



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

15.08.2024

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Hilgenkamp  
Telefon: 492-2396  
Hilgenkamp@stadt-  
muenster.de

Betrifft

Theater Münster  
Baubeschluss zur Aufstockung des Verwaltungstrakts und zur energetischen Teilsanierung

Beratungsfolge

27.08.2024	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
29.08.2024	Kulturausschuss	Vorberatung
03.09.2024	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
10.09.2024	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
11.09.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
11.09.2024	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

- Die Baumaßnahme wird nach den Entwurfsplänen von Büro P/E/P-Architekten vom 20.10.2023 mit einem Investitionsvolumen von 8.758.000 Euro auf Basis der Kostenberechnung 05.06.2024 nach DIN 276 sowie jährlichen Folgekosten von 277.600 € umgesetzt. Für die Maßnahme wurden Fördermittel in Höhe von 2.718.000 € bewilligt.
- Die Planung für die Aufstockung wurde in zwei Varianten untersucht. Die Variante 1 wird umgesetzt.
- Der Baubeginn ist mit vorbereitenden Arbeiten für das IV. Quartal 2024 geplant. Der Abschluss der Baumaßnahmen erfolgt voraussichtlich im II. Quartal 2027.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			

Investitionsmaßnahme	4190	Energet. San. u. Erw. Theater MS			
Einzahlungen		Aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	2024	1.012.050	
			2025	1.210.050	
			2026	477.900	
			2027	18.000	
Summe				<b>2.718.000</b>	
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereitgestellt inkl. 2023	735.810	
			2024	1.591.190	
			2025	3.123.000	
			2026	3.108.000	
			2027	200.000	
Summe				<b>8.758.000</b>	
<b>Saldo Maßnahme</b>				<b>6.040.000</b>	

Die zur Finanzierung erforderlichen Einzahlungen und Auszahlungen sind im Haushaltsplan 2024 bei der o. g. Investitionsmaßnahme veranschlagt.

<b>Teilergebnisplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.-jahr</b>	<b>Betrag €</b>	<b>HH-Ansatz 2022</b>
<b>Produktgruppe</b>	<b>0111</b>	<b>Immobilienmanagement</b>			
Zeile	02	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2027 ff.	67.950	
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2027 ff.	108.980	
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2027 ff.	145.970	
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allg. Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonst. Finanzaufwendungen	2027 ff.	90.600	
<b>Saldo</b>				<b>277.600</b>	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

#### Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 06.04.2022 mit der Vorlage V/0028/2022 als Pla-

nungsbeschluss der Aufstockung des Verwaltungstraktes und energetischen Teilsanierung zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Planung zu entwickeln und den Baubeschluss herbeizuführen.

Weitere bisherige Beschlüsse zu dem Thema:

V/0315/2020 vom 26.8.2020 – Errichtungsbeschluss zur Aufstockung der Verwaltung

V/0388/2020 vom 26.8.2020 – Überarbeitung der Gebäudeleitlinie: Nachhaltigkeit und Klimaneutralität 2030 für städtische Gebäude.

V/0314/2023 vom 20.9.2023 – Energetische Stadtsanierung – Beschlusspunkt 1

Mit der Objekt- und Fachplanung der Leistungsphasen 1 bis 3 wurde als Generalplaner das Architekturbüro P/E/P Architekten beauftragt.

### Zu 1.: Planung und Kosten

Das Theater Münster war einer der ersten fertiggestellten Theaterneubauten der Bundesrepublik Deutschland nach den Zerstörungen des zweiten Weltkriegs und fand seinerzeit deutschlandweite Aufmerksamkeit. Durch seine zentrale Lage am Altstadt kern prägt das Gebäude das Stadtbild. Auf der Grundstücksfläche von 6.875 m<sup>2</sup>, welche fast vollständig überbaut ist, bieten sich keine Erweiterungsflächen an. Dadurch sind die Anforderungen an die vielen Akteure des Theaters hoch, mit den begrenzt vorhandenen Flächen, die gestiegenen Bedarfe an einen modernen Spielbetrieb aufrecht zu halten.

Die geplante Aufstockung als Erweiterung ist notwendig, da die vorhandene prekäre Raumsituation des Verwaltungsbereichs in weiten Teilen die Mindeststandards an einen Büroarbeitsplatz nicht erfüllt. Diese Anforderungen an den Arbeits- und Gesundheitsschutz, sowie den Brandschutz sind im Rahmen der gesamten Baumaßnahme zu berücksichtigen. Da es sich hierbei überwiegend um bühenennahe Arbeitsplätze handelt, ist eine Auslagerung von Arbeits- und Büroräumen aus dem Gebäude an der Neubrückenstraße 63 in andere Gebäude ausgeschlossen.

Die Aufstockung soll sich an die aus dem Bestand vorgegebene Formensprache, Farbfestlegungen und teilweise der Materialität anpassen. Die Erweiterung des Gebäudes soll architektonisch nicht als neues Element wahrgenommen werden. Geplant ist die Aufstockung als Elementbauweise größtenteils vorzufertigen, um die Beeinträchtigungen vor Ort durch eine Verkürzung der Bauzeiten zu minimieren.

Die Stadt Münster hat im Zuge des Handlungsprogrammes Klimaschutz 2030 eine umfangreiche Analyse des städtischen Gebäudebestandes durchgeführt. Um das Ziel ‚Klimaneutralität 2030‘ zu erreichen, sollen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die momentan einen besonders hohen Energieverbrauch aufweisen, priorisiert durchgeführt werden. Das Theater wurde in der Bestandsanalyse als Standort mit dem stadtwweit höchsten Energieverbrauch identifiziert.

Die Notwendigkeit der energetischen Ertüchtigung ist insbesondere den Baustandards der 50er Jahre geschuldet. Zwar wurden in der Vergangenheit bereits einzelne Fenster erneuert und Dachbereiche mit einer Wärmedämmung versehen, jedoch konnte eine grundlegende energetische Ertüchtigung bisher nicht umgesetzt werden.

Im Rahmen der energetischen Sanierung ist die Gebäudehülle des unterhalb der Aufstockung befindlichen Bereiche unter Berücksichtigung energetischer, statisch-konstruktiver und gestalterischer Aspekte nachhaltig zu erneuern.

Eine enge Abstimmung mit der Denkmalpflege ist bei diesem Projekt erforderlich.

Neben der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle mit den Fenstern, Türen, Dach und Fassaden sollen in dieser Maßnahme auch folgende Bausteine umgesetzt werden: Verbesserung der Barrierefreiheit inkl. barrierefreier Bühneneingang, Anpassung und Erneuerung der Heizungsflächen, Leitungs- und Sanitäranlagen, Erneuerung der Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung des Ballettsaals und der Beleuchtung im Zusammenhang mit Verbesserungen der Raumakustik.

Dabei sind Optimierungen der Grundrisse nur im geringen Umfang vorgesehen. Sie betreffen vornehmlich die Bürostruktur im 2. OG und einige Sanitärbereiche.

Aufgrund der Bedeutung des Gebäudes für die Stadt Münster, der Forderung des Fördermittelgebers und dem bestehenden Denkmalschutz, wird das Projekt begleitet und zertifiziert durch einen aner-

kannten Energieberater im Denkmalschutz.

Die für die Baumaßnahme zugrundeliegende Bedarfsermittlung des Theaters beruht auf einer Analyse aus den Jahren 2011/12. Dieser Bedarf von 36 Arbeitsplätzen wurde im Errichtungsbeschluss V/0315/2020 anerkannt. Im Planungsbeschluss aus dem Jahr 2022 wurde eine Variante, die eine vollständige Überbauung des Fundus vorsah aus wirtschaftlichen Gründen verworfen.

Die nun ausgearbeitete Entwurfsplanung hat zwei Varianten untersucht. In der Anlage 3 werden die beiden Varianten bezüglich der Barrierefreiheit, der Flächenansätze und der Auswirkungen auf die in der Zukunft umzusetzenden weiteren energetischen Sanierungsmaßnahmen verglichen.

Von der Verwaltung wird die Umsetzung der Variante 1 zur Herstellung von 34 Arbeitsplätzen vorgeschlagen.

Auch die Umsetzung dieser Variante kann nur unter deutlicher Erhöhung des ursprünglich vorgesehenen Budgets durch anfangs nicht eingeplante Fördermittel realisiert werden. Während das Budget auf der Basis des Planungsbeschlusses aus dem Jahr 2022 noch bei 6.040.000 € lag, hat die Einwerbung von Fördermitteln das Projektbudget bereits auf 8.758.000 € anwachsen lassen.

In der ergänzenden Variante 1+ geht das Architekturbüro P/E/P von einer Teilüberbauung des Fundus aus, durch die weitere 12 Arbeitsplätze hergestellt werden könnten. Das Theater bevorzugt daher die Umsetzung der Variante 1+, die eine Überschreitung des Budgets um 785.000,- € bedeuten würden und insofern nicht im städtischen Haushaltsplan abgebildet ist.

Es ist damit zu rechnen, dass während der Sanierungsmaßnahme weiterhin Räumlichkeiten für Ausweichmöglichkeiten angemietet werden müssen. Darüber hinaus kann eine Aufgabe des derzeit bestehenden Mietverhältnisses für Räumlichkeiten des Jungen Theaters bei Umsetzung der Variante 1 nicht erfolgen. Bei der Variante 1 werden 575 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zu voraussichtlichen Kosten von 4.036 €/m<sup>2</sup> BGF realisiert. Mit der Variante 1+ könnten 729 m<sup>2</sup> für einen Ansatz von 3.590 €/m<sup>2</sup> BGF gebaut werden. Beide Kostenkennwerte beruhen auf den Kostengruppen 300 und 400 ohne Preissteigerung.

Am 22.8.2023 wurden die Entwürfe im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt. (Anlage 6)

Der Planung liegt die Berücksichtigung der Gebäudeleitlinien in ihrer aktuellen Fassung zugrunde.

#### Absturzsicherung auf dem Dach

Zur Sicherstellung eines sicheren Betriebes (Wartung, Pflege, Inspektion, Überprüfung, Schneeräumung) wird als kollektiver Seitenschutz ein klappbares Geländer errichtet. Aufgrund des vorhandenen Denkmalschutzes kommt nur diese Lösung in Betracht.

#### Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Durch die Erneuerung der Türen am Bühneneingang mit einem Drehtürantrieb wird die Barrierefreiheit optimiert. Derzeit sind nicht alle Büros barrierefrei zu erreichen.

Eine neue Aufzugsanlage mit einem Aufzuges Typ 2 nach DIN 81-71 wird die neuen Obergeschosse vom Innenhof aus erschließen.

Durch Berücksichtigung taktiler Elemente, kontrastreicherer Gestaltung in Innenräumen und akustischen Maßnahmen können auch die weiteren Forderungen der DIN 18024 umgesetzt werden.

Die Barrierefreiheit wird im Umbaubereich so gut wie möglich umgesetzt. Aufgrund des vorhandenen, denkmalgeschützten Bestandes kann es dazu kommen, dass in Teilbereichen die Barrierefreiheit nicht der DIN entspricht. Ein neues Behinderten-WC wird im Bereich der Aufstockung realisiert.

Der Entwurf wurde hierzu am 27.04.2023 dem „Runden Tisch“ Barrierefreies Bauen vorgestellt. Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage. (Anlage 7)

#### Ökologie, Energie

Die energetische Sanierung eines Denkmals bedarf eines behutsamen Vorgehens und ist technisch sehr anspruchsvoll. Aus diesem Grund ist bereits ein anerkannter Energieberater für Baudenkmale beauftragt, um die Rahmenbedingungen abzustecken und die Planungen sowie die Bauausführung zu begleiten. Die Stadt Münster hat sich mit den städtischen ‚Gebäudeleitlinien 2020‘ und dem ‚Null-emissionshaus‘-Standard ambitionierte Vorgaben für Sanierungen und Neubauten gesetzt, die die gesetzlichen Mindestanforderungen übertreffen und sowohl die Gebäudehülle als auch die technische Gebäudeausrüstung umfassen. Mit diesen Vorgaben ist beabsichtigt, für den denkmalgeschützten Bereich mindestens die Effizienzstufe „Denkmal“ zu erreichen. Es ist beabsichtigt, wo es möglich ist, diese Gebäudeteilansforderungen zu übertreffen.

Die Aufstockung wird gemäß den Förderrichtlinien als Effizienzhaus 40 errichtet. Zusammen mit einer Photovoltaikanlage werden die Anforderungen der Gebäudeleitlinie übererfüllt werden.

Gemäß dem Null-Emissionshaus-Standard und der Gebäudeleitlinien 2020 wird eine PV-Anlage mit rund 40 kWp mit der Möglichkeit zum Eigenverbrauch errichtet. Durch die Nutzung dieser PV-Anlage werden jährlich ca. 18,1 t CO<sup>2</sup> eingespart.

Das Dach wird extensiv begrünt.

Über die geplante Lüftungsanlage werden passive Wärmegegewinne genutzt.

Die anliegende Checkliste „nachhaltiges Bauen“ gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien der geplanten Baukörper. Die Anforderungen der Gebäudeleitlinien an das Nullemissionshaus und das nachhaltige Bauen werden erfüllt (Anlage 6).

#### Förderung

Im Herbst 2022 war die Bewerbung um Förderung im Rahmen des Bundesprogramms Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur (SJK 2022) erfolgreich. Gemäß den Förderbedingungen werden nur Projekte gefördert, die eine hohe Qualität und Innovationspotential in Hinblick auf die energetischen Wirkungen und Anpassungsleistungen an den Klimawandel ermöglichen. Zudem soll das Projekt vorbildhaft hinsichtlich des nachhaltigen Bauens und der Barrierefreiheit sein. Diese Förderrahmenbedingungen führten in Teilbereichen zu Anpassung des Projektumfanges und wird nachfolgend bezüglich der Kostenentwicklung des Projekts bewertet. Der Förderantrag wurde im Sommer 2023 eingereicht werden. Eine Förderung in Höhe von max. 2.718.000 € wurde mit dem Förderbescheid vom 12.03.2024 bewilligt.

#### Kostenentwicklung

Der Haushaltsansatz für den Baubeschluss liegt in Höhe der Gesamtsumme von 8.758.000 Euro vor. Dieses berücksichtigt eine angenommene Baupreissteigerung von 2023 bis 2026 von 4% pro Jahr und einen Ansatz von 10% für Unvorhersehbares.

Er setzt sich zusammen aus:

1. Dem Budget des Planungsbeschlusses aus dem Jahr 2022:	6.040.000 Euro
2. Dessen Fortschreibung von 2023 bis 2027:	7.991.000 Euro
3. Und notwendige Zusatzmaßnahmen (Zusatzkosten abzüglich Einsparungen) und weitere Baupreissteigerungen, die zum Planungsbeschluss nicht bekannt waren:	767.000 Euro
4. Förderung aus dem Bundesprogramm Kultur, Jugend und Sport	:2.718.000 Euro

Eine Förderung für PV-Anlagen ist derzeit nicht möglich.

Zu 1. Das Budget des Planungsbeschlusses in Höhe von 6.040.000 Euro wurde auf Grundlage der Kostenschätzung vom 15.02.2022 mit einer Baupreissteigerung von 6% p.a. bis zum Jahr 2023 veranschlagt.

Zu 2. Das fortgeschriebene Budget des Planungsbeschlusses in Höhe von 7.990.000 Euro berücksichtigt einen im Planungsbeschluss nicht veranschlagten Risikozuschlag von 10%, die aktualisierte Baupreissteigerung seit 2022 auf 2024 in Höhe von 28,3% und für die Jahre 2025-2026 in Höhe von 4% pro Jahr. Für das Jahr 2025 werden nur noch der Kostenanteil für die energetische Sanierung für die Baupreissteigerung zugrunde gelegt.

Zu 3. Weitere Mehr- und Minderkosten für die Baukosten des Baubeschlusses entstehen durch notwendige Zusatzmaßnahmen, die zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses auf Grundlage der Kostenschätzung vom 15.2.2022 noch nicht bekannt waren und mit 767.000 Euro zu beziffern sind. Sie werden im Wesentlichen verursacht durch noch weiter zu erwartende Baupreissteigerungen, vorgefundenen Bausubstanzschäden und Bauschadstoffen, den notwendigen Maßnahmen, die sich aus den zu erfüllenden Anforderungen und Rahmenbedingungen der beantragten Fördermittel und der zusätzlichen Büroflächen ergeben.

Im Rahmen des gestellten Förderantrags müssen die Förderbedingungen wie den ganzheitlichen Ansatz für die Ertüchtigung der Barrierefreiheit, wie z.B. die Neugestaltung des Bühneneingangs und die Aufzugsführung über alle Geschosse, erhöhte Anforderungen zur Einhaltung der durch den Förderantrag gestellten QNG-Zertifizierung, eingehalten werden.

Die Gesamtkosten für die Aufstockung und die energetische Teilsanierung der sich darunter befindlichen Bereich betragen einschließlich der berücksichtigten Baupreissteigerungen 8.758.000 Euro.

Die Mehr- und Minderkosten der Punkte 2 und 3 setzen sich wie folgt zusammen: (s. Anlage 4 Seite 3 Zusatzkosten)

### **Mehr-/Minderkosten KG 200**

Es fallen keine Kosten der Kostengruppe KG 200 an

### **Mehr-/Minderkosten KG 300-500:**

a. Mehrkosten – allgemeine Kostensteigerung in 2023: 1.459.000 Euro  
Differenz zwischen der angenommenen 6 % Preissteigerung und tatsächlich für 2022 - 23 vorhandene Preissteigerung von 28,3% (Für die Kostengruppen 300-500)

Baupreisindexsteigerung gem. BKI IV/2021 – III/2023

Hinweis: Die Kosten für den Planungsbeschluss wurden im Zeitraum Oktober 2021 bis Januar 2022 ermittelt. Die Zusammenfassung dieser Kosten wurde am 15.2.2022 erstellt. Die Kostenansätze beruhen auf den Kostenstand IV/2021.

### **Mehr-/Minderkosten KG 300 und KG 400**

b. Mehrkosten –: Aufzug über alle Geschosse: 75.000 Euro

Im Planungsbeschluss war lediglich eine interne Verbindung zwischen den beiden neuen Geschossen geplant.

Aufgrund sehr unterschiedlicher Höhenversätze im Gebäude ist ein Aufzug notwendig, der von drei Seiten erschlossen werden kann. Kosten einschl. der Gründung. Maßnahme ist aufgrund der Beantragten Förderung notwendig.

g. Mehrkosten – Sonstiges: 408.000Euro  
Baupreissteigerung (gerundet) für die KG 300 und 400 gegenüber den Kosten im Errichtungsbeschluss

(4 % p.a. 2024-2025)

### **Mehr-/Minderkosten KG 400:**

d. Minderkosten – Kanalnetzerneuerung der neuen Lüftungsanlagen: - 75.000 Euro

Die vorhandenen Kanalnetze für Probebühne IV und der Orchesterprobe sind zu reinigen und können dann auch im Sinn der Nachhaltigkeit weiterverwendet werden.

### **Mehr-/Minderkosten KG 600**

Kein Ansatz für Büromöbel und Küchenausstattung in dieser Kostenberechnung.

### **Mehrkosten KG 700**

n. Mehrkosten –: Generalplaner 674.000 Euro

Erhöhung der Nebenkosten nach Abschluss des VGV-Verfahrens für den Generalplaner und auf Basis der erhöhten Baukosten KG 300+400.

o. Mehrkosten –: Energieberater im Denkmal/Raumakustik 60.000 Euro

Für die Förderrahmenbedingungen sind zusätzliche Leistungen vom Energieberater im Denkmalschutz erforderlich. Mehrkosten in der Beauftragung der Leistungen der Bauphysik. Beauftragung Raumakustik für Orchesterprobe, Ballettsaal und Probebühne.

### **Zu 2.: Freianlagen**

Eine Freianlagenplanung im Bestand ist soweit nicht vorgesehen. Im Bereich der neuen Wegeführung für den Bühneneingang sind Anpassarbeiten in den Außenanlagen notwendig.

Die Maßnahme findet in enger Abstimmung mit dem städtebaulichen Projekt „MikroKiez Martiniviertel“ statt. (V/0397/2022)

### **Zu 3.: Weiteres Vorgehen**

Der Bauantrag wird im Sommer 2024 eingereicht.

Der Baubeginn ist für mit vorbereitenden Maßnahmen für die Aufstockung ab Herbst 2024 vorgesehen. Die Aufstockung in vorgefertigter Elementbauweise solle dann ab dem Sommer 2025 erfolgen. Sobald diese Räume genutzt werden können, wird im Anschluss daran die energetische Sanierung des darunter befindlichen Bereichs erfolgen.

Die Fertigstellung ist für das 2.Quartal 2027 geplant.

### **Zu II: Finanzielle Auswirkungen**

Für das Gesamtprojekt entstehen unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte Gesamtkosten in Höhe von 8.758.000 € brutto. In den Investitionskosten sind Baukosten der Kostengruppen 300+ 400 in Höhe von 5.738.000 € (ohne Baupreissteigerung) enthalten

Diese Kosten gliedern sich inklusive aller Nebenkosten und Baupreissteigerungen wie folgt auf:

Energetische Sanierung:	5.280.000 €
Aufstockung:	3.478.000 €

Darüber hinaus werden Folgelasten in Höhe von 277.600 Euro pro Jahr entstehen (Anlage 4 und Anlage 8).

I.V.

gez.

Arno Minas  
Stadtrat

### **Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1 Entwurfsplanung Variante 1+ mit Schnitten und Ansichten

Anlage 2 Entwurfsplanung Variante 1

Anlage 3 Vergleiche Variante 1 und Variante 1+

Anlage 4 Kostenberechnung nach DIN 276 / Kostenzusammenstellung

Anlage 5 Stellungnahme Beirat für Stadtgestaltung

Anlage 6 Checkliste Nachhaltiges Bauen

Anlage 7 Checkliste Barrierefreiheit

Anlage 8 Folgelastenberechnung