



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für
Immobilienmanagement

23.04.2025

Ihr/e Ansprechpartner/in:

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

Betrifft

Umbau und brandschutztechnische Ertüchtigung der Sozialunterkunft Friedrich-Ebert-Str. 1

Beratungsfolge

06.05.2025	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
13.05.2025	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- Die bauliche Ertüchtigung mit Verbesserung in den Bereichen Inklusion und Brandschutz wird mit einem Investitionsvolumen von 1.060.000 Euro sowie jährlicher Folgekosten von 81.620 Euro umgesetzt.
- Der Baubeginn ist nach Erteilung der Baugenehmigung für das 4. Quartal 2025 geplant. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2026.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0503	Sicherung besonderer sozialer Bedarfe			
Investitionsmaßnahme	4087	Umb. Friedrich-Ebert-Str.			
Auszahlungen			2026	1.060.00	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen

Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2026 ff.	12.720	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2026 ff.	53.000	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2026 ff.	15.900	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen				81.620	

Die Folgelastenberechnung (Anlage 3) wird zur Kenntnis genommen.

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 der o. g. Investitionsmaßnahme zur Verfügung.

Begründung:

Zu 1. Planung und Kosten

Das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus Friedrich-Ebert-Str. 1 wurde 1996 von der Stadt Münster erworben. Das Gebäude wurde Ende der 50er Jahre erbaut. Nach erfolgter Nutzungsänderung und Umbau ist in dem dreigeschossigen Gebäude seit 26 Jahren eine Sozialunterkunft untergebracht. Je nach Erfordernis waren dort obdachlose oder geflüchtete Menschen untergebracht. Betreut werden die dort sich aufhaltenden Personen durch einen Partner aus den Sozialverbänden. Derzeit ist dieses die Bischoff Hermann Stiftung.

Mittlerweile hat das Gebäude einen hohen Sanierungsbedarf. So lassen sich Fenster zum Teil nicht mehr öffnen, der Sonnenschutz funktioniert nicht mehr. Dusch und WC-Bereich müssen teilweise noch saniert werden. Diese werden im Zuge der Baumaßnahmen umgesetzt.

Da auch beabsichtigt ist, in jeder Etage unterschiedliche Nutzergruppen betreuen zu können und ein Aufzug für eine barrierefreie Erschließung des 1. Obergeschosses benötigt wird, ist eine Nutzungsänderung bei dem Bauordnungsamt zu beantragen. In dem Zusammenhang ist ein neues Brandschutzkonzept für die Baugenehmigung zu erstellen und eine Anpassung der Fluchtwege notwendig.

Der Aufzug ist erforderlich, da in Münster bisher für obdachlose Menschen keine barrierefreie Einrichtung angeboten werden kann.

Die Baumaßnahme beinhaltet folgende Bausteine.

Errichtung einer Außentreppe zur Sicherstellung des zweiten baulichen Rettungsweges und Einbau eines Außenaufzugs. In dem Zusammenhang müssen in zwei Etagen Ausgangstüren zu der neuen Treppenanlage geschaffen werden.

Im gesamten Gebäudeteil werden die Fenster und der Sonnenschutz mit Verdunkelungsfunktion auf drei Seiten erneuert. Die vorhandenen Alu-Fenster werden durch Kunststofffenster aus recyceltem PVC ersetzt.

Im 1. Obergeschoss werden die Räumlichkeiten in Form einer Sicherheitsschleuse mit Pforte und der Teilung der Schlafräume in Einzelbereiche umgebaut. Zusätzlich wird ein barrierefreies Badezimmer mit Dusche und WC eingebaut und die vorhandenen Dusch- und WC-Räume saniert.

Im gesamten Gebäude wird die Brandmeldeanlage erneuert und eine Sicherheitsbeleuchtung eingebaut.

Zu 2: Weiteres Vorgehen

Das Baugenehmigungsverfahren wird im 2. Quartal 2025 angestoßen. Die Ausführungsplanung, Aus-

schreibungen und Vergaben werden anschließend vorbereitet.

Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Für das Gesamtprojekt entstehen unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte Gesamtkosten in Höhe von 1.060.000 Euro brutto. In den Investitionskosten sind Baukosten (Kostengruppe 300-400) in Höhe von 958.000 Euro (ohne 700er Kosten und der Ansatz für Unvorhersehbares enthalten. Darüber hinaus werden Folgekosten in Höhen von 81.620 Euro pro Jahr entstehen.
(Anlage 3)

I.V.

Gez. Arno Minas
Stadtrat

Anlagen:

- Anlage A
- Anlage 1 Entwurfsplanung mit Grundrissen, Ansichten und Lageplan
- Anlage 2 Kostenermittlung
- Anlage 3 Folgekostenberechnung
- Anlage 4 Checkliste Nachhaltiges Bauen
- Anlage 5 Checkliste Barrierefreies Bauen-Design für Alle