 24, wird für ein Atelier und den Gästebereich Pumpenhaus genutzt.

Flächenbilanz					
		Pumpenhaus	Titanik	Bildende Kunst	Stadt Münster
Konzept		1604	91	679	396
Bestand		1039	91	588	1052
Differenz		565	0	91	-656

Westfälische Bauindustrie GmbH

07.12.2021

i.V. Döhring



Kulturzentrum Hoppengarten Nutzungskonzept 07.12.2021

