Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 61.11.22

Bad Münstereifel, den 07.05.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **238-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (ISEK) – Fortschreibungsmaßnahme A01.2 - Nutzbarmachung des Werther Tors und Begehbarmachung der Stadtmauer hier: Materialwahl, Nutzungskonzept und weiteres Vorgehen

Berichterstatter/in: Frau Haltenhof

(x) Kosten €: 54.355,64 Planungskosten

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
(x) ja / ( ) nein
( ) Nothaushalt / Übergangswirtschaft

( ) Anlagen sind beigefügt

( ) Die Mittel müssen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden.

(x) Kostenstelle 10523100 Konto 5429350

( ) Folgekosten: ( ) ja / ( ) nein
_____ € jährlich

( ) Beschlussausführung bis _____

Ausgearbeitet:		Beteiligt:		Mitgezeichnet:
	GBA		**20.1**	
	PR		**AL**	
	20			

_____
Bürgermeister

An der Abstimmung hat/haben (wegen Befangenheit) nicht teilgenommen:

( ) zurückgezogen ( ) vertagt ( ) von der Tagesordnung abgesetzt

( ) verwiesen in den _____

Abstimmungsergebnis:

StadtE	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
StadtE	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
Rat	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK4@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen

1. Sachverhalt:

Im nördlichen Eingangstor der Stadtmauer, dem Werther Tor, befinden sich vier Etagen, die in der Vergangenheit durch verschiedene lokale Vereine, für Workshops oder auch Ausstellungen genutzt wurden.

Aktuell ist eine Nutzung der Räumlichkeiten für die Münstereifeler Bevölkerung und für lokale Vereine u. a. auch aufgrund mangelnder Fluchtwege nicht möglich. Da in Bad Münstereifel aber weiterhin Bedarf an nutzbaren Räumlichkeiten für die vielen unterschiedlichen Nutzergruppen und Vereinen besteht, wurde das Tor als Maßnahme “A01.2 – Nutzbarmachung des Werther Tors und Begehbarmachung der Stadtmauer“ in der Fortschreibung zum ISEK berücksichtigt und zur Beantragung von Fördermitteln beschlossen. Primäres Ziel der Maßnahme soll es sein, die Räumlichkeiten zumindest auf einer, bestenfalls auf zwei Etagen wieder nutzbar zu machen, sofern die notwendigen Anforderungen an den Brandschutz bzw. die Rettungswege mit vertretbarem Aufwand sichergestellt werden können. Neben der Nutzbarmachung des Tores ist es ein weiteres Ziel der Maßnahme, einen weiteren Abschnitt der Stadtmauer begehbar zu machen. Eine Begehbarkeit der Stadtmauer könnte beginnend am Werther Tor entlang der Wallgasse bis zur Alten Gasse erfolgen. Ein möglicher Austritt auf die Stadtmauer könnte hierbei zugleich Bestandteil eines erforderlichen zweiten Rettungsweges sein.
Für alle Nutzergruppen der Stadt ergäbe sich sodann mit der abgeschlossenen ISEK-Maßnahme Europaplatz, der neu begehbaren Stadtmauer an der Wallgasse und dem Werther Tor ein zusammenhängendes Angebot im öffentlichen Raum, um die historische Bausubstanz und die baukulturellen Besonderheiten der Stadt aktiv nutzen und erleben zu können.

Der Bau- und Feuerwehrausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.03.2026 per Beschluss die Verwaltung beauftragt, die Planungsleistungen für die Maßnahme “A01.2 – Nutzbarmachung des Werther Tors und Begehbarmachung der Stadtmauer“ auszuschreiben. Diese Ausschreibung umfasste die Objektplanung (LP 1-8 HOAI) und Tragwerksplanung (LP 1-3 HOAI) und sollte im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung gem. den der Ratsdrucksache beigefügten Anlagen erfolgen (vgl. RD 114-XII). Parallel dazu wurden in nichtöffentlicher Sitzung mit der RD 114-XII/Z-1 die Planungsbüros beschlossen, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden sollten.

Im Rahmen der Ausschreibung sind zwei Angebote eingegangen. Nach entsprechender Auswertung anhand der ebenfalls beschlossenen Bewertungsmatrix wurde nun zwischenzeitlich das Architekturbüro Drees Thorn Monnerjahn in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Mentges mit der Planung beauftragt.

Zur Erarbeitung der weiteren Planunterlagen sind nun zwei grundlegende Entscheidungen zu treffen:
- die Wahl des Materials für das künftige Wehrganggeländer als auch
- die Festlegung des Nutzungskonzepts für das Werther Tor.

Bezüglich des Wehrganggeländers stehen hier, wie bei der Maßnahme A01.1 Wehrgang (vgl. RD 237-XII), die Elemente Holz oder Metall zur Entscheidung; aus Gründen der Einheitlichkeit sollte das Material für beide Maßnahmen gleich sein.

Das bisherige Wehrganggeländer besteht aus historisierenden Holzelementen. Diese wirken optisch sehr massiv, sind unterhaltungsintensiv und „verstellen“ das historische Bild der Stadtmauer. Außerdem erfordert das Material Holz häufige Reparaturen und Pflegemaßnahmen. Das haben die letzten Jahre deutlich gezeigt. Im Rahmen der Sperrung ist mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege die Möglichkeit der Erneuerung in Metall bereits vorbesprochen worden.
Eine Ausführung in Metall wird als grundsätzlich möglich bewertet.

Ein Metallgeländer, ggf. in Kombination mit Netzelementen, wirkt optisch zurückhaltender, was der ursprünglichen Anmutung des Wehrgangs, welcher historisch belegbar kein Geländer hatte, eher entspricht. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass das Material Metall einen deutlich geringeren Unterhaltungs- und Reparaturaufwand erzeugen wird.

Wichtig wäre die Einheitlichkeit beider Geländer.

Bezüglich der künftigen Belebung des Werther Tores wurde in einer verwaltungsinternen und ämterübergreifenden Arbeitsgruppe bereits ein erstes Konzept mit möglichen Nutzungen erarbeitet. Dieses ist als Anlage 1 beigefügt.

Leitgedanke des Konzepts soll eine öffentliche, multifunktionale und möglichst unterhaltungsarme Nutzung des Werther Tores sein. Ziel ist es, das Bauwerk, als eines von vier großen Stadttoren, als identitätsstiftenden Ort für die Stadtgesellschaft denkmalverträglich und nachhaltig nutzbar zu machen. Die künftige Nutzung soll sich vorrangig an Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt richten und flexible Angebote in den Bereichen Information, Bildung, Begegnung und Bürgerbeteiligung ermöglichen. Vorgesehen sind insbesondere kleinere, wechselnde Ausstellungen, projektbezogene Nutzungen durch lokale Gruppen und Vereine, außerschulische Lernangebote, die Nutzung als Auftaktpunkt für Stadtführungen sowie einzelne anlassbezogene Formate wie Bürgersprechstunden oder standesamtliche Trauungen. Das Werther Tor soll hierbei bewusst multifunktional und bedarfsorientiert genutzt werden, um unterschiedliche Nutzungsansätze in einem organisatorisch überschaubaren Rahmen zu ermöglichen.

Dem Werther Tor könnte im Zusammenhang mit einer möglichen Begehbarkeit der Stadtmauer eine ergänzende touristische Funktion zukommen, etwa im Rahmen von Stadtführungen. Hierdurch würde das Werther Tor in seiner Wahrnehmung und Aufenthaltsqualität gestärkt, ohne den Charakter eines niedrigschwelligen Bürgerortes oder einer bürgerorientierten Einrichtung zu verlieren.

Die angeforderte Nutzung setzt insgesamt auf eine flexible und anlassbezogene Nutzung mit geringem personellem sowie finanziellem Aufwand.
Die organisatorische Betreuung und Koordination der Nutzungen sollen zentral durch die Stadtverwaltung unter Einbindung bestehender Strukturen erfolgen. Insgesamt bildet das Konzept eine denkmalverträgliche, funktional tragfähige und städtebaulich sinnvolle Grundlage für die zukünftige Nutzung des Werther Tores.

Das Konzept wurde vorsorglich unter der Annahme entwickelt, dass perspektivisch sowohl das Erdgeschoss als auch das erste Obergeschoss genutzt werden können und Teile der angrenzenden Stadtmauer begehbar werden – so, wie es der Maßnahmensteckbrief formuliert. Ob und in welchem Umfang dies tatsächlich umsetzbar ist, muss jedoch im Rahmen der weiteren Planung sowie der erforderlichen Abstimmungen insbesondere zu den Themen Brandschutz, Rettungswege und Denkmalpflege geprüft werden.

Der Beschluss über das vorliegende Nutzungskonzept dient daher zunächst als Grundlage für die weiteren Abstimmungen und die Erarbeitung konkreter Planunterlagen. Auf deren Basis sollen belastbare Aussagen zur technischen Umsetzbarkeit, zum Umfang der Maßnahme sowie zu den hiermit verbundenen Kosten getroffen werden können. Die Planunterlagen sollen mit den Ergebnissen zu Umsetzbarkeit und Kosten nach der Sommerpause dem Ausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Auf Grundlage der Materialwahl und des Nutzungskonzeptes wird das beauftragte Architekturbüro dann umgehend in die Erstellung der weiteren Planunterlagen einsteigen. Aktuell ist geplant, mindestens die Entwurfsplanung (LP 3) im zuständigen Stadtentwicklungsausschuss in der Septembersitzung zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Im Sinne der Förderrichtlinien ist Leistungsphase 6 wünschenswert. Daher sollen die Unterlagen nun mit Nachdruck erarbeitet werden.

Auf Grundlage detaillierterer Planunterlagen müssen die Maßnahmenkosten, die bislang in Höhe von 300.000 € brutto auf einer Kostenschätzung beruhen, neu berechnet werden. Diese Kostenberechnung ist fristgerecht zum 30.10.2026 bei der Bezirksregierung zur abschließenden Bescheidung über die Höhe der abschließend bewilligten Städtebaufördermittel vorzulegen.

2. Rechtliche Würdigung

Städtebauförderung des Bundes und des Landes NRW, FRL 2023

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept

Im Rahmen der ersten Gespräche mit dem beauftragten Büro soll geklärt werden, wie sich die Kosten zur Materialwahl verhalten. Hierzu wird die Verwaltung, sofern die Gespräche bis zur Sitzung fortgeschritten sind, mündlich ausführen.

Die entsprechenden Mittel sind im Haushalt eingestellt und die Maßnahmen im Haushaltssicherungskonzept berücksichtigt.
Die Förderquote liegt bei mind. 60%, voraussichtlich jedoch bei 70%.

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen

Die weitere Planung dient insbesondere dazu, die technischen, brandschutzrechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer Nutzung des ersten Obergeschosses zu klären. Sofern hierfür ein zweiter Rettungsweg erforderlich wird, ist zu prüfen, ob dieser über einen Austritt auf die Stadtmauer hergestellt werden kann. Die daraus resultierenden Kosten und der städtebauliche sowie funktionale Mehrwert einer Begehbarkeit der Stadtmauer sind im weiteren Verfahren gegenüberzustellen und den politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel

7. Auswirkungen auf den Klimawandel

8. Beschlussvorschlag:

1. Das Material für das zukünftige, neue Wehrganggeländer an der Wallgasse wird wie folgt festgelegt:
❑ Metall
❑ Holz

2. Das in der Anlage beigefügte Konzept zur öffentlichen, multifunktionalen Nutzung des Werther Tors für die lokale Bevölkerung wird beschlossen. Es dient als Grundlage für die weitere Erarbeitung der Planunterlagen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der beschlossenen Materialwahl und des Nutzungskonzepts die weiteren Planunterlagen erarbeiten zu lassen.
Diese sind dem zuständigen Stadtentwicklungsausschuss zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.