

**Gemeinsame Sitzung
des Kulturausschusses und des Bauausschusses**

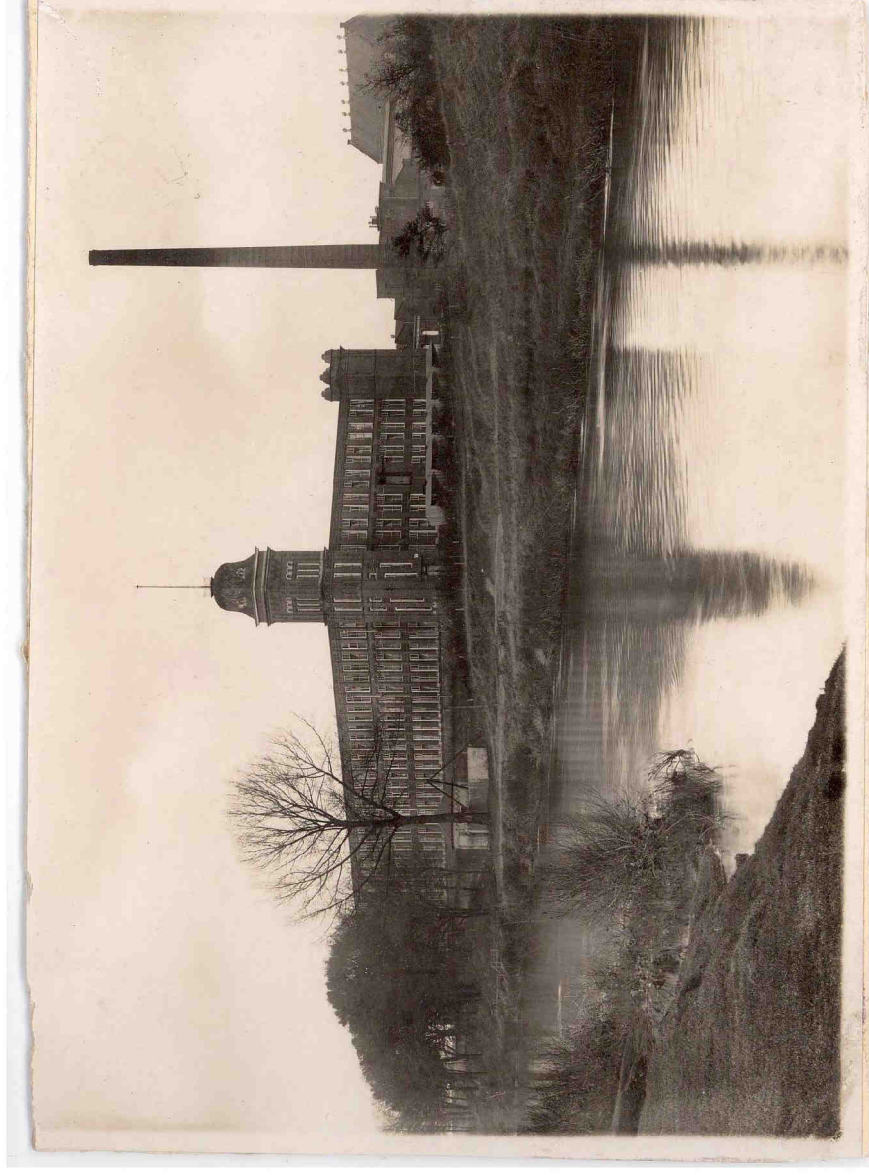
am 17.09.2009

Zentralmagazin für Stadtarchiv und Städtische Museen

Sachstandsbericht

„Schau-Depot“

**Magazin für Stadtarchiv und Städtische Museen in Rheine
im Baudenkmal „Spinnerei Herm. Kümpers“**



Inhalt

- 1 Geschichte des Spinnereigebäudes Hermann Kümpers (Walsshagen)
- 2 Verfahren seit Leerstand des Gebäudes
3. Gemeinsames Magazin von Stadtarchiv und Städtischen Museen Rheine
4. Gutachten/Machbarkeitsstudie
Architekten und Stadtplaner Pfeiffer, Ellermann, Preckel
Teil 1: Sicherung des Gebäudes
5. Gutachten/Machbarkeitsstudie
Architekten und Stadtplaner Pfeiffer, Ellermann, Preckel
Teil 2: Umnutzung als Magazin

1. Geschichte des Spinnereigebäudes Hermann Kümpers (Walshagen)

Die Spinnerei ist 1905-1907 nach Plänen des englischen Architekten Sydney Stott in der typischen dreistöckigen Bauweise mit vier Türmen errichtet worden, und zwar zunächst für die Firma C. Kümpers Söhne (CKS). 1912 übernahm einer der beiden Kümpers-Söhne, Hermann Kümpers, die Spinnerei samt daneben liegender Weberei; der neue Namen lautet seither „Spinnerei und Weberei Hermann Kümpers“.

Die im Walshagen errichtete Spinnerei gehörte lange Zeit zu den modernsten Spinnereibauten überhaupt. Der Bau misst 107 x 68 Meter und verfügt an seiner Längsfront über 40 Fensterachsen. Er erlaubte die Erweiterung der Spinnerei auf 64.356 Feinspindeln und war damit der größte und leistungsstärkste Spinnereibetrieb des ganzen Textilverviere.

Die drei Geschosse ergaben produktionstechnisch sinnvoll drei große, übereinander liegende Fabriksäle, die den wichtigsten Arbeitsschritten entsprachen. Die technische Konstruktion mit gusseisernen Säulen und Transmissionsantrieben von einer zentralen Dampfmaschine aus erlaubte die Aufstellung modernster Selfaktor-Spinnmaschinen und erhöhte übrigens die Brandsicherheit erheblich. Außerdem erlaubten die vielen Fenster ein gutes Tageslicht. Zusätzlich trieb die Dampfmaschine ursprünglich eine Dynamomaschine an, so dass in der Weberei schon fünf Jahre vor Gründung des Städtischen Elektrizitätswerks die weniger feuergefährliche elektrische Beleuchtung genutzt werden konnte.

Auch nach den beiden Weltkriegen bis in die 1970er Jahre wurde die Spinnerei immer wieder modernisiert. Die Verlegung der Produktion ins Ausland und Schließung der Fabrik 1978 hatte ausschließlich wirtschaftliche und keine technischen Gründe: Die Spinnerei war auch 1978 auf einem modernen Stand der Technik.

2. Verfahren seit Leerstand des Gebäudes

Das ehemalige Spinnereigebäude der Firma Carl-Kümpers & Söhne, ab 1912 Hermann Kümpers, wurde am 20.10.1989 rechtskräftig als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Rheine eingetragen.

Dieses Baudenkmal stellt mittlerweile -nach mehreren Abbrüchen und sonstigen Verlusten- das bedeutendste Bauwerk der Textilindustrie in Rheine dar. Dieses Spinnereigebäude ist in den Jahren 1905 – 1907 auf der Grundlage einer Planung des bedeutenden britischen Industriearchitekten Stott errichtet worden.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe/Amt für Denkmalpflege in Westfalen hat seit dem Verfahren zur Eintragung dieses Gebäudes in die Denkmalliste wiederholt die Bedeutung dieses Industriedenkmals deutlich gemacht und zuletzt mit Stellungnahme zu einem Förderantrag im Jahre 2007 wiederholt.

Aufgrund der Bedeutung dieses Baudenkmals wurden in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um der Forderung des DSchG NRW nachzukommen und das Baudenkmal zu erhalten und zu nutzen.

Nachdem alle Anstrengungen nicht zu dem gewünschten Erfolg geführt haben, haben die Eigentümer im Dezember 2002 ihr Übernahmeverlangen gemäß § 31 DSchG NRW von 1999 erneuert. Zur Abwehr dieses Übernahmeverlangens erlässt die Stadt Rheine der Eigentümerin seit 2002 jährlich die anteilige Grundsteuer, Niederschlagswassergebühr und erstattet die Prämie der Gebäudeversicherung für das Spinnereigebäude in Höhe von zuletzt insgesamt 11.425,35 Euro.

Die das Gebäude seit der Einstellung des Spinnereibetriebes im Jahre 1978 im Wesentlichen ungenutzt ist – und auch seit der mit Landesmitteln in den Jahren 1994-1995 durchgeführten dringenden Sicherungsmassnahmen – keine größeren Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden, stellte sich im

Jahre 2007 heraus, dass der Erhalt des Denkmals aufgrund der durch das marode Dach und die massiv geschädigten Fensteröffnungen – insbesondere in der Westfassade – eindringenden Feuchtigkeit gefährdet ist. Die Kosten zur Abstellung der größten Schäden wurden mit rd. 72.000 Euro beziffert.

Unter Beteiligung der Denkmalbehörden wurden seinerzeit Förderanträge bei der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, der Bezirksregierung Münster sowie dem LWL eingereicht.

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz hat eine Förderung dieser Maßnahme mit der Begründung abgelehnt, dass die Förderanfragen die Unterstützungsmöglichkeiten der Stiftung überschreiten würden.

Aufgrund des bei der Bezirksregierung Münster vorgelegten Antrages auf Förderung der Kosten aus Landesmitteln und dem inzwischen eingegangenen negativen Bescheid der Deutschen Stiftung Denkmalschutz wurde auf Anregung der Bezirksregierung ein Gespräch aller beteiligter Behörden mit den Vertretern der Grundstücksgesellschaft Hermann Kümpers geführt, um noch einmal Möglichkeiten einer dauerhaften Nutzung des Denkmals zu diskutieren. Anlässlich dieses Termins hat die Vertreterin des Ministerium für Bauen und Verkehr die bereits mehrfach geäußerte Auffassung des Ministeriums hinsichtlich des Bedeutung dieses Baudenkmals bekräftigt und an die Stadt Rheine appelliert, dieses wichtige und imposante Denkmal bei der Suche nach Standorten für aktuelle Nutzungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus hat sie deutlich gemacht, dass die Förderung einer umfassenden Sanierung und Nutzung des Denkmals durch ein neues Sonderprogramm (städtebaulicher Denkmalschutz) durchaus denkbar sei.

Als Sofortmaßnahme wurden seitens des Landes NRW und des LWL Fördermittel in Höhe von insgesamt 40.000 Euro zur Verfügung gestellt, mit denen die Eigentümer die **schlimmsten** Schäden beseitigen konnten.

3. Gemeinsames Magazin von Stadtarchiv und Städtischen Museen Rheine

Mehrwert Kultur

Das Stadtarchiv und die Städtische Museen in Rheine haben sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Mit dem Kloster Bentlage besteht seit 1996 ein Leuchtturmprojekt mit überregionaler Ausstrahlung. Mit den Restaurierungsmaßnahmen am Falkenhof und am Josef-Winckler-Haus sind im Zuge der REGIONALE 2004 in denkmalgeschützten Gebäuden funktionstüchtige Einrichtungen entstanden, die sich eines überdurchschnittlichen Besucherinteresses erfreuen. Auch der Umzug des Stadtarchives 2007 in die Räumlichkeiten der Kulturetage wurde von der Bevölkerung so positiv aufgenommen, dass sich die Nutzerzahl verdoppelt hat. Diese Entwicklung war nur mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe möglich. Insbesondere die REGIONALE 2004 hat für die Bürger der Stadt Rheine einen erheblichen Mehrwert gebracht. Rheine hat sich als Kulturstandort in der Region etabliert.

Das Gedächtnis der Stadt

Ein Problem konnte allerdings bisher nicht gelöst werden. Sowohl das Stadtarchiv als auch die Städtischen Museen besitzen umfangreiche Sammlungsbestände, die in den Schausammlungs- und Archivräumen nicht komplett ausgestellt werden können. Sie sind aber wichtige Bausteine der Stadtgeschichte, die zwingend erhalten werden müssen, da sie das „Gedächtnis der Stadt Rheine“ repräsentieren.

Ein Magazin in einer alten Spinnerei

Mit dem Einbau von Magazinflächen im Spinnereigebäude der Firma Kümpers könnte der Platzbedarf von Stadtarchiv und Städtischen Museen abgedeckt werden. Zudem ließen sich die unterschiedlichen Materialgruppen sinnvoll separieren. Von mittelalterlichen Skulpturen und Gemälden bis zu schweren Textilmaschinen könnte hier alles so untergebracht werden, dass es den spezifischen konservatorischen Anforderungen entspricht. Auch die Sicherheitsbestimmungen könnten mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden, um den Vorgaben der Versicherung und der Leihgeber zu entsprechen.

Erlebnisfundus Schaudepot

Die besondere Lage des Spinnereigebäudes an der Ems und die weitläufigen Flächen im Innern der Fabrik legen es nahe, ein besonderes Element in die Magazinplanung aufzunehmen, dass es ermöglicht, das „Gedächtnis der Stadt“ auch an diesem historischen Ort der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Attraktiv wäre es, im Erdgeschoss ein Schaudepot einzurichten, das in seinen Beständen Bezug nimmt auf die besondere Qualität der Industriearchitektur von Sydney Scott, die in großen Teilen noch erhalten ist. So wäre das Magazin nicht nur Lagerhaus, sondern könnte Treffpunkt für kulturelle Bildung sein. Der Aufwand wäre nach der Einrichtung gering: Nutzung nur nach Vereinbarung, keine festen Öffnungszeiten sind die Maximen, unter denen das Schaudepot geführt werden soll. Die Attraktion liegt im besonderen Ambiente, das sowohl der Archivpädagogik wie der Museumspädagogik und damit den Kindern und Jugendlichen in unserer Stadt zu gute kommt.

4.

Gutachten/Machbarkeitsstudie

Architekten und Stadtplaner Pfeiffer, Ellermann, Preckel

Teil 1: Sicherung des Gebäudes



PFEIFFER · ELLERMANN · PRECKEL
mit Stadtraum Projekt

Architekten und Stadtplaner BDA



Südfassade



Ostfassade

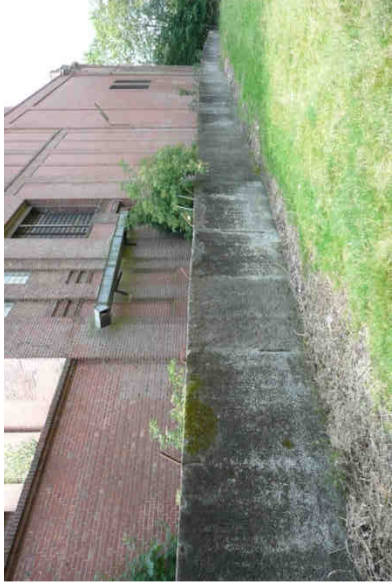


PFEIFFER · ELLERMANN · PRECKEL
mit Stadtraum Projekt

Architekten und Stadtplaner BDA



Westfassade



Nordfassade



PFEIFFER · ELLERMANN · PRECKEL
mit Stadtraum Projekt

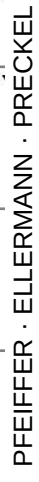
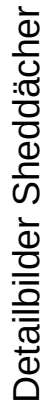
Architekten und Stadtplaner BDA

- Hist. Hauptgebäude
- Maschinenhalle
- Flachdach-und Sheddächer-Anbau

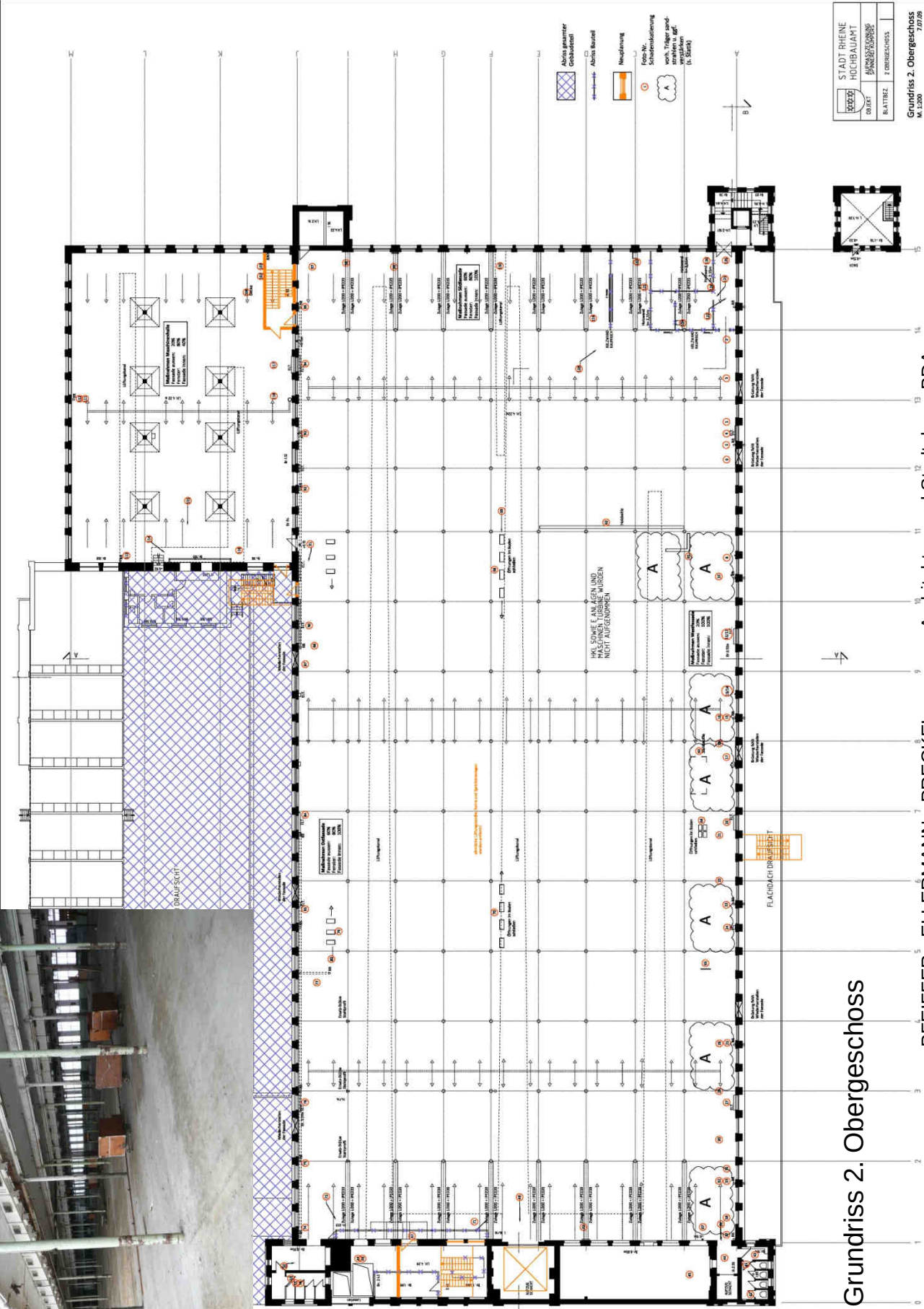


Architekten und Stadtplaner BDA

PFEIFFER · ELLERMANN · PRECKEL
mit Stadtraum Projekt



mit Stadtraum Projekt



Grundriss 2. Obergeschoss

PFEIFFER · ELLERMANN · PRECKEL
mit Stadtraum Projekt

Architekten und Stadtplaner BDA

STADT RHEINE
HOCHBAUAMT

OBJEKT
BAUTITEL
2. OBERGESCHOSS

Grundriss 2. Obergeschoss
M 1:200
7.10.08



Blick in den großen Saal im Hauptgebäude



„Maschinenhalle“



Innenansicht der Ostfassade



Innenansicht der Westfassade

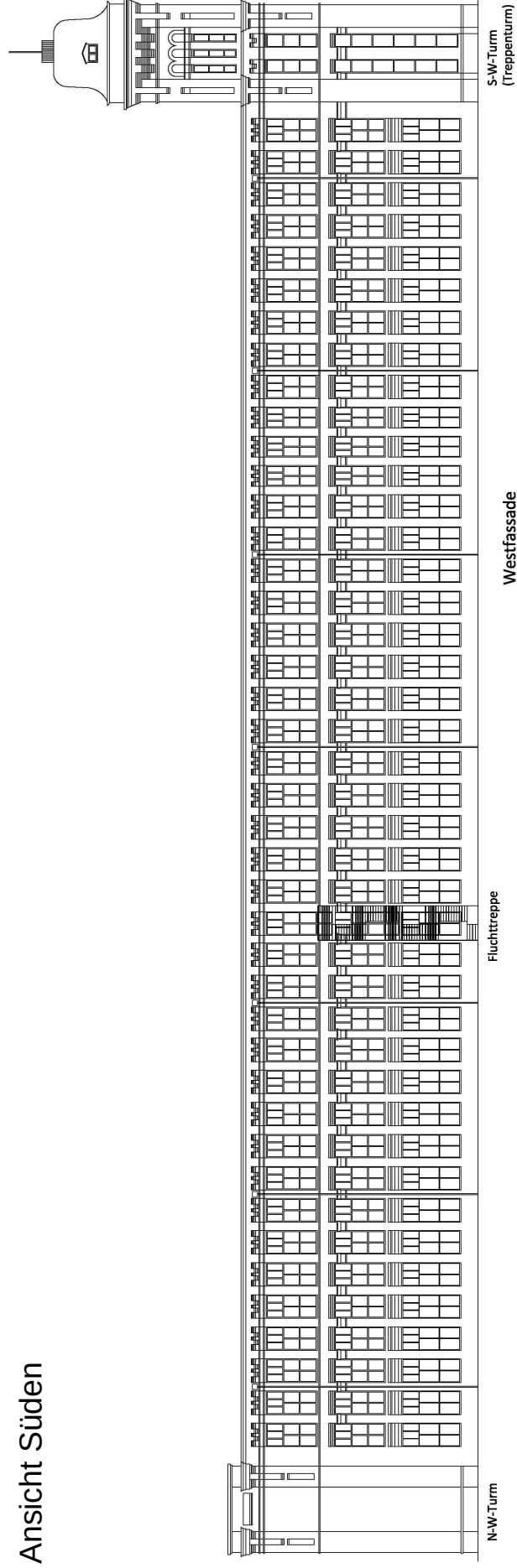
Detailbilder 1. OG

Architekten und Stadtplaner BDA

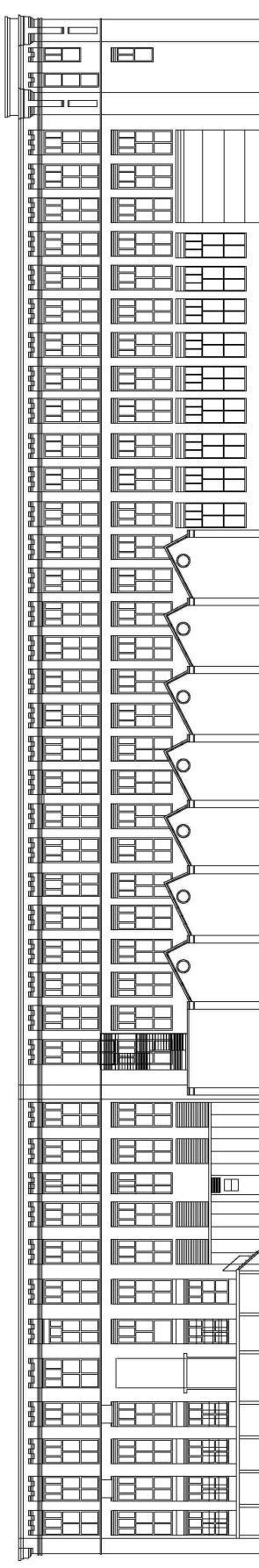
PFEIFFER · ELLERMANN · PRECKEL
mit Stadtraum Projekt



Ansicht Süden



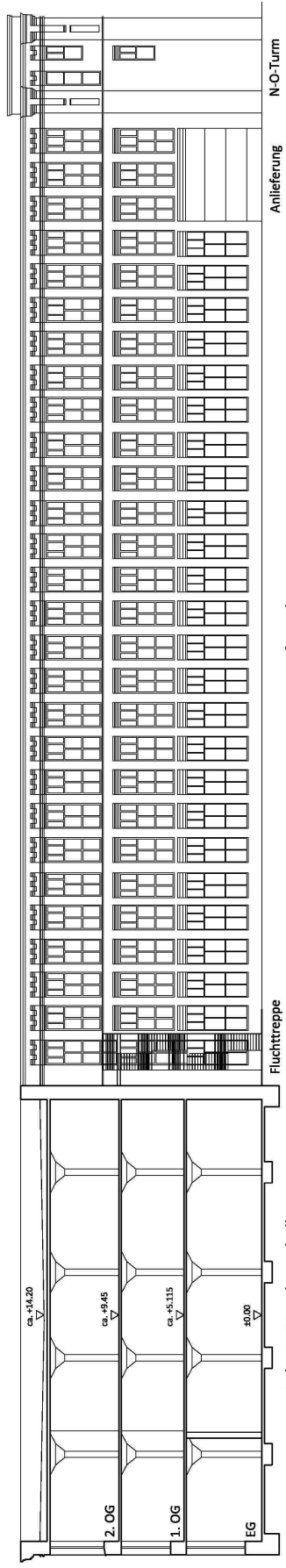
Ansicht Westen



Ostfassade Maschinenhalle

Ostfassade mit Sheddächern

Ansicht Osten

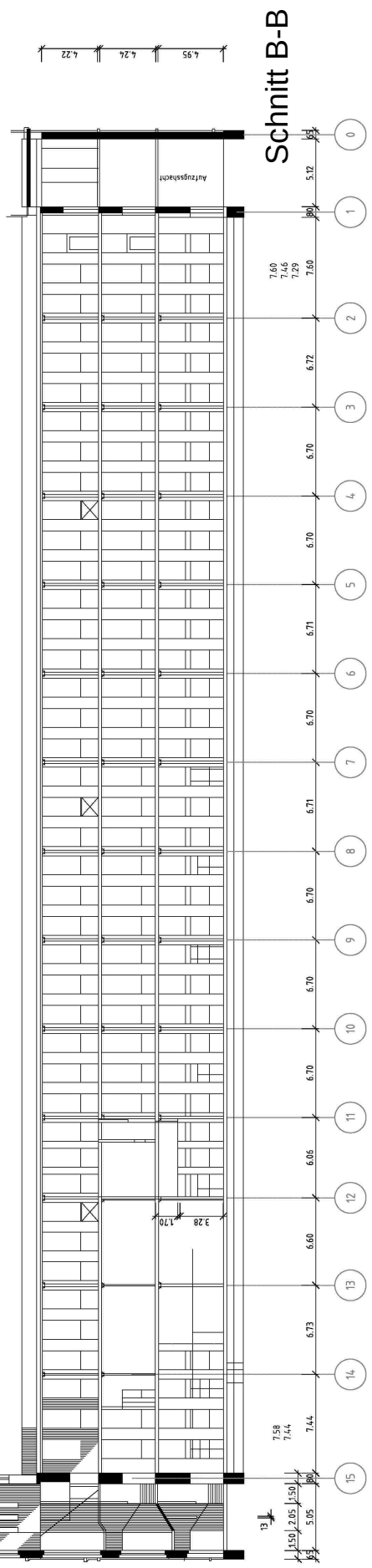


Schnitt Maschinenhalle

Ostfassade

Anlieferung N-O-Turm

Ansicht Osten/
Schnitt Maschinenhalle



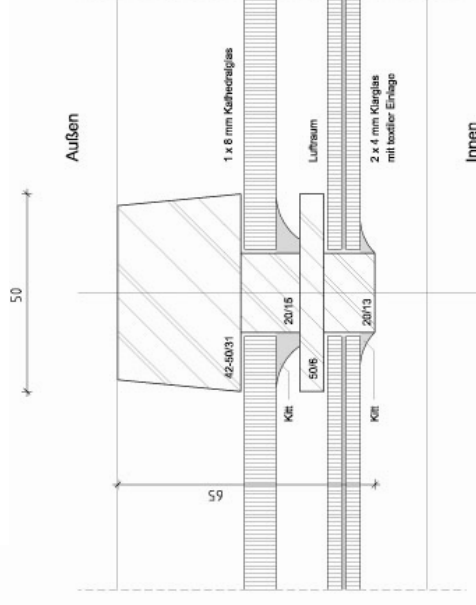
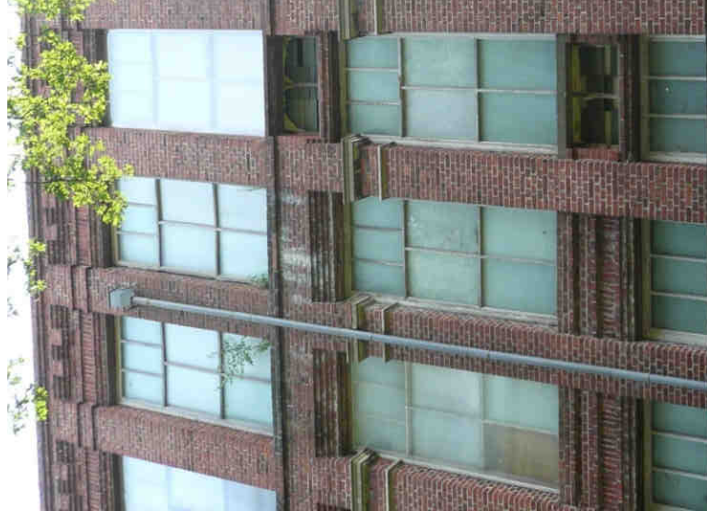
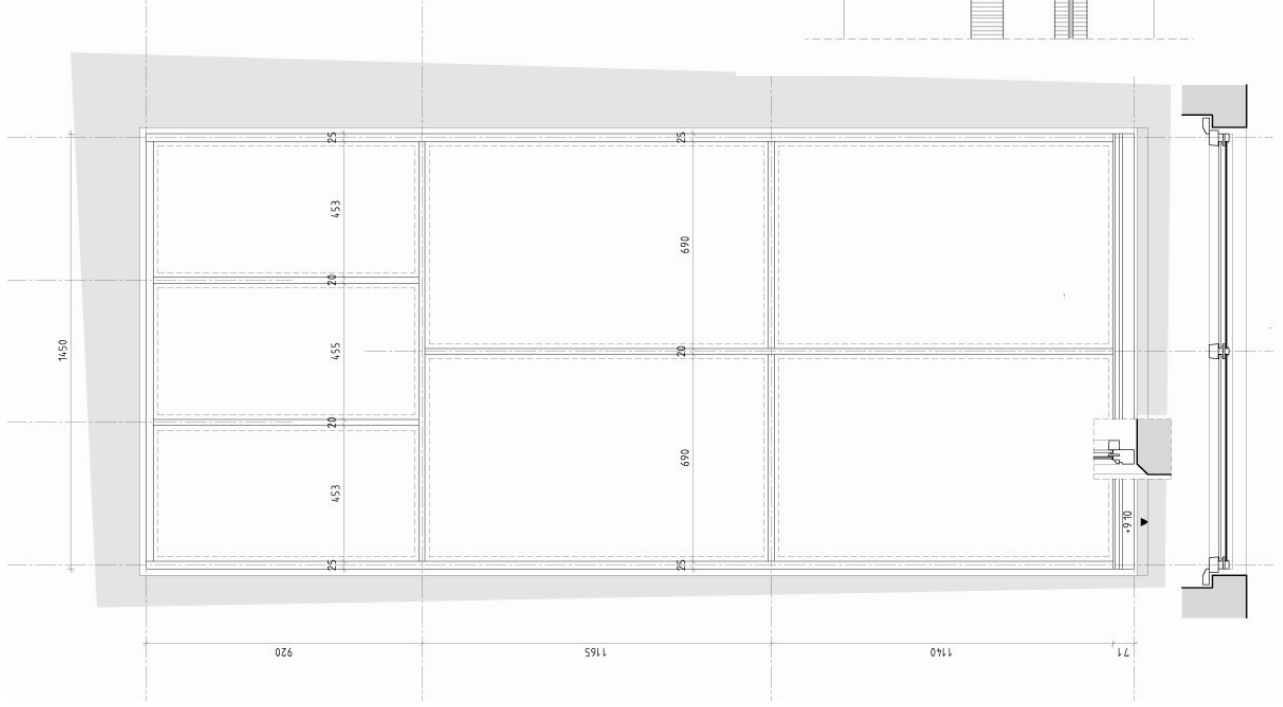
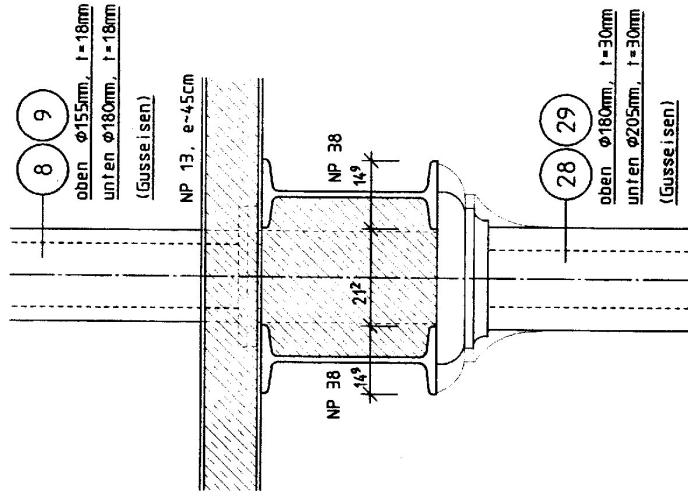
Schnitt B-B

Architekten und Stadtplaner BDA

PFEIFFER · ELLERMANN · PRECKEL

mit Stadtraum Projekt

Detail Stütze



Horizontalschnitt Mittelpfosten

Detail Holzfenster

Horizontalschnitt + Innenansicht

PFEIFFER · ELLERMANN · PRECKEL
mit Stadtraum Projekt

Architekten und Stadtplaner BDA

Spinnerei Hermann Kumpers, Sicherung des Gebäudes

Kostenschätzung nach Gewerken, Brutto inkl. 19,0% MWST

Bauleistung:			
Entrümpelung:			
bewegliche Güter:	15.000,00 €	gesamt:	<u>15.000,00 €</u>
		Gesamtkosten Entrümpelung:	<u>15.000,00 €</u>
Abbrucharbeiten:			
Rohbau:	68.000,00 €	gesamt:	<u>68.000,00 €</u>
Dach:			
Turmdach:	8.000,00 €		
Hauptdach:	282.000,00 €		
Sheddächer:	1.800,00 €	gesamt:	<u>291.800,00 €</u>
		Gesamtkosten Abbrucharbeiten:	<u>359.800,00 €</u>

Umbauarbeiten:

Rohbau: 1.660.000,00 € **gesamt:** 1.660.000,00 €

Dacharbeiten:

Turmdach: 36.000,00 €
Hauptdach: 490.000,00 €
Sheddach: 12.000,00 €

gesamt: 538.000,00 €

Fassadenarbeiten:

Fenster:

Ostseite: 393.000,00 €
Westseite: 310.000,00 €
Südseite: 240.000,00 €

Mehrkosten aus Restauration
Fenster, 20 Stck 1.100,00 € **gesamt:** 982.500,00 €

Förderanlagen:

gesamt: 102.000,00 €

Gerüste:

gesamt: 77.000,00 €

Außenanlagen:

Westseite, Rasen: 5.500,00 €
Hoffläche, befestigt: 120.000,00 €

gesamt: 125.500,00 €

Gesamtkosten Umbauarbeiten:

3.485.000,00 €

Brandschutzmaßnahmen:

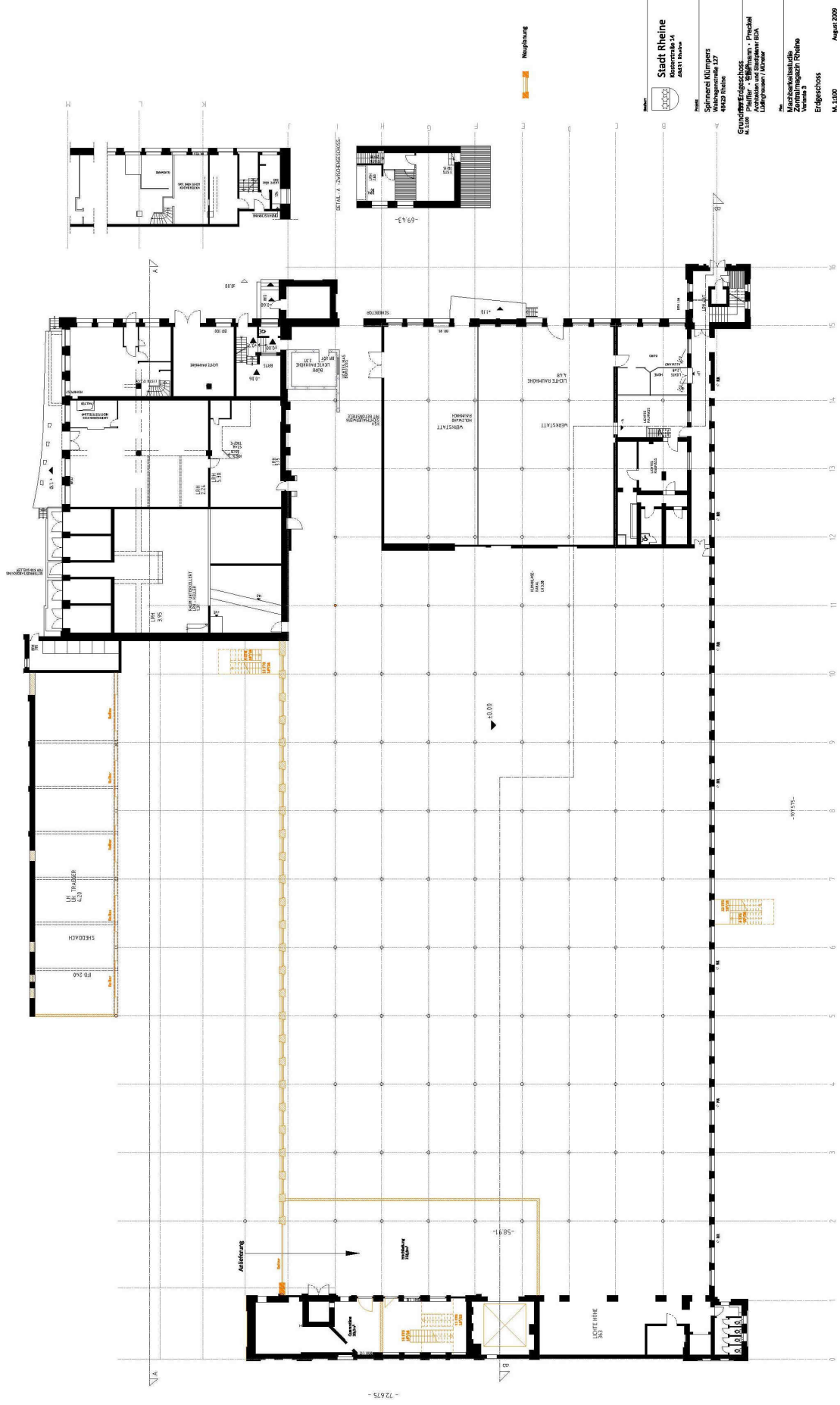
Rohbau:			
Fluchttreppen:	225.000,00 €	gesamt:	<u>225.000,00 €</u>
Trockenbau:			
F 90 Decke, Decke ü. EG:	276.000,00 €		
F 90 Decke, Decke ü. 1.OG:	276.000,00 €		
F 90 Stahlträger EG:	122.500,00 €		
Stahlträger 1.OG:	122.500,00 €	gesamt:	<u>797.000,00 €</u>
Estrich EG			
Estrich 1.Obergeschoss:	31.500,00 €		
	31.500,00 €	gesamt:	<u>63.000,00 €</u>
Stahlbau Ertüchtigung:			
2.Obergeschoss:	53.000,00 €		
1. Obergeschoss:	2.600,00 €	gesamt:	<u>55.600,00 €</u>
Malerarbeiten:			
Brandschutzanstrich:			
Erdgeschoss:	52.000,00 €		
1. Obergeschoss:	52.000,00 €	gesamt:	<u>104.000,00 €</u>
TGA:			
Treppenhaisbeleuchtung:	30.000,00 €		
Fluchtwegsignogramme:	8.000,00 €		
Rauchführung, Kanäle:	10.000,00 €	gesamt:	<u>48.000,00 €</u>
		Gesamtkosten Brandschutzmaßnahmen:	<u>1.292.600,00 €</u>
		Gesamtbaukosten	<u>5.152.400,00 €</u>
		zzgl. 15% Baunebenkosten:	<u>772.860,00 €</u>
		Gesamtinvestitionskosten brutto:	<u>5.925.260,00 €</u>

5.

Gutachten/Machbarkeitsstudie

Architekten und Stadtplaner Pfeiffer, Ellermann, Preckel

Teil 2: Umnutzung als Magazin



Stadt Rheine
Architekturbüro
48111 Rheine

Projekt
Scheffert Klumpert
Wohnungsbau 127
48129 Rheine

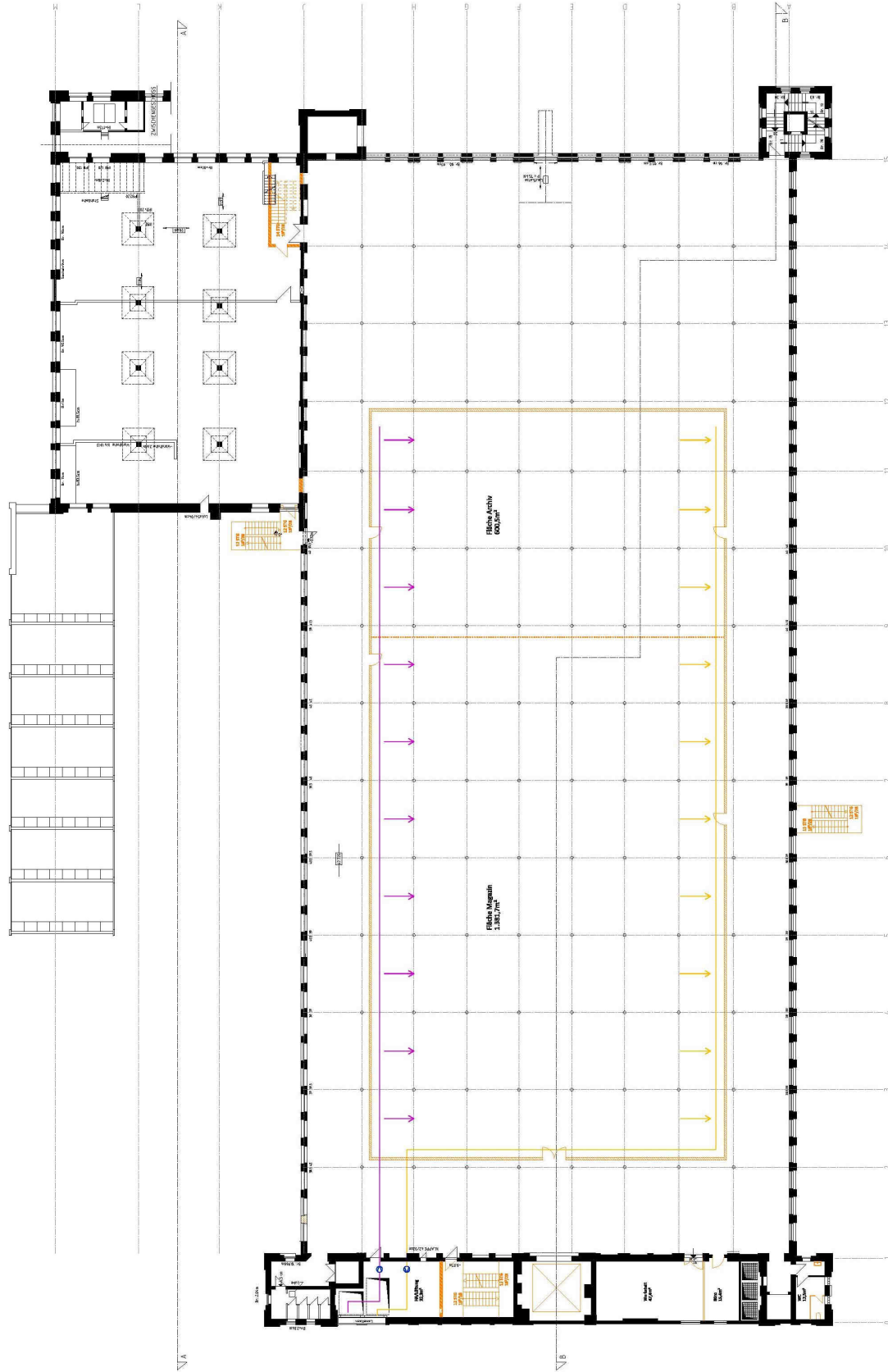
Grundriss
Erdgeschoss
M. 1:100

Architekt
Pfeiffer + Pfeiffer
Löhninghaus 1 Münster

Architekt
Kochhaus
Zimmerngasse 1
48129 Rheine

Architekt
Erdgeschoss
M. 1:100

August 2009



Stadt Rheine
 Kriesterstraße 14
 49633 Rheine

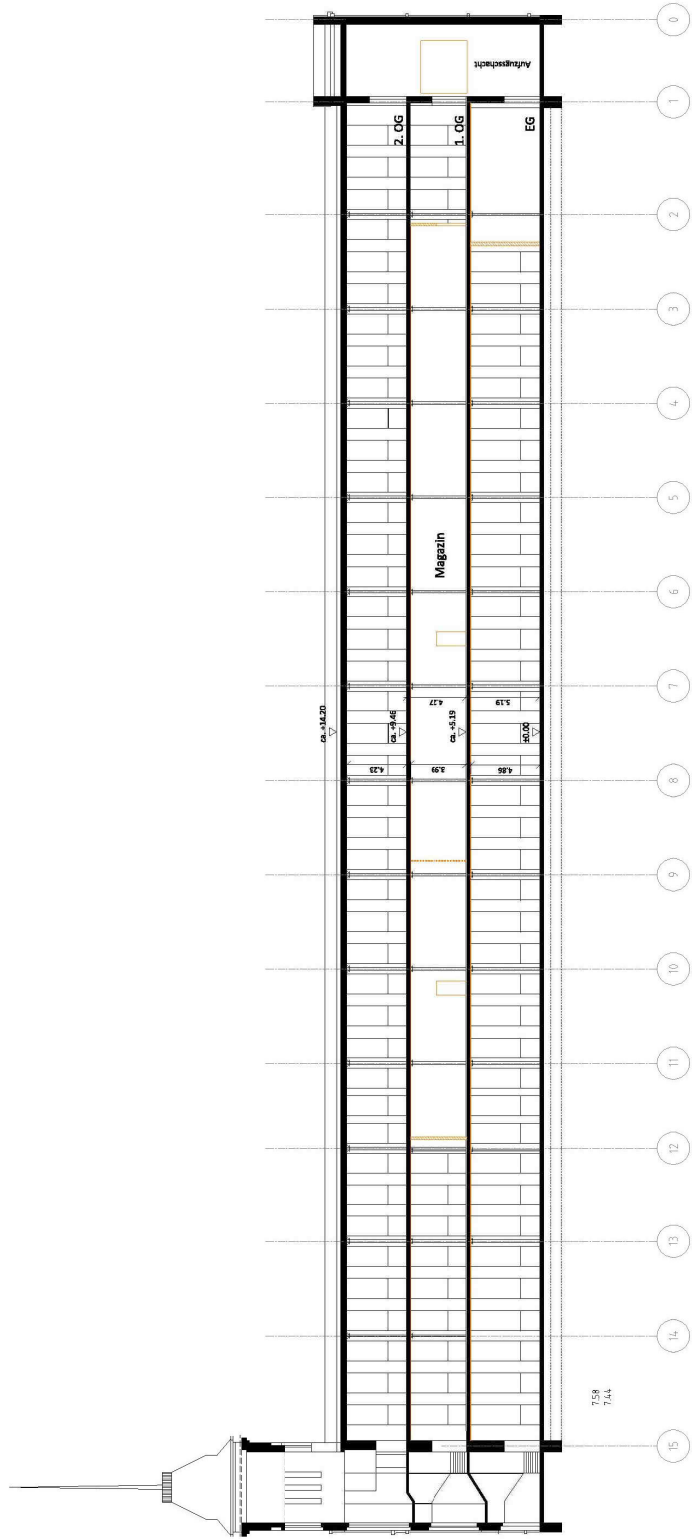
Spinnerei Kloppe
 Wagenstraße 127
 49633 Rheine

Planer:
 Pfeiffer - Eilermann - Prisdal
 Zentimeterstraße 1
 49633 Rheine

Architekt:
 Pfeiffer - Eilermann - Prisdal
 Zentimeterstraße 1
 49633 Rheine

Mechanikstudio
 Zentimeterstraße 1
 49633 Rheine

1. Obergeschoss
 M. 1:100
 August 2009



Neuplanung



Stadt Rheine
Klosterstraße 14
49633 Rheine

Projekt
Spinnerei Klopmpers
Wahlgartenstraße 127
49625 Rheine

Architekt
Pfeiffer - Eilermann - Pischel
Lüdinghausstraße 10
49633 Rheine

Objekt
Mechanikfabrik
Zentrummagazin Rheine
Venus 3
Schnitt B - B

M 1:1.100

August 2009

C Investitionskosten

Pfeiffer Ellermann Preckel Architekten und Stadtplaner BDA

B. Investitionskosten

Kostenschätzung nach DIN 276, netto Preise
Objekt: Machbarkeitsstudie Zentralmagazin Rheine
Variante 3 - Umbau Speichergebäude

Code	Bezeichnung / Text	Menge	Einh.	Einheit	Gesamtpreis	Aufstellung
KG 100	Grundstück					
KG 200	Herrichtung und Erschließung					
230	nichtöffentliche Erschließung/ Anschlüsse					
200	Herrichtung und Erschließung					
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion					
34	Innenwände					
341	Trockenbauwand F90	770,00 m²	x	60,00 €	46.200,00 €	
344	T 30 RS Türen, einflügelig	4,00 Stck	x	920,00 €	3.680,00 €	
344	T 30 RS Türen, zweiflügelig	1,00 Stck	x	1.450,00 €	1.450,00 €	
345	Anstrich Innenwände	1.540,00 m²	x	14,00 €	21.560,00 €	
34	Innenwände ges.				72.890,00 €	
35	Decken					
353	Spachteln und Anstrich	1.982,20 m²	x	12,50 €	24.777,50 €	
35	Decken ges.				24.777,50 €	
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion					
	zzgl. 15% für unvorhergesehenes					
						97.667,50 €
						14.650,13 €
					ges. Summe:	112.317,63 €

Variante 3 Umbau Speichergebäude

KW 400	Bauwerk - technische Anlagen - Bauteilaktivierung			
430	Lüftungstechnik			58.850,00 €
420	Heizungstechnik			58.850,00 €
419	Sanitärtechnik Technikzentrale + WC			6.725,00 €
450	Gebäudeleittechnik, MSR			2.525,00 €
440	Elektroinstallation			92.500,00 €
KG 400 Gesamtkosten: ca. netto				219.450,00 €
zzgl. 15% für unvorhergesehenes				32.917,50 €
ges. Summe:				252.367,50 €
KG 500	Außenanlagen			0,00 €
KG 600	Ausstattung			
622	Archiv	600,50 m²	x	181,00 €
	Magazin	1.381,70 m²	x	181,00 €
	Regale	1,00 pausch		37.800,00 €
	Werkstatt	47,40 m²	x	181,00 €
	Büro	15,40 m²	x	181,00 €
	PC Arbeitsplätze	2,00 Stck	x	10.000,00 €
	Quarantänerraum	20,00 m²	x	181,00 €
KG 600	Gesamtkosten: ca. netto			431.565,00 €
KG 700	Nebenkosten		15 % KG 2, 3, 4, 5	54.702,77 €
Gesamtkosten KG 100 - 700: ca. netto				850.952,89 €
zuzüglich 19 % Umsatzsteuer				161.681,05 €
Gesamtkosten KG 100- 700: ca. brutto				1.012.633,94 €

Variante 3 Umbau Speichergebäude

D Betriebskosten

Pfeiffer Ellermann Preckel Architekten und Stadtplaner BDA

D. Betriebskostenberechnung (brutto)

Variante 3

Summe Betriebskosten brutto:
(einschließlich Instandhaltung / Jahr)

92.000,00 €/a

(Betrachtung der Betriebskosten nur als Annahme,
siehe Vermerk der Stadt Rheine, Herrn Grimberg vom 27.08.2009)

Variante 3 Umbau Speichergebäude

E Kostenübersicht

Pfeiffer Ellermann Preckel Architekten und Stadtplaner BDA

E. Kostenübersicht (brutto)

Variante 3

Kostenschätzung DIN 276, Brutto-Preise

Objekt: Machbarkeitsstudie Zentralmagazin Rheine

Variante	Gebäude	Investitionskosten brutto	Betriebskosten / Jahr brutto
Variante 1	1a - Umbau Silogebäude	843.320,00 €	15.962,00 €
	1b - Neubau Grundstück Waisenhaus	1.927.957,00 €	30.511,00 €
Variante 1	Summe Variante 1a + 1b	<u>2.771.277,00 €</u>	<u>46.473,00 €</u>
Variante 2	Idealisierter Neubau	<u>2.441.083,00 €</u>	<u>35.625,00 €</u>
Variante 3	Spinnerei Hermann Kumpers, Umbau Speichergebäude	<u>1.012.633,94 €</u>	<u>92.000,00 €</u>

Variante 3 Umbau Speichergebäude