Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 61.11.22

Bad Münstereifel, den 17.09.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **287-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	23.09.2026

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: Vorstellung der Planung und weiteres Vorgehen

Berichterstatter/in: Frau Haltenhof

( ) Kosten €:

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

( ) Anlagen sind beigefügt

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

( ) Kostenstelle _____ Konto _____

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

( ) Beschlussausführung bis _____

Ausgearbeitet:		Beteiligt:		Mitgezeichnet:	
	GBA		**20.1**		
	PR		**SGL**		
			AL		
			Dez		

_____
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
@GRK2@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK3@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK4@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen

1. Sachverhalt:

Mit RD 238-XII wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 01.07.2026 über das Nutzungskonzept für das Werther Tor und die Materialwahl zum Wehrganggeländer für die Maßnahme A01.2 – Nutzbarmachung des Werther Tors und Begehbarmachung der Stadtmauer beraten.

Auf Grundlage der Beschlussfassung hat das beauftragte Architekturbüro die entsprechende Planung für die Innenräume des Werther Tors sowie für den Wehrgang inkl. entsprechender Kostenaufstellung weiter ausgearbeitet.

Auf Grundlage der Beschlussfassung hat das beauftragte Architekturbüro ebenfalls die entsprechende Planung für die Geländerkonstruktion weiter ausgearbeitet, inkl. entsprechender Kostenaufstellung.

Bereits am 08.09. wurde die Planung in einer Planungskommission besprochen. Wie dort erläutert, wurde sowohl eine Variante in pulverbeschichtetem Stahl, als auch eine Variante aus Cortenstahl entworfen. Die Absturzsicherung soll aus „Carl Stahl-Netzen“ bestehen.

Die Abstimmung mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege ergab, dass die Ausführung in Cortenstahl aus denkmalpflegerischer Sicht die Vorzugsvariante wäre. Bei einer pulverbeschichteten Variante wäre bestenfalls ein dem Cortenstahl ähnlicher Farbton zu wählen. Eine verzinkte Ausführung wurde abgelehnt.
Bezüglich der Ausgestaltung des Wehrganggeländers sollte aus Gründen der Einheitlichkeit die gleiche Materialwahl wie bei der Maßnahme A01.1 Wehrgang (RD 286-XII in gleicher Sitzung) erfolgen.

Eine Visualisierung sowie die Kostenberechnungen der beiden Varianten können den Anlagen entnommen werden.
Das beauftragte Architekturbüro stellt die Planungen in der Sitzung vor und steht für Erläuterungen zur Verfügung.

Die Planung wurde in kleinteilige Abschnitte untergliedert und jeder Abschnitt mit den entsprechenden Kosten hinterlegt. So kann eine passgenaue Alternativenauswahl erfolgen.

Dabei wurden drei grundsätzliche Alternativen aufgestellt und diese jeweils mit den spezifischen Kosten hinterlegt:

- Alternative 1:Nutzung der Innenräume des Werther Tors nur im Erdgeschoss, kein Durchbruch auf die Stadtmauer, keine Begehbarmachung des Wehrgangs entlang der Wallgasse

- Alternative 2: Nutzung der Innenräume des Werther Tors im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit Durchbruch auf die Stadtmauer zur Realisierung eines notwendigen zweiten Rettungswegs, Begehbarmachung des Wehrgangs bis zur Alten Gasse und entsprechendem Treppenauf-/-abgang zur Wallgasse (=kurze Variante)

- Alternative 3: Nutzung der Innenräume des Werther Tors im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit Durchbruch auf die Stadtmauer zur Realisierung eines notwendigen zweiten Rettungswegs, Begehbarmachung des Wehrgangs über die Alte Gasse hinaus und entsprechendem Treppenauf-/-abgang zur Wallgasse (=lange Variante)

In Abstimmung mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege stellt die Alternative 3 - lange Variante - die aus denkmalpflegerischer Sicht verträglichste und zustimmungsfähigste Variante dar, da der Treppenauf-/-abgang in einer vorhandenen Mauernische erfolgen kann, sodass die Sichtachse zum Werther Tor ungestört bleibt.

Bei der - kurzen Variante - müsste der Treppenauf-/-abgang in den Straßenraum der Wallgasse erfolgen. Dadurch wird sowohl der vorhandene Straßenraum verengt, als auch die Sichtachse zum Werther Tor erheblich beeinträchtigt.

Im Vergleich zur groben Kostenschätzung, welche dem Antrag 2025 zu Grunde lag, konnten die Kosten nun durch das beauftragte Architekturbüro konkretisiert werden und haben sich gegenüber der ersten Schätzung erhöht. Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung ist eine Erhöhung der Maßnahmenkosten fördermittelgeberseitig unkritisch zu betrachten. Die tabellarische Kostenberechnung stellt außerdem die Kostenindexierung dar, welche die Förderrichtlinie pro Jahr vorgibt (derzeit 10%). So ergeben sich die Bruttokosten für die Jahre 2027 und 2028. Eine Umsetzung der Maßnahme ist frühestens ab 2028 möglich, so dass zweimal indexiert wird.

Darüber hinaus hat sich die Förderquote für Bad Münstereifel von 60% im Jahr 2025 auf 70% ab dem Jahr 2026 erhöht. Die bereits beantragten und bewilligten Planungskosten für die Maßnahmen aus dem STEP 2025 wurden demnach mit 60% gefördert, die jetzt folgenden Baukosten werden ab dem STEP 2027 jedoch mit 70% gefördert.
Aufgrund der damaligen reinen Kostenschätzung, der notwendigen Maßnahmen zur Herstellung und Nutzung des Turmes wie auch der bereits erfolgten Kostensteigerungen in den letzten Jahren, liegen die nun ermittelten Kosten insgesamt deutlich über den bisher dem Antrag aus 2024 zu Grunde liegenden Schätzungen.
Aufgrund der erhöhten Förderquote und dem hierdurch reduzierten Eigenanteil auf 30% relativiert sich allerdings die Differenz zur bisher kalkulierten Eigenanteil. Die Maßnahme wird weiterhin als „Leuchtturmprojekt“ des Gesamtantrages bewertet, was bei der Vor-Ort-Begehung mit der Bezirksregierung noch einmal bestätigt wurde. Die Maßnahme wird in der „Lang-Variante“, auch mit entsprechender Kostensteigerung, positiv bewertet.

Verwaltungsseitig soll mindestens die Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung (Leistungsphase 3) fristgerecht zum 30.10.2026 im Rahmen des Fortsetzungsantrags zum STEP 2027 bei der Bezirksregierung Köln eingereicht werden. Diese Unterlagen bilden die Grundlage für die endgültige Festlegung der Fördersumme für diese Maßnahme A01.2.

Gemäß den Förderrichtlinien 2023 der Städtebauförderung sind bauliche Maßnahmen fortlaufend weiter zu qualifizieren, nach aktuellen Vorgaben ist die Maßnahmenerarbeitung bis zur Leistungsphase 6 bei der Bezirksregierung nachzuweisen. Verwaltungsseitig wird die Maßnahme dementsprechend kontinuierlich weiterbearbeitet, damit bei positiver Bescheidung zeitnah die notwendige Ausschreibung zur Vergabe der Bauleistungen erfolgen kann. Mit einer Bescheidung kann erfahrungsgemäß im Frühjahr/Sommer 2027 gerechnet werden.

Die entsprechenden Unterlagen zur Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen werden dem zuständigen Ausschuss zur Beratung und Beschlussfassung voraussichtlich dann frühestens Ende 2027 vorgelegt.

2. Rechtliche Würdigung
FRL 2023 Städtebauförderung des Bundes und des Landes NRW

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept
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

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel

7. Auswirkungen auf den Klimawandel

8. Beschlussvorschlag:

1. Die vorliegende Planung für die Maßnahme A01.2 – Nutzbarmachung des Werther Tors und Begehbarmachung der Stadtmauer wird in folgender Variante beschlossen:

   bei Beschlussfassung ergänzen

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Förderantragsunterlagen zur Maßnahme A01.2 – Nutzbarmachung des Werther Tors und Begehbarmachung der Stadtmauer fristgerecht zum 30.10.2026 im Rahmen des Fortsetzungsantrags zum STEP 2027 bei der Bezirksregierung Köln einzureichen.

3. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt die Maßnahme A01.2 – Nutzbarmachung des Werther Tors und Begehbarmachung der Stadtmauer fortlaufend zu qualifizieren und die notwendigen Beratungen und Beschlussfassungen zur Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen vorzubereiten.