



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

30.06.2025

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Völlink

Telefon: 492-2547

voellink@stadt-muenster.de

Betrifft

Baubeschluss Erweiterung und Sanierung Kulturzentrum Hoppengarten

Beratungsfolge

| | | |
|------------|----------------|--------------|
| 02.07.2025 | Hauptausschuss | Vorberatung |
| 02.07.2025 | Rat | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Das Heerde-Kolleg Hoppengarten im Stadtteil Rumphorst wird durch die WBI und nach den Entwurfsplänen der Schlüter & Schöps Architekten GmbH (Anlagen 1-4 der Hauptvorlage) aus Münster saniert, umgebaut und erweitert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 17.349.000 € **16.560.000 € auf Basis der Kostenberechnung mit Stand 27.06.2025 nach DIN 276 (Anlage 1 dieser Ergänzungsvorlage) unter Berücksichtigung einer Reduktion der Baukosten um 5 %. Die darüber hinausgehenden Reduzierungen gemäß der Vorlage V/0450/2025 werden im Rahmen der kommenden Haushaltsaufstellung berücksichtigt.**
2. Die Wiederherstellung und Neugestaltung der Freianlagen werden gemäß den Plänen der nts Ingenieurgesellschaft mbH aus Münster (Anlagen 5-6 der Hauptvorlage) realisiert. Die Kosten hierfür betragen 1.225.918,10 € einschl. Zuschläge und sind im Gesamtinvestitionsvolumen enthalten.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien der Stadt Münster Fördermittel für die Sanierung des Heerde-Kollegs sowie den Neubau einer zusätzlichen Probebühne (P5) in Höhe von 5,334 Mio. € in Aussicht gestellt hat, die die Höhe der Gesamtinvestition bedingen.
4. Der Baubeginn ist für das 1.Quartal 2026 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2027 geplant.

II. Finanzielle Auswirkungen:

-Die o. g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

| Teilfinanzplan | | | | | |
|----------------------|------|---|----------------------------------|-------------|-------------|
| | Nr. | Bezeichnung | Haush.- jahr | Betrag € | Bemerkungen |
| Produktgruppe | 0401 | Kulturmanagement/Kulturförderung | | | |
| Investitionsmaßnahme | 4005 | Sanierung Heerde-Kolleg, Hoppengarten | | | |
| Einzahlungen | | aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen | 2026 | 1.000.000 | |
| | | | 2027 | 4.334.000 | |
| | | Summe Einzahlungen | | 5.334.000 | |
| Auszahlungen | | für Baumaßnahmen | Bisher bereitgestellt inkl. 2024 | 2.437.340 | |
| | | | 2025 | 2.317.000 | |
| | | | 2026 | 8.000.000 | |
| | | | 2027 | 4.594.660 | |
| | | Summe Auszahlungen | | 17.349.000 | |
| Saldo der Maßnahme | | | | -12.015.000 | |

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei der o. g. Investitionsmaßnahme veranschlagt. Im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs 2026/2027 werden die Haushaltsansätze für die o. g. Investitionsmaßnahme an die voraussichtlichen Investitionskosten angepasst.

| Teilergebnisplan | | | | | |
|----------------------|------|---|-----------------|-------------|--------------|
| | Nr. | Bezeichnung | Haush.- jahr | Betrag € | Bemerkungen |
| Immobilienmanagement | 0111 | Immobilienmanagement | | | |
| Zeile | 02 | Zuwendungen und allgem. Umlagen | 2028 ff. | 73.380 | Folgertrag |
| Zeile | 13 | Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen | 2028 ff. | 223.740 | Folgeaufwand |
| Zeile | 14 | Bilanzielle Abschreibungen | 2028 ff. | 238.680 | Folgeaufwand |
| Produktgruppe | 1601 | Allgemeine Finanzwirtschaft | | | |
| Zeile | 20 | Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen | 2028 ff. | 180.230 | Folgeaufwand |
| Saldo | | | | 569.270 | |

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen.

Die o.g. Sachentscheidungen sind wie folgt zu finanzieren:

| Teilfinanzplan | | | | | |
|---------------------------------|------|---|----------------------------------|-------------------|-------------|
| | Nr. | Bezeichnung | Haush.- jahr | Betrag € | Bemerkungen |
| Produktgruppe | 0401 | Kulturmanagement/Kulturförderung | | | |
| Investitionsmaßnahme | 4005 | Sanierung Heerde-Kolleg, Hoppengarten | | | |
| Einzahlungen | | Aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen | 2026 | 1.000.000 | |
| | | | 2027 | 4.334.000 | |
| | | Summe Einzahlungen | | 5.334.000 | |
| Auszahlungen | | für Baumaßnahmen | Bisher bereitgestellt inkl. 2024 | 2.437.342 | |
| | | | 2025 | 2.317.000 | |
| | | | 2026 | 8.080.000 | |
| | | | 2027 | 3.725.658 | |
| | | Summe Auszahlungen | | 16.560.000 | |
| Saldo aller Auszahlungen | | | | 11.226.000 | |

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei der o. g. Investitionsmaßnahme veranschlagt. Im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs 2026/2027 werden die Haushaltsansätze für die o.g. Investitionsmaßnahme an die voraussichtlichen Investitionskosten angepasst.

| Teilergebnisplan | | | | | |
|-------------------------|------|---|-----------------|-------------|-----------------|
| | Nr. | Bezeichnung | Haush.- jahr | Betrag € | Bemerkungen |
| Immobilienmanagement | 0111 | Immobilienmanagement | | | |
| Zeile | 02 | Zuwendungen und allgem. Umlagen | 2028 ff. | 73.380 | Auflösung So-Po |
| Zeile | 13 | Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen | 2028 ff. | 214.950 | Folgekosten |
| Zeile | 14 | Bilanzielle Abschreibungen | 2028 ff. | 227.830 | Folgekosten |
| Produktgruppe | 1601 | Allgemeine Finanzwirtschaft | | | |
| Zeile | 20 | Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen | 2028 ff. | 168.390 | Folgekosten |

| | | |
|--------------------------|---------|--|
| Saldo aller Aufwendungen | 537.790 | |
|--------------------------|---------|--|

Die Folgelastenberechnung (Anlage 2 dieser Ergänzungsvorlage) wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Für die Ratssitzung am 02.07.2025 hatte die Verwaltung zeitgleich Baubeschlüsse für mehrere Maßnahmen in Vorbereitung. Mitte Mai zeigte sich, dass durch die enorme Kumulation von Beschlussvorlagen die Maßnahmen insgesamt eine Summe erreichten, die innerhalb des städtischen Budgets nicht zu decken war.

Für alle Hochbauvorhaben, die am 02.07.2025 als Baubeschluss zur Beschlussfassung anstehen, legt die Verwaltung Ergänzungsvorlagen vor. Durch eine durchgängige Absenkung des Risikozuschlages auf 5 % der Gesamtsumme soll der Druck zur konsequenten Budgetkontrolle und zur Erzielung von Einsparungen im Prozess erhöht und gleichzeitig Spielräume für andere Maßnahmen geschaffen werden. Ebenfalls sollen durch eine genauere Mittelabflussplanung und eine realitätsnahe Veranschlagung der Baukostensteigerungen bis zur Mitte der Bauzeit der Umfang der gebundenen Mittel den realistischen Bedarfen angepasst, Mittelübertragungen reduziert und die Mittelverfügbarkeit erhöht werden.

Bisherige Beschlüsse

Grundlage für die Sanierung und zukünftige Nutzung des ehemaligen Heerde-Kollegs am Hoppengarten sind die vom Rat der Stadt einstimmig beschlossenen Beschlussvorlagen V/0386/2021, V/0107/2022, V/0251/2022 und V/0619/2024.

Zu 1.

Ausgangssituation

Das ehemalige Heerde-Kolleg am Hoppengarten hat eine wichtige Funktion für die darstellende und bildende Kunstszene. Aufgrund seiner innenstadtnahen Lage und der Nähe zum Theater im Pumpenhaus GmbH, der bereits bestehenden kulturellen Nutzung und der vorhandenen Gebäudestruktur bietet es ideale Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung zu einer zentralen und herausragenden Produktionsstätte für die Kunst- und Kulturszene Münsters, in der sich lokale, nationale und internationale Kulturschaffende begegnen.

Die Verbindung von darstellender und bildender Kunst in einem Gebäudeensemble von hoher gestalterischer Qualität macht das Projekt Hoppengarten zu einem interdisziplinären Kunst- und Kulturstandort von hoher Qualität mit Vorbildcharakter und bundesweiter Ausstrahlung.

Das Heerde-Kolleg wurde in den letzten Jahrzehnten unter den Gesichtspunkten der Gefahrenabwehr und der Betriebssicherheit unterhalten. Wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden jedoch nicht durchgeführt. Eine umfassende Sanierung der Gebäude und der Haustechnik ist in absehbarer Zeit unumgänglich. Bereits heute ist das Gebäude 24 aufgrund baulicher Mängel nicht mehr nutzbar. Aktuelle Untersuchungen der Gebäudesubstanz haben ergeben, dass insbesondere das Gebäude 30 baufällig ist und hier kurzfristiger Handlungsbedarf für eine weitere Nutzung besteht. Zur Sicherung der Funktion des Kunst- und Kulturzentrums und zur Bereitstellung zeitgemäßer Produktionsmöglichkeiten für die freie Szene auch in Zukunft ist die Sanierung und Weiterentwicklung des ehemaligen Heerde-Kollegs zu einer Produktionsstätte für Kunst und Kultur unumgänglich.

Die Untere Denkmalbehörde stuft das Gebäudeensemble als städtebaulich und architektonisch wertvollen Komplex ein, der jedoch durch zwischenzeitliche Umbauten im Inneren, seine mögliche Qualität als Baudenkmal eingebüßt hat. Daher ist eine Fassadenerhaltende Sanierung des Heerde-Kollegs vorgesehen. Auch für die Ergänzungsbauten gibt es klare Anforderungen, insbesondere an Größe und Form der Neubauten.

Innere Erschließung

Alle öffentlich zugänglichen Bereiche der Gebäude sind im Erdgeschoss stufenlos erreichbar. Die Haupteingänge sind gut sichtbar ausgebildet und durch die Ausbildung von Laubengängen deutlich wahrnehmbar. Vor den Gebäudeeingängen sind die notwendigen Bewegungsflächen angeordnet. Die Oberflächengestaltung der Außenanlagen vor den Eingängen ist mit einer Pflasterfläche aus Betonsteinpflaster vorgesehen.

Die Korridore weisen in der Regel eine Mindestbreite von 1,20 m bei einer maximalen Weglänge von max. 6,00 m auf. Am Anfang und am Ende dieser Flurflächen ist eine Wendemöglichkeit für Richtungsänderungen in der erforderlichen Größe vorhanden. Teilbereiche der Flurflächen weisen auch die erforderliche Breite von 1,50 m auf. Lediglich der Flurbereich parallel zur Längsfassade im Haus 22 stellt mit einer bauzeitlichen Breite von 1,38 m eine Abweichung von der Norm dar. Zwar ist hier die notwendige Durchgangsbreite von mind. 1,20m zur Befahrung des Flurbereiches mit Rollstühlen gegeben, stellt aber mit der vorhandenen Flurlänge die Abweichung zur Norm dar. Die Abweichung von der Norm kann durch großzügige Wendemöglichkeiten im Gemeinschaftsraum bzw. im Eingangsbereich des Hauses 22 kompensiert werden.

Nutzung

Der Gebäudekomplex liegt auf einem nahezu dreieckigen Grundstück zwischen dem Schleusenweg und der Straße Hoppengarten. Parallel zum Schleusenweg verläuft von Südwesten nach Nordosten eine Bahntrasse entlang des Grundstücks.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Hoppengarten. (von Süden mit dem Auto, von Norden nur zu Fuß oder mit dem Fahrrad)

Das Grundstück ist mit sieben Gebäuden bebaut, die einen gemeinsamen Gebäudekomplex bilden. Die Gebäude 22, 26, 30 und 32 sind in einer Achse von Süden nach Norden angeordnet. Die Gebäude 26 und 30 werden im Westen und Osten von je einem Gebäude (24 und 28) flankiert. Das Gebäude 20 befindet sich südwestlich des Gebäudes 22 und liegt in einer Achse mit dem Gebäude 24. Die Gebäude 26 und 30 sind eingeschossig. Die Gebäude 20, 22 und 32 sind zweigeschossig. Dreigeschossig sind die Gebäude 24 und 28. In den verschiedenen Gebäuden sind Proberäume, Produktionsbüros, Ateliernutzungen für die freie Szene mit freier Ateliervergabe sowie für temporäre/offene Co-Working-Spaces mit freier Ateliervergabe vorgesehen. Darüber hinaus ist die Unterbringung von Künstlerinnen und Kuratorinnen im Rahmen des Stipendienprogramms Residence NRW+ (H32) vorgesehen.

Material und Konstruktion

Die insgesamt sieben Gebäude des Ensembles wurden in einer zeittypischen Architektursprache errichtet. Fünf der bestehenden Gebäude sind in Massivbauweise errichtet. Die Gebäude der ehemaligen Turnhalle (Haus 30) und der ehemaligen Kapelle (Haus 26) wurden als Stahlskelettkonstruktion mit Ausfachungen errichtet. Hier werden Ersatzneubauten entstehen, wo nur die Kopfwände erhalten bleiben.

Die Variante mit Ersatz und Neubau der Tragkonstruktion stellt die einzige statisch und wirtschaftlich sinnvolle Lösung dar, um die Räumlichkeiten dauerhaft zu erhalten und einer weiteren Nutzung zuzuführen.

Die energetische Sanierung der Kopfwände erfolgt mit einer Innendämmung. Die tragende und aussteifende Stahlkonstruktion befindet sich im witterungsgeschützten Innenbereich und wird außen mit einer Wärmedämmung und einer hinterlüfteten Vorhangfassade versehen. Über der Vorhangfassade wird das ursprüngliche, gestaltprägende Band ausgebildet. In den Bestandsgebäuden ist überwiegend ein Betonwerkstein als Bodenbelag vorhanden. Dieser soll nach Möglichkeit erhalten bleiben. Zusätzlich wird neben Gebäude 22 eine neue Probebühne (P5) errichtet.

Ökologie, Energie

Ein zentraler Aspekt der Gesamtmaßnahme ist die nachhaltige und energieeffiziente Weiterentwicklung des Bestandes, die sich an den aktuellen Klimaschutzanforderungen der Stadt Münster orientiert. Die geplanten Maßnahmen sind eine umfassende Sanierung der Bestandsgebäude. Für die Häuser 20, 22 und 28 wird der Standard eines Effizienzhauses 55 erreicht. Bei Haus 24 kann ein Effizienzhausstandard 70 realisiert werden.

Auf den Dächern der Häuser 22, 24, 28 sowie auf dem Gebäude P5 ist die Installation von Photovoltaikanlagen auf rund 26 % der Dachflächen vorgesehen. Das Kulturzentrum erhält einen Fernwärmeanschluss. Alle Gebäude – sowohl Bestands- als auch Neubauten – werden über Fernwärme versorgt.

Eine Dachbegrünung ist ausschließlich auf den neu zu errichtenden Gebäuden vorgesehen. Bei den Bestandsgebäuden ist sie aufgrund statischer Gegebenheiten nicht umsetzbar

Weitere Detail-Angaben sind in der „Checkliste nachhaltiges Bauen“ zusammengefasst. (Anlage 7)

Bei Bedarf kann der vollständige Energieberatungsbericht zur Verfügung gestellt werden.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Gebäudeteile sind so gestaltet, dass sie im Erdgeschoss von Menschen mit Behinderungen, betagten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Aufzüge wären nur als Anbau an den Außenfassaden möglich. Darauf musste aus Kostengründen aber verzichtet werden, sie sind nur als Platzhalter zur möglichen Nachrüstung dargestellt. In den Obergeschossen sind keine öffentlich zugänglichen Bereiche vorgesehen. Zur Herstellung der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzbarkeit ist die DIN 18040-1 angewendet. Es sind jedoch auch die Belange von Menschen mit organischen oder psychischen Erkrankungen berücksichtigt worden, um die Nutzbarkeit der Bauteile auch für diesen Personenkreis zu ermöglichen.

Der Vorentwurf wurde am 30.04.2025 dem „Runden Tisch Barrierefreies Bauen (RTBB)“ vorgestellt. Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 8 und Anlage 9).

Kostenentwicklung

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf ~~17.349.000 €~~ **16.560.000 €**. Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 veranschlagt.

Einsparungen

Gegenüber der ursprünglichen Machbarkeitsstudie wurde auf einen Großteil der baulichen Veränderungen der Grundrissorganisation verzichtet, die einen starken Eingriff in die Gebäudestruktur bedeutet hätten. Um die Projektkosten in der Entwurfsphase zu senken, wurden verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Folgende Einsparungen am Gebäude konnten erzielt werden:

- Entfall Einzelappartements in Haus 24: 225.000 €
- Einsparungen zum Entfall der Aufzüge (abgestimmt mit Runden Tisch der Stadt Münster): 570.000 €
- Beibehalten der Bodenaufbauten in großen Teilbereichen: 280.000 €
- Entfall Lüftungsanlage Proberaum P5: 370.000 €
- Einsparungen Gründach in Teilbereichen, wo Bestandsstatik nicht ausreichend ist (Haus 22,24 und 28): 255.000 €

Einsparungen Insgesamt: 1.700.000 €

Zu 2.

Äußere Erschließung

Das Grundstück ist über die öffentliche Straße „Hoppengarten“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Niedersachsenring in ca. 900 m Entfernung.

Die einzelnen Gebäudeteile des Ensembles sind durch gepflasterte Wege miteinander verbunden.

Die Wege sind so dimensioniert, dass sie mit einer Breite von mindestens 1,80 m auch für Richtungswechsel und Begegnungsverkehr von Rollstuhlfahrern geeignet sind. Wegeverbindungen unter 6,00 m Länge werden mit einer Mindestbreite von 1,20 m mit Wendemöglichkeiten am Anfang und Ende der Wegeverbindungen ausgebildet.

Stellplätze

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Münster werden 24 neue Pkw-Stellplätze sowie 75 Fahrradstellplätze geschaffen. Die Fahrradstellplätze sind im gesamten Projektgebiet verteilt, um kurze Wege zu gewährleisten. Am Haupteingang des Kulturzentrums wird ein Fahrradunterstand errichtet, der auch Platz für Spezialräder bietet. Der neu geplante Parkplatz mit acht Stellplätzen wird zur Minimierung der Versiegelung mit Rasenfugenpflaster ausgestattet. Zusätzlich wird dieser Parkplatz durch die Pflanzung neuer Bäume eingegrünt. Die bestehenden sechs Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze werden saniert. Zusätzlich werden vor dem Hauseingang 22 drei weitere Stellplätze geschaffen, davon ein behindertengerechter Stellplatz.

Baum- und Artenschutz

Die notwendigen Baumrodungen für die Erweiterung des Kulturzentrums am Hoppengarten und der Errichtung einer Kita sind im Vorfeld mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit abgestimmt. Es müssen insgesamt 39 Bäume gerodet werden, darunter fallen 22 Bäume unter die Baumschutzsatzung. Als Ersatz werden insgesamt 39 Bäume auf dem gesamten Gelände gepflanzt. (Anlage 6)

Um den naturnahen Charakter der Umgebung zu erhalten, werden die durch die Baumaßnahmen beeinflussten Bereiche im unmittelbaren Umfeld der Gebäude mit einer angepassten, standortgerechten Bepflanzung versehen. Dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes wird dabei hohe Priorität eingeräumt. Durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauphase soll der Eingriff in die Vegetation so gering wie möglich gehalten werden.

Das Artenschutzgutachten liegt vor und daraus resultieren weitere Maßnahmen, wie sechs Kartierdurchgänge (davon eine Abend-/Nachtbegehung) zur Erfassung der Brutvögel im Eingriffsbereich und dessen Umfeld. Außerdem sind Erfassungen von Flugrouten und Jagdgebieten im Rahmen von sechs nächtlichen Detektorbegehungen im Zeitraum von Mai bis September vorzusehen. Im Rahmen der Kartierungen sind auch Amphibien durch Sichtbeobachtungen zu erfassen.

Zu 3.

Der Stadt Münster ist es gelungen, von der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) Fördermittel aus dem Förderprogramm Kulturinvest in Höhe von 5,334 Mio. Euro für die Sanierung des Hoppengartens sowie für den Bau einer zusätzlichen Probebühne (P5) in Aussicht gestellt zu bekommen. Dies geschah auf der Grundlage der bisher gefassten Beschlüsse. Mit der Förderzusage wurde bestätigt, dass ein erhebliches Bundesinteresse an der Sanierung und Erweiterung des Kunst- und Kulturzentrums Hoppengarten besteht. Das Förderverfahren sieht vor, dass der eigentliche Förderantrag erst nach Vorliegen des Baubeschlusses gestellt werden kann und somit auch erst danach vom BKM entschieden wird. Die in diesem Verfahren vorgelagerte „formlose Anfrage“, die die Verwaltung bereits eingereicht hat, wurde bereits positiv geprüft, so dass die mögliche Förderung in Höhe von 5,334 Mio. Euro feststeht. Sollten die Fördermittel nicht bereitgestellt werden, reduziert sich das Investitionsvolumen entsprechend auf 12,015 Mio. €.

Zu 4.

Nach dem Baubeschluss ist die Einreichung des Bauantrags vorgesehen, worauf die Ausführungsplanung folgen wird. Der Beginn der Bauarbeiten ist für das 1.Quartal 2026 geplant. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme sollen voraussichtlich im 4.Quartal 2027 erfolgen.

Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Der aktuelle Kostenkennwert für diese Maßnahme, bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten, (Kostengruppe 300 und 400) und dem in den Gebäudeleitlinien 2020 zugrundeliegenden Standard eines Null-Emissionshauses, beträgt für den Neubauanteil 5.843 €/m² BGF. Da es sich dabei lediglich um den Neubau von 3 Probebühnen (2 Ersatzneubauten, 1 Ergänzung) handelt, die einzeln betrachtet kleine Volumina innerhalb des Bestands darstellen, können keine BKI-Vergleichswerte benannt werden.

Für den Umbau im (denkmal-)geschützten Bestand gibt es keine anwendbaren BKI-Vergleichswerte, da die einzelnen Maßnahmen individuell stark differieren.

i.V.

Arno Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1 Kostenberechnung

Anlage 2 Folgelastenberechnung