

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0754/2014
Auskunft erteilt: Herr Ehling Herr Nienaber
Ruf: 492 40 00 492 23 00
E-Mail: Ehling@stadt-muenster.de NienaberAndreas@stadt-muenster.de
Datum: 26.01.2015

Betrifft

Künftige Unterbringung der VHS, der Schulpsychologischen Beratungsstelle und der Westfälischen Schule für Musik / Entwicklung des Hörster Parkplatzes

Beratungsfolge

27.01.2015	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Einbringung
17.02.2015	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
24.02.2015	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
26.02.2015	Kulturausschuss	Vorberatung
11.03.2015	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
12.03.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
18.03.2015	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
25.03.2015	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt die für die Standortentscheidung zur Unterbringung der Einrichtungen Volkshochschule, Schulpsychologischer Beratungsstelle und Westfälischer Schule für Musik dargestellten Aspekte
 - 1.1 aus inhaltlicher und fachlicher Sicht,
 - 1.2 aus organisatorischer Sicht
 - 1.3 aus wirtschaftlicher Sicht,
 - 1.4 aus städtebaulicher, bzw. aus der Sicht der Stadt Münster als Gesamtkonzernzur Kenntnis.
2. Auf der Grundlage dieser Aspekte und Abwägungen beschließt der Rat die Unterbringung der VHS am zu modernisierenden Standort am Aegidiimarkt. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass damit die Schulpsychologische Beratungsstelle in den angemieteten Räumen an der Klosterstraße sowie die Westfälische Schule für Musik an der Himmelreichallee verbleiben.

3. Zur Entwicklung des Standortes Aegidiimarkt beschließt der Rat
 - 3.1 Die Verwaltung wird beauftragt, mit der WBI konkrete Mietverhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, den Standort mit einem längerfristigen Mietvertrag für die VHS dauerhaft zu sichern und die erforderlichen grundlegenden Sanierungen bzw. Umbauten vorzusehen.
 - 3.2 Die Eckpunkte des Vertrages werden den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.
4. Eine Anmietung im Neubauabschnitt der PSD-Bank am Albersloher Weg durch die Stadt Münster wird nicht weiter verfolgt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Idee einer Bündelung kultureller Nutzungen am Standort Hörster Parkplatz unter Einbeziehung der Überlegungen der VI Group im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen und dazu mögliche Szenarien zu entwickeln.
6. Folgende Ratsanträge sind mit der Beschlussfassung erledigt:
 - Antrag der SPD-Fraktion ‚Neue Chancen für die außerschulische Bildung: Perspektiven für die Volkshochschule und die musikalische Bildung in Münster‘ (A-R/0044/2012)
 - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL Münster ‚Verlässliche Weiterbildung in Münster; Volkshochschule als kommunales Weiterbildungszentrum braucht eine sichere Arbeitsgrundlage‘ (A-R/0048/2012)

Kosten/Folgekosten

7. Die Einzelheiten der vertraglichen Gestaltung mit der WBI werden im Nachgang zu der Beschlussfassung in einer separaten nichtöffentlichen Vorlage dargestellt (s. Beschlusspunkt 3). Eine Etatrelevanz für 2015 besteht nicht, da die Änderungen erst ab 2016 wirksam werden.
8. Für Ersatz- und Ergänzungsbeschaffungen im Zusammenhang mit der Sanierung des Gebäudes Aegidiimarkt werden Mittel i.H.v. insgesamt rd. 100.000 € erforderlich sein. Für den Haushalt 2016 erfolgt zu den Haushaltsberatungen eine entsprechende Mittelanmeldung. Ggf. bereits in 2015 erforderliche Mittel sind außerplanmäßig bei entsprechender Deckung bereitzustellen.
Inwieweit Mittel für die Anmietung von Unterrichtsräumen während der Bauphase erforderlich sind, kann nach derzeitigem Stand nicht benannt werden. Dies ist abhängig von der Bauzeit. Ebenso müssen Einnahmeausfälle während der Bauzeit im Haushaltsplan 2016 eingeplant werden.

Begründung:

1. Ausgangslage:

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 10.07.2013 (Vorlage Nr.: V/0457/2013) die Verwaltung beauftragt, folgende unterschiedlichen Unterbringungsszenarien zu prüfen:

- a) Eine gemeinsame Unterbringung der Volkshochschule (VHS), der Schulpsychologischen Beratungsstelle und der Westfälischen Schule für Musik (WSfM) am Standort Hörster Parkplatz.

- b) Eine (alleinige) Unterbringung der VHS in einem Neubau der PSD-Bank am Albersloher Weg.
- c) Eine (alleinige) Unterbringung der VHS am Standort Herwarthstraße / von-Steuben-Straße
- d) Die Einrichtungen verbleiben an den bisherigen Standorten

Dieser Beschluss ist im Zusammenhang zu sehen mit dem Ratsbeschluss vom 13.03.2013. Anlässlich der bereits in 2012 vorgelegten Vorlage V/0035/2012 „Entwicklung des Quartiers ‚Hörster Parkplatz‘“ hat der Rat in der o. a. Sitzung aufgrund eines Ratsantrages der SPD-Fraktion (Antrag Nr. A-R/0011/2013) u. a. beschlossen, für die Nutzung des Hörster Parkplatzes eine Mischnutzung insbesondere unter Einbeziehung von kultureller Nutzung zu prüfen. Die Beschlussfassung vom 10.07.2013 stellt eine Konkretisierung dieses Beschlusses dar.

Hinsichtlich der Beurteilung des Standortes Herwarthstraße / von-Steuben-Straße wird auf die Vorlage (Vorlagen-Nr.: V/0792/2013/1) verwiesen, mit der eine Verwertung der Immobilie verfolgt wurde. Hintergrund war, dass nach Einschätzung der Verwaltung die Immobilie weder als Bürofläche noch als Ersatzstandort für die VHS geeignet ist. Diese Vorlage ist den politischen Gremien bereits in 2013 vorgelegt worden, wurde zunächst aber wegen des Gesamtzusammenhangs mit der offenen Prüfung zur künftigen Unterbringung der VHS nicht beraten.

In seiner Sitzung am 02.04.2014 hat der Rat schließlich die Vorlage in der Fassung der 1. Ergänzung beschlossen, die auf eine Beschlusserweiterung durch den AFBL zurückzuführen ist. Neben den Fragen zur Verwertung der Immobilie hat der Rat die Verwaltung erneut beauftragt, den Hörster Parkplatz als gemeinsamen Standort für die VHS, die Westfälische Schule für Musik und die Schulpsychologische Beratungsstelle zu prüfen.

Aktuell befindet sich die VHS mit ihrem Hauptsitz am Aegidiimarkt. Die Räume sind von der WBI angemietet.

Die Schulpsychologische Beratungsstelle ist derzeit an der Klosterstraße 33 untergebracht. Die Räume sind von einer Privatperson angemietet.

Die Westfälische Schule für Musik ist mit ihrem Hauptsitz in dem Gebäude Himmelreichallee untergebracht, welches sich in städtischem Eigentum befindet.

Ziel einer künftigen Unterbringung der 3 Einrichtungen ist nicht lediglich die reine Versorgung mit Raum. Es ging und geht in gleichem Maße um die Frage möglicher Synergien bei einer Zusammenlegung mehrerer Einrichtungen, dies sowohl in qualitativer Hinsicht wie auch im Hinblick auf mögliche Flächenreduzierungen. Ziel ist darüber hinaus, moderne und den steigenden Bildungsanforderungen adäquate Bildungs- und Unterrichtsräume für die VHS und die Westfälische Schule für Musik zu schaffen. Insbesondere an den beiden innerstädtischen Standorten Aegidiimarkt und Hörster Parkplatz spielen auch übergeordnete Fragen von Urbanität und Zentralität im Rahmen der Stadtentwicklung eine Rolle.

Anfang 2014 haben die Initiatoren VI Group der Familie Deckwitz in Zusammenarbeit mit Hans-Otto Höyng die Idee eines Kultur- und Bildungsforums Münster in einem ausführlichen „Kompendium 2014“ vorgestellt.

Die Idee einer kulturellen Nutzung entstand bereits 2010, insbesondere ausgelöst durch die Nähe zum Theater und der Stadtbücherei. Ein weiterer Baustein könnte durch die beabsichtigte neue Unterbringung von VHS, Westfälischer Schule für Musik und schulpsychologischer Beratungsstelle angefügt werden. Abgerundet werden sollte das Projekt um einen Baustein „Musik“ in Gestalt eines Konzerthauses.

Über die Unterbringung der 3 Einrichtungen zzgl. eines Konzerthauses hinaus geht die Idee davon aus, die Bestandsimmobilien am Bült, die sich in Privateigentum befinden, in die Maßnahme einzubeziehen und auch gleichzeitig die Schaffung von Wohneinheiten zu ermöglichen.

In Ergänzung der oben beschriebenen Beschlusslage des Rates hat die Verwaltung die Vorstellung der Idee des Kultur- und Bildungsforums Münster zum Anlass genommen, dieses Vorhaben neben den anderen o.g. Varianten ebenfalls in die Gesamtbewertung einzubeziehen. Dabei wird auch in Abstimmung mit den Initiatoren davon ausgegangen, dass eine Umsetzung dieser Idee sowohl in Gänze als auch nur bezogen auf den Bildungsteil (d.h. Unterbringung der 3 Einrichtungen unter Nutzung der Bestandgebäude, allerdings ohne ergänzenden Konzertsaal) möglich ist.

2. Inhaltliche / fachliche Aspekte

Hier geht es einerseits um die Frage, welchen Mehrwert eine gemeinsame Unterbringung der 3 Einrichtungen mit sich bringt; andererseits welche fachlichen Aspekte für die möglichen Standorte auch bei getrennter Unterbringung der Einrichtungen sprechen. Dabei werden die fachliche Eignung der Standorte Klosterstraße und Himmelreichallee vorausgesetzt und nicht gesondert beleuchtet.

Getrennte Unterbringung der Einrichtungen

Bei einer getrennten Unterbringung wird davon ausgegangen, dass die Westfälische Schule für Musik sowie die Schulpsychologische Beratungsstelle in diesem Fall an ihren jetzigen bekannten Standorten verbleiben.

Für die VHS bestehen alternativ bei einer getrennten Unterbringung der Einrichtungen die Möglichkeiten eines Verbleibs im **Aegidiimarkt** sowie eines Neubaus am **Albersloher Weg** durch die PSD-Bank mit Anmietung durch die Stadt Münster.

In vorangegangenen Vorlagen hat die Verwaltung bereits mehrfach auf die Vorzüge des derzeitigen Standortes **Aegidiimarkt hingewiesen. Die vorübergehende Anmietung und provisorische Herrichtung des ehemaligen Ladenlokals Kettner** als Ersatz für die Aufgabe des Standorts Überwasserschule - zeigt, dass der Standort und die dadurch öffentliche Präsenz der VHS von Vorteil sind. Allerdings sind die Räume in der aktuellen provisorischen Nutzung kein gleichwertiger Ersatz für die Überwasserschule. Die geringe Raumhöhe, unzureichende Belüftung und die zu geringen sanitären Anlagen¹ lassen nur eine eingeschränkte Nutzung zu. Für die Beibehaltung des Standortes sprechen in jedem Fall die überragende Zentralität sowie die Nähe zu dem gerade neu errichteten Landesmuseum, das insgesamt zu einer Aufwertung des Areals geführt hat. Der Aegidiimarkt wird aufgrund seiner Gebäudestruktur (Raumzuschnitte, Raumhöhen) nicht zu einem modernen Dienstleistungszentrum für Bildung und Kultur ausgebaut werden können. Der Aegidiimarkt bietet aber - eine umfassende Sanierung vorausgesetzt - gute Möglichkeiten und Voraussetzungen für die VHS als Weiterbildungseinrichtung;

Mit einem **Neubau am Albersloher Weg** können die Raumbedarfe der VHS insgesamt abgedeckt werden. Im Zuge dessen können dabei in weit größerem Umfang als im Bestand Anforderungen an eine moderne Weiterbildungseinrichtung mit einem größtmöglichen Umfang an multifunktionalen Nutzungen und Synergien ermöglicht werden. Wenngleich die Lage im Vergleich zum Aegidiimarkt nicht in unmittelbarer Zentrumsnähe liegt, können sich überaus interessante Perspektiven und Synergien durch die umliegenden Nutzer und Nutzungen ergeben (Kulturnutzungen im Hafengebäude, Halle Münsterland), die dem Standort eine eigene Qualität verleihen.

¹ Ein Behinderten WC im Erdgeschoss und je ein Damen- und Herren-WC im Untergeschoss

Gemeinsame Unterbringung

Eine gemeinsame Unterbringung von Musikschule, Volkshochschule und Schulpsychologie in einem Gebäudekomplex würde vorwiegend **qualitative Synergien** ermöglichen. Im Zusammenhang mit dem einzigen dafür möglichen Standort Hörster Parkplatz würden durch die Nachbarschaft mit Theater, Orchester, Bibliothek und der Innenstadt **zusätzliche Perspektiven** eröffnet, die sich bei Ergänzung durch einen **Konzert- und Kongresssaal** noch einmal erweitern.

Qualitative Synergien

Auch wenn VHS, WSfM und Schulpsychologische Beratungsstelle unterschiedliche Zielgruppen mit unterschiedlichen Formaten und Angebotsformen bedienen, ergeben sich reizvolle Perspektiven konzeptioneller Zusammenarbeit und Weiterentwicklung.

Zwischen Schulpsychologischer Beratungsstelle und VHS sind dies Bereiche wie Veranstaltungsmanagement, Kooperation (etwa Referententätigkeit) bei Veranstaltungen und im Bereich Erziehung und Schule; weiterhin Fortbildung für Dozenten, die mit Kindern und Jugendlichen arbeiten.

Für Schulpsychologische Beratungsstelle und Westfälischer Schule für Musik geht es um Fortbildungen für Lehrkräfte, Supervision Unterstützung therapienaher Unterrichtsangebote, Beratung zum Umgang mit „schwierigen“ Kindern und heterogenen Gruppen in Zusammenhang mit Inklusion, Begleitung von Begabtenförderung sowie Musikangebote als schulpsychologische Förderangebote.

Zwischen VHS und WSfM bietet sich eine Zusammenarbeit bei der Begleitung von Konzertangeboten, im Veranstaltungsmanagement, bei der Abstimmung von Angeboten für Erwachsene und allen musiktheoretischen Angeboten an.

Zusätzliche Perspektiven im Zusammenhang mit dem Standort Hörster Parkplatz

Eine unmittelbare Nachbarschaft von Westfälischer Schule für Musik mit Theater und Orchester würde zusätzliche Chancen eröffnen:

Der Veranstaltungsraum für WSfM und VHS könnte in Größe und Ausstattung so konzipiert werden, dass er für das Sinfonieorchester Münster regelmäßig als adäquate **Alternative zur Probephöhne 4** im Theater zur Verfügung stünde. Dadurch wäre eine Verbesserung der Probensituation des Theaters incl. der externen Probephöhnen perspektivisch möglich.

Im Weiteren wäre der Veranstaltungsraum als Konzertort für die Durchführung von Kammerkonzerten sowohl von Ensembles des Sinfonieorchesters, der WSfM und auch dem VHS-Kammerchor sehr gut nutzbar.

Zusammen mit Bücherei, Theater und Sinfonieorchester Münster, VHS und Musikschule entstünde in stadtzentraler Lage ein neues Kultur- und Bildungszentrum.

Zusätzliche Erweiterung um einen Konzert- und Kongresssaal

Die Erweiterung bzw. Vervollständigung des Kultur- und Bildungsforums um einen Konzert- und Kongresssaal würde 100 Jahre nach der gemeinsamen Gründung von Sinfonieorchester und Westfälischer Schule für Musik eine Lücke schließen, die seit der Zerstörung von Romberger Hof und Stadthalle nicht nur dem leistungsfähigen städtischen Orchester, sondern auch anderen professionellen Konzertveranstaltern sowie schließlich der großen und ambitionierten Laienmusikszene Kompromisse aufrängt, die sie daran hindern, ihr Leistungspotential voll zu entfalten. Verschiedene Studien sehen regional und überregional ein beträchtliches ungenutztes Nachfragepotential im Konzert- und Kongressbereich, das durch ein Konzert- und Kongresszentrum erschlossen werden und der Stadt der Wissenschaft und Lebensart im Wettbewerb der Städte deutlich Vorteile beschereu könnte.

Bildung und Kultur profitieren enorm durch räumliche Nähe. Durch die das extrem breite Spektrum der durch ein komplettes Kultur- und Bildungsforum angesprochenen Zielgruppen - vom Kind im Vorschulalter über Schulkinder, Jugendliche, Studierende, Berufstätige bis zu Senioren - würde so im Herzen der Innenstadt ganztätig, an allen Wochentagen und zu allen Jahreszeiten ein deutliches Plus an Lebendigkeit und Begegnung entstehen, das die Schwelle zur aktiven Teilhabe an Bildung und Kultur wahrnehmbar senken könnte.

Fazit zu inhaltlichen/fachlichen Aspekten:

Aus inhaltlicher/fachlicher Sicht ist zunächst eine gemeinsame Unterbringung der getrennten Unterbringung der Einrichtungen vorzuziehen. Eine gemeinsame Unterbringung mit zusätzlicher Ergänzung um einen Konzertsaal wäre zudem eine aus kulturpolitischer Sicht wünschenswerte Erweiterung; es stellt sich hier aber die Frage, ob dies an dieser Stelle sinnvoll ist.

3. Organisatorische Aspekte

Getrennte Unterbringung der Einrichtungen

VHS, WSfM und Schulpsychologie verfügen derzeit gemeinsam über eine Nutzfläche von rd. **6.500 m²**.

Die Westfälische Schule für Musik bespielt ihren Hauptsitz an der Himmelreichallee regelmäßig ganztätig und auch an Wochenenden. Die zentrale Lage und auch Repräsentativität des Gebäudes geben der Westfälischen Schule für Musik ein unverwechselbares Erscheinungsbild und große Präsenz in der Stadt.

Die intensive Auslastung, bzw. das ausgesprochen gute Verhältnis von Gesamtfläche zu effektiver Nutzfläche ergeben sich durch die Gebäudearchitektur, die die Nutzung von Verkehrsflächen als Nutzfläche ermöglicht (Mozart-Foyer). Dieser rechnerische Vorteil kehrt sich allerdings in der Praxis ins Gegenteil, da eine Nutzung des Foyers für Proben/Konzerte gleichzeitig die Nutzung von 7 weiteren Räumen, die durch das Foyer erschlossen werden, ausschließt. Seit dem Bezug des Gebäudes 1982 durch die WSfM hat sich die Schülerzahl von 3.000 auf 6.000 verdoppelt. Allein durch die Entzerrung der Unterrichts- und Probensituation und die Herrichtung von uneingeschränkt nutzbaren Probereichen und entsprechenden Zuwegungen wird sich die Nutzfläche bei einer anderen Unterbringung zwangsläufig etwas erhöhen

Die Schulpsychologische Beratungsstelle ist in den angemieteten Räumen an der Klosterstraße ebenfalls zentral und gut erreichbar. Die Räume entsprechen in ihrer Zahl und ihrem Zuschnitt den Bedarfen der Beratungsstelle. Der Fortbildungsraum wird bereits vielfach auch von anderen Ämtern und Einrichtungen genutzt.

Das Netzwerk ‚Begabungsförderung‘ hat seinen Hauptsitz dort - die angeschlossenen Vereine nutzen die Räumlichkeiten der Beratungsstelle nach Absprache, dies insbesondere auch an Wochenenden, sodass auch hier eine hohe Auslastung gewährleistet ist.

Die aktuelle Unterbringungssituation der VHS ist wegen des dringenden Sanierungsbedarfs unbefriedigend. Mit dem Forum im EG-Bereich hat die VHS am derzeitigen Standort bereits eine größere Präsenz erlangt. Unter der Voraussetzung, dass die umfänglichen Sanierungs- und Umbauarbeiten erfolgen, bietet der Aegidiimarkt aber ausreichende Möglichkeiten einer modernen und kundenorientierten Weiterbildungseinrichtung. Dies insbesondere dann, wenn der zentrale Eingang und auch der Infotreff in die ehemaligen Kettneräume verlegt werden, verbunden mit einem direkten und behindertengerechten Zugang zu den Seminarräumen in den Obergeschossen. Dadurch wird der Zugang sowohl zu den Seminarräumen wie auch zum Infotreff aus einer eher abgewandten randseitigen Durchgangssituation ins Zentrum des Aegidiimarktes verlegt.

Gemeinsame Unterbringung der Einrichtungen

Die nachfolgenden Ausführungen treffen sowohl für die Unterbringung der 3 Einrichtungen in einem Neubau auf dem Hörster Parkplatz zu als auch für die Umsetzung des Kultur- und Bildungsforums in vollständiger oder auch reduzierter Ausführung. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ca. 23 % der Fläche der 3 Einrichtungen in den Bestandsgebäuden nachgewiesen werden soll, die übrigen 77 % im Neubau. Dies führt zwangsläufig zu einer räumlichen und baulichen Trennung einzelner Bereiche, die dann ggf. nicht mehr alle Flächensynergien eines möglichen Neubaus bietet. Weiterhin gibt das Bestandsgebäude naturgemäß Grundrisse vor, die bei allen Planungen zu berücksichtigen sind.

Flächensynergien

Die Raumprogramme der 3 Einrichtungen wurden zunächst separat und systematisiert erfasst und ergaben damit den jeweiligen einrichtungsspezifischen Flächenbedarf.

Bei den Überlegungen wurde davon ausgegangen, dass der 160 m² große und für bis zu 100 Teilnehmende nutzbare **Veranstaltungsraum**, über den die VHS derzeit verfügt, auf **300 m²** (200 Plätze mit Erweiterungspotential für Veranstaltungen mit bis zu 300 Besuchern) mit Bühnentechnik erweitert werden sollte. Dieser könnte dann als Vortrags-/Seminarraum mit Konferenztechnik, aber auch als Konzert-/Probemöglichkeit von Solo bis Sinfonieorchester ausgelegt werden und stünde allen drei Instituten und Orchester zur Verfügung.

Durch die beschriebene Raumsituation in der WSfM weitete sich der Flächenbedarf dort zwangsläufig aus um rd. 500 qm.

Insgesamt ergab sich dadurch ein **zusätzlicher Flächenbedarf von rd. 700qm.**

In einem 2. Schritt wurden die Räume klassifiziert und aufgeteilt in fachspezifische Räume einerseits (nur von der jeweiligen Einrichtung nutzbar) sowie Räume, die gemeinsam genutzt werden können. Insgesamt wurden Räume mit einer Fläche von 2.665 qm als potenziell gemeinsam nutzbar identifiziert.

In einem 3. Schritt erfolgte das Verschneiden der 3 verschiedenen Raumprogramme zu einem Raumprogramm einer gemeinsamen Einrichtung unter Berücksichtigung der Nutzungszeiten und Spielräume für gemeinsame Nutzungen. Dies ergab eine mögliche **Einsparung von 10 Räumen in einer Gesamtgröße von ca. 500 qm** (= Flächeneinsparung).

Gemeinsam nutzbar wären zudem auch **Foyer, Sanitärbereiche (teilweise), Cafeteria, ggf. Kinderbetreuung, Garderobe, Parkmöglichkeiten, gemeinsame Infothek / Callcenter.**

In welchem Umfang hier zusätzliche Einsparungen zu erzielen sind, ist abhängig vom Gesamtkonzept bzw. dem jeweiligen Entwurf.

Insgesamt würde eine gemeinsame Einrichtung die Unterbringungs- und Raumsituation aller beteiligten Einrichtungen verbessern, aufgrund von Synergien aber nicht zu Flächenausweitungen führen.

Organisatorische Synergien

Einen naheliegenden Ansatz auch organisatorischer Synergien bietet die Infothek / ein Callcenter (erweiterte „Pforte“), in der alle Einrichtungen über die gesamte Öffnungszeiten Basisinformationen beispielsweise über Sprechzeiten, Preise/Gebühren, Öffnungszeiten, Vertretungen, Unterrichtsausfälle / Krankheiten und Zuständigkeiten etc. anbieten könnten. Alle Einrichtungen würden auch von gemeinsamem Hausmeister-, Umbau- und Raummanagement-Service profitieren.

Keine Synergieeffekte sind von einer **Zusammenlegung der Verwaltungen zum jetzigen Zeitpunkt** zu erwarten. Durch die an Kursverwaltung / Entgelten orientierte VHS und die an Schülern / Gebühren orientierte WSfM mit jeweils vollkommen unterschiedlich konzipierter Software ergeben sich spezifische Abläufe, die selbst Vertretungsperspektiven nur in Ausnahmefällen sinnvoll erscheinen lassen. Weitere Einschränkungen ergeben sich aus den Vorgaben des Datenschutzes insbesondere in Zusammenhang mit der Schulpsychologie. Synergien können möglicherweise durch die Einführung einer gemeinsamen neuen Software für VHS und Musikschule entstehen. Es gibt Anbieter, die entsprechende Softwarelösungen in ihrem Portfolio haben.

Auch Erfahrungen aus Städten wie Stuttgart und Neuss, in denen VHS und Musikschulen gemeinsam untergebracht sind sowie eine Umfrage unter Volkshochschulen, die mit anderen kommunalen Einrichtungen kooperieren, lassen keine signifikanten Synergieeffekte erwarten.

Fazit zu organisatorischen Aspekten:

Eine Zusammenführung der 3 Einrichtungen führt zu keinen nennenswerten Flächensynergien, wenn gleichzeitig eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Flächenausweitung für die Westfälische Schule für Musik erreicht werden soll. Die maximalen Flächensynergien sind bei einem Neubau ohne Nutzung der Bestandsgebäude möglich. (Variante A)

4. Wirtschaftliche Aspekte

Fragestellung

Aktuell befindet sich die VHS mit ihrem Hauptsitz am Aegidiimarkt. Die Räume sind von der WBI angemietet. Die schulpsychologische Beratungsstelle ist derzeit in angemieteten Räumen an der Klosterstraße 33 untergebracht. Der Hauptsitz der Westfälischen Schule für Musik befindet sich momentan in dem städtischen Gebäude an der Himmelreichallee.

Fraglich ist nun, inwiefern die einzelnen Standorte weiterhin aufrechterhalten werden sollen oder ob eine Zusammenlegung **wirtschaftlich** sinnvoll ist. Dazu werden im Folgenden verschiedene Möglichkeiten betrachtet. Diese umfassen sowohl die komplette Zusammenlegung als auch die Verlegung von einzelnen Institutionen so wie auch das Beibehalten der jetzigen Standortsituation.

In der hier vorgelegten Untersuchung werden mit der Methode der „Vollständigen Finanzplanung“ unterschiedliche Szenarien der Sanierung und des Neubaus untersucht.

Methodik

Die Untersuchung wird anhand der Vollständigen Finanzplanung (VoFi) durchgeführt. In einem vollständigen Finanzplan wird die einem Investitionsobjekt direkt oder indirekt zurechenbare gesamte **Liquidität** periodisch erfasst und summiert. Es ergibt sich zum Ende des Betrachtungszeitraums der Endwert des Vermögens. Es wird also gleichsam die Frage beantwortet, welchen Wert das anfangs eingesetzte Eigenkapital am Ende hat. Dieser sogenannte VoFi-Endwert der Investition wird zum Vergleich mit konkurrierenden Investitionen herangezogen. Die Vorteile des VoFis gegenüber anderen Methoden (Kostenvergleichsmethode, Kapitalwertmethode etc.) bestehen in der Transparenz, weil es keine impliziten Annahmen gibt, die nicht sofort ersichtlich sind.

Da die notwendige Liquidität eines öffentlichen Investitionsprojektes sich vom tatsächlichen Aufwand unterscheidet, ist es sinnvoll, auch eine Betrachtung der Auswirkungen auf den Haushalt vorzunehmen. In der Haushaltssystematik sind die Abschreibungen in dem gewählten Betrachtungszeitraum von 40 Jahren deutlich geringer als die Kredittilgung. Somit ergeben sich Unterschiede bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit, die auf die Liquidität abstellt und somit die Kredittilgungsleistung anstelle der Abschreibung erfasst.

Szenarien

Variante A: **Neubau Hörster Parkplatz**

Auf dem bisherigen Parkplatz am Hörsterplatz wird von der Stadt ein Neubau errichtet. Alle drei Institutionen werden in dem Neubau untergebracht. Die Mietverhältnisse an der Klosterstraße und am Aegidiimarkt werden beendet. Das Gebäude an der Himmelreichallee, welches sich im Eigentum der Stadt Münster befindet, wird veräußert.

Variante B: **Anmietung PSD-Bank**

Die PSD-Bank hat sich bereit erklärt, einen Neubau nach den Maßstäben der Stadt Münster zu errichten und einen Großteil der Fläche für die VHS zur Verfügung zu stellen. Der Mietvertrag wird mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen. Der Standort am Aegidiimarkt wird somit aufgegeben. Die anderen beiden Standorte bleiben wie bisher bestehen.

Variante C: **aktuelle Standortsituation wird beibehalten**

Die Einrichtungen verbleiben an ihren bisherigen Standorten. Der Vermieter der Räumlichkeiten am Aegidiimarkt saniert, renoviert und modernisiert das Gebäude entsprechend der Vorgaben der Stadt Münster. Der Mietvertrag wird daraufhin mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen.

Variante D: **Anmietung VI Group nur Baustein Bildung**

Laut dem Exposé der VI Group wird ein vorhandenes Gebäude am Hörster Platz saniert und gemäß den städtischen Standards erweitert, sodass sowohl die VHS als auch die Musikschule und die Schulpsychologische Beratungsstelle in dem Gebäude untergebracht werden können. Dafür verkauft die Stadt Münster eine Teilfläche des Hörster Platzes an die Investoren. Die restliche Fläche wird unabhängig davon an einen Dritten verkauft. Der Baustein Kultur, der den Bau einer Konzerthalle vorsieht, wird nicht realisiert.

Varianten E1, E2, E3: VI Group Baustein Bildung + Kultur

Die VI Group erläutert in ihrem Exposé die Möglichkeit, sowohl den Teil Bildung als auch den Teil Kultur umzusetzen. Der Teil Bildung entspricht den Erläuterungen der Variante D. Zusätzlich soll ein Konzerthaus auf der verbleibenden Fläche des Hörster Platzes gebaut werden. Das Exposé legt dabei nicht eindeutig fest, wer den Bau realisieren und das Konzerthaus nachher betreiben soll. Der Teil Bildung wird angemietet. Es ergeben sich daher die folgenden Möglichkeiten:

E1: Die Stadt Münster ist Investor und späterer Betreiber. Dabei wird davon ausgegangen, dass Spenden und Zuschüsse in Höhe von 18 Mio. € realisiert werden können.

E2: Die Stadt Münster ist Investor und späterer Betreiber. Die Spenden und Zuschüsse können nicht realisiert werden und die Stadt Münster muss die gesamten Kosten tragen.

E3: Die Konzerthalle wird von einem privaten Investor realisiert und die Stadt Münster zahlt Miete pro Veranstaltung.

Die Verwaltung hat die Varianten A, B und C in der o.a. beschriebenen Vergleichsberechnung untersucht. Eine entsprechende Berechnung für die Varianten D und E1 - E3 hätte zum augenblicklichen Zeitpunkt und auf der Grundlage der verfügbaren Informationen zu große Unschärfen, als dass sie seriös dargestellt werden könnte. Diese Varianten wurden deshalb nur überschlägig berechnet.

In der folgenden Betrachtung der Wirtschaftlichkeit wird allerdings nur die Variante E3 betrachtet, da diese im Vergleich zu den Varianten E1 und E2 am wirtschaftlichsten ist.

Annahmen

	Hörster Parkplatz	
1	Kosten Neubau	26.520.000,00 €
2	Nutzungsdauer Neubau	80 Jahre
	Musikschule Himmelreichallee	
4	lfd. jährliche Kosten (ohne Nebenkosten, zzgl. AfA)	79.945,46 €
5	Restnutzungsdauer	14 Jahre
	VI Group Baustein Bildung	
6	Kaltmiete	1.063.922,00 €
	Sonstige Annahmen	
7	Verkaufserwartung gesamt (Hörster Parkplatz, Himmelreichallee)	8.750.000,00 €
8	Verwaltungskosten pro qm Anmietung	8,07 €
9	Verwaltungskosten pro qm Eigentum	7,59 €
10	Instandhaltungskosten (Wert für Haushaltsbelastung/Wert für VoFi)	0,9% bzw. 1,2 % der Investitionssumme
11	Soll-Zins	3,00%
12	Haben-Zins	3,00%
13	Kredittilgung	30 Jahre
	Indizes	
15	Steigerung Verwaltungskosten	1,50%
16	Steigerung Mieten (Einnahmen/Ausgaben)	1,50%
17	Steigerung Instandhaltungskosten	2,35%

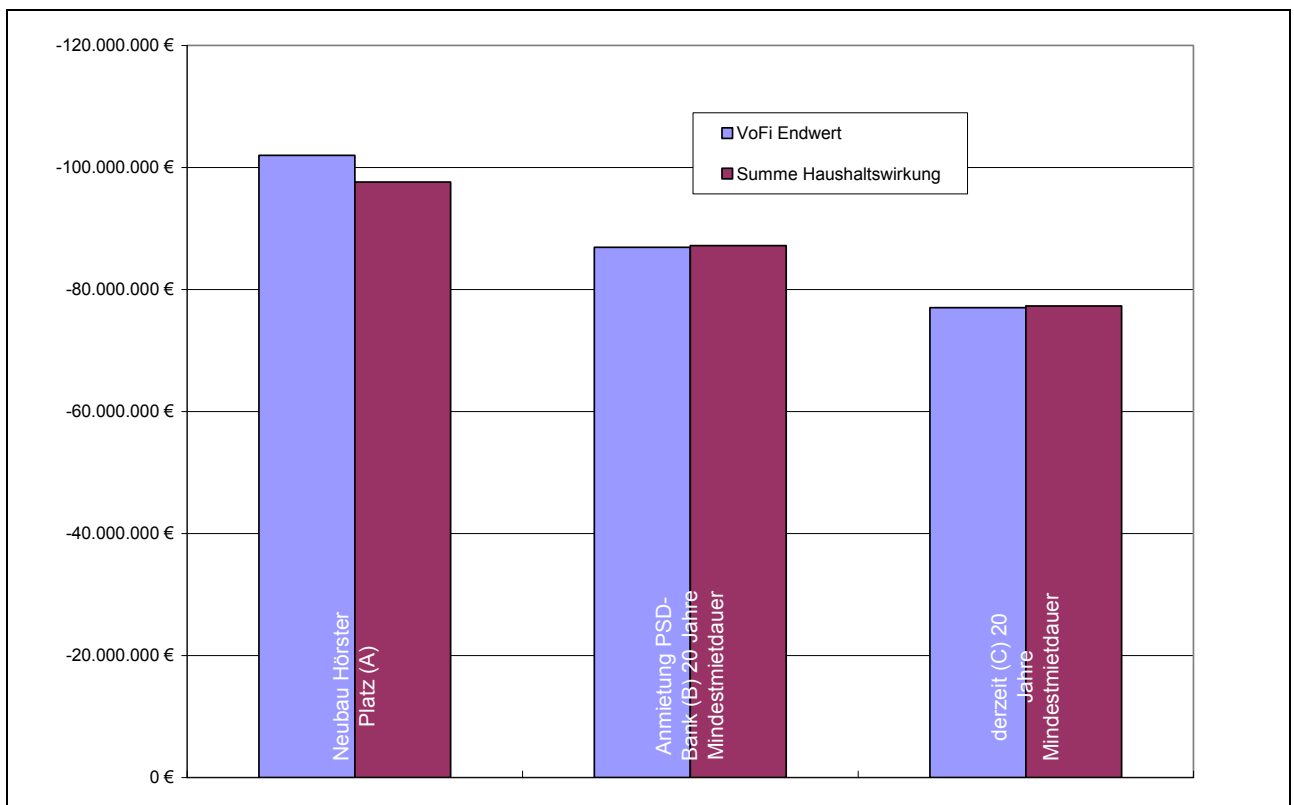
Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird auf 80 Jahre festgelegt. Zusätzlich ist unterstellt, dass Kredite innerhalb von 30 Jahren getilgt werden und die Zins- und Tilgungsleistungen nicht durch neue Kredite refinanziert werden. Die Berechnung umfasst einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren. Außerdem wird für die angeführten städtischen Neubauten eine Anschlussgebühr der citeq in Höhe von 20.000 € veranschlagt.

Für das Angebot der PSD-Bank gilt, dass die hier ausgewiesene Summe den städtischen Standards der barrierefreien Erschließung genügt. Ein Angebot, das die energetischen Gebäudeleitlinien berücksichtigt, liegt nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass durch die geforderten Zielwerte die Mietkosten sich erhöhen.

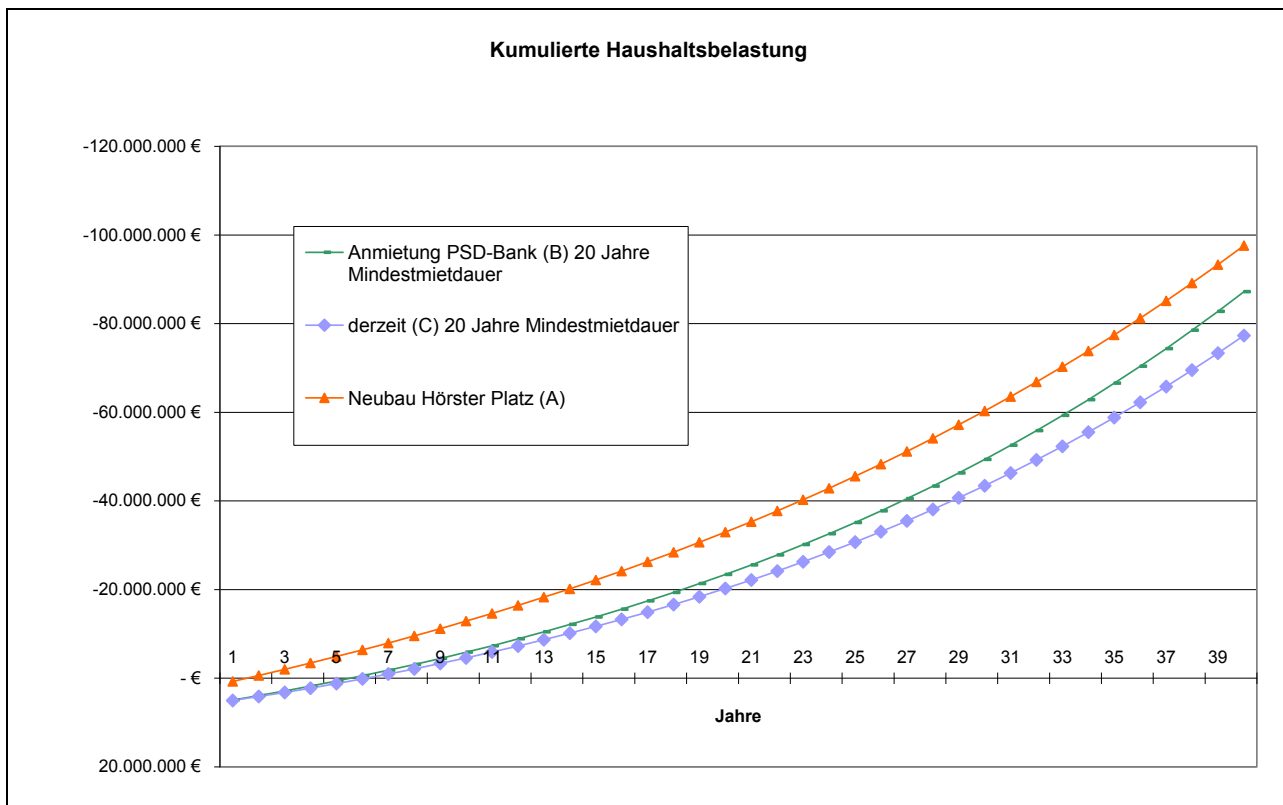
Zur überschlägigen Berechnung der Varianten D und E1-E3 wurden zum Teil die Annahmen des Exposé der VI Group übernommen.

Ergebnisse

In der folgenden Abbildung ist das Gesamtergebnis jeweils für den VoFi als auch für den Haushalt dargestellt. (Jetzt nur Darstellung der Varianten A, B und C)



In der Haushaltsbetrachtung ist das Bild identisch. In der folgenden Grafik ist die Entwicklung der kumulierten Wirkung auf den Haushalt unter der Betrachtung von 40 Jahren dargestellt.



Es ist deutlich zu erkennen, dass eine langfristige Entlastung des Haushalts bei keinem der Szenarien möglich ist. Die geringste Haushaltsbelastung liegt bei der Variante C, also der Weiterführung der bisherigen Nutzung, vor.

In der folgenden Tabelle ist sowohl die Haushaltsbelastung für 40 Jahre als auch die jährliche Haushaltsbelastung der einzelnen Varianten dargestellt.

	VoFi Endwert	Summe Haushaltswirkung	jährliche Haushaltswirkung
Neubau Hörster Platz (A)	- 101.961.870,36	- 97.596.661,18	- 2.439.916,53
Anmietung PSD-Bank (B) 20 Jahre Mindestmietdauer	- 86.911.963,28	- 87.193.755,52	- 2.179.843,89
derzeit (C) 20 Jahre Mindestmietdauer	- 77.017.348,69	- 77.299.140,94	- 1.932.478,52

Auch anhand dieser Aufstellung ist deutlich zu erkennen, dass die Fortsetzung der jetzigen Standortsituation die wirtschaftlichste Möglichkeit darstellt. Die Kosten der Varianten der VI Group für die Realisierung der Teile Bildung und Kultur (E1-E3) übersteigen überschlägig die Kosten für die Beibehaltung der Standorte zum Teil um das Doppelte. Bei der Anmietung der PSD-Bank im Vergleich zu der jetzigen Standortsituation lässt sich ebenfalls feststellen, dass die Kosten der Anmietung der PSD-Bank ca. 10 Mio. € über den Kosten der Variante C liegen.

Die Kostenschätzung des Eigenbaus auf dem Hörster Platz lässt im derzeitigen Stadium noch Optimierungen zu. Insbesondere können noch Erlöse aus Grundstücksverkäufen der nicht benötigten Flächen das Ergebnis positiv beeinflussen. Auch ist denkbar, dass auch bei einer städtischen Eigenrealisierung Wohnungs- und Gewerbemietflächen entstehen können. Auch dies würde das Ergebnis positiv beeinflussen. Es ist allerdings auszuschließen, dass die Lücke zur günstigsten Alternative geschlossen werden kann.

Fazit zu wirtschaftlichen Aspekten:

Anhand der oben aufgeführten Informationen ist ersichtlich, dass die Variante C die wirtschaftlichste ist.

Aus dieser wirtschaftlichen Betrachtungsweise sind die bisherigen Standorte beizubehalten und der Standort Aegidiimarkt vom Vermieter an die Anforderungen der Stadt Münster anpassen zu lassen und somit Variante C umzusetzen.

5. Weitere Aspekte

5.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Standort Aegidiimarkt

Der heutige Standort der VHS ist für alle Nutzergruppen attraktiv und unter stadtstrukturellen und stadthistorischen Aspekten als geeignet zu bezeichnen. Trotz seiner hoch zentralen, innerstädtischen Lage ist er nicht nur gut an den öffentlichen Nahverkehr und das Radwegenetz angebunden, sondern bietet auch für Nutzer mit PKW ein gutes Stellplatzangebot durch die vorhandene Tiefgarage.

Der bestehende Standort bietet weiter eine hohe Attraktivität, das Nutzen von Kursangeboten mit dem Besuch der Innenstadt zu verbinden. Nicht zu vernachlässigen ist auch, dass der Standort am Aegidiimarkt als Standort der VHS in den Köpfen vieler Münsteraner verankert ist.

Die Attraktivität des altstadtnahen Standorts ist in den letzten Monaten noch deutlich durch gestalterische und funktionale Aufwertung des Umfeldes gestiegen. Hier ist der Umbau der Rothenburg als Laufmeile zum Bereich Prinzipalmarkt ebenso zu nennen wie die kürzliche Wiederfreigabe der neu gestalteten Verkehrsräume Johannisstraße / Pferdegasse unmittelbar angrenzend an den Aegidiimarkt.

Diese Entwicklungen stehen auch in räumlichem Zusammenhang mit dem Neubau des Westf. Landesmuseums, das als kulturelles und architektonisches Highlight noch mehr Interessierte anziehen wird. Es ist eine weitere Zunahme der fußläufigen Frequenz zu erwarten, die sich auch positiv auf die Bedeutung und Wahrnehmung des Standortes Aegidiimarkt selbst auswirken wird.

Gerade für diese wechselseitigen Synergien zur Stärkung der Zentralität des Standortes spielt die VHS als wesentliche Kernnutzerin und Frequenzbringer für den Aegidiimarkt eine herausragende Rolle.

Doch nicht nur die Achsen Landesmuseum / Dom und Rothenburg / Prinzipalmarkt sind in den Blick zu nehmen. Auch südlich und östlich des Aegidiimarktes liegen noch Potenziale: Das Wegenetz entlang der Aa soll zeitnah ab der Straße Am Stadtgraben entlang der Grundstücke Aegidiistraße durchgehend ausgebaut werden und mündet künftig direkt im Aegidiimarkt. Von Osten trifft vis á vis die Wegeverbindung Königsstraße über Kirchplatz St. Aegidii auf die Aegidiistraße, an deren Ecke noch ein potenzielles Baugrundstück liegt (heute Parkplatz Verwaltungsgericht).

Dies macht deutlich, dass der Standort Aegidiimarkt weiter zunehmende Zentralität erfährt. Im Zusammenklang mit den Universitätsbauten und mehreren Museen fügt er sich mit der VHS als Kern der „Bürgerbildung“ in das Ensemble ein - sowohl funktional wie auch stadtstrukturell.

Standort Albersloher Weg / Hafenplatz

In dem geplanten Neubau ist die alleinige oder überwiegende Unterbringung der VHS als Kernnutzer möglich. Der Hafenplatz liegt am Rand der Innenstadt, verfügt über eine ÖPNV-Anbindung in direkter Umgebung und ausreichend Parkraum (z. B. Parkhaus am Cineplex). Der Standort ist über den Albersloher Weg optimal an das Hauptstraßennetz der Stadt angebunden. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist der Standort damit für die Ansiedlung der VHS geeignet.

Standort Hörster Parkplatz

Der Standort Hörster Parkplatz teilt sich in zwei Liegenschaftsbereiche auf:

Der östliche Bereich zwischen Sonnenstraße und Ritterstraße ist Privatfläche (unbebaut ca. 2.085 qm) und steht für eine öffentliche Nutzung nicht zur Verfügung. Für diese Privatflächen setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 341 bereits ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Eigentümer haben in mehreren Gesprächen deutlich gemacht, dass sie künftig auf ihren Flächen ausschließlich hochwertigen Wohnungsbau (ohne öffentliche Förderung) realisieren möchten - basierend auf dem Ergebnis des geplanten Wettbewerbsverfahrens zum Quartier Hörster Parkplatz.

Der westliche Bereich bis zur Korduanenstraße steht in städtischem Eigentum (ca. 6.865 qm einschließlich Ritterstraße). Bei einem Abschlag von 20 % Verkehrsfläche und Herstellung eines mindestens 600 qm großen Kinderspielplatzes für das Martiniviertel verbleiben ca. 5.000 qm bebaubare Grundstücksfläche.

Eine im Mittel 4-geschossige Neubebauung, die sich in das Umfeld einfügen würde, könnte die Volkshochschule, die Westfälische Schule für Musik und die Schulpsychologische Beratungsstelle aufnehmen; das Nutzungspotenzial wäre dann aber überwiegend ausgeschöpft, d.h. Wohnnutzungen wären dann dort nicht mehr, bzw. nur in geringem Umfang möglich.

Für den Standort Hörster Parkplatz hat die Verwaltung in 2012 mit der Vorlage V/0035/2012 „Entwicklung des Quartiers ‚Hörster Parkplatz‘ / Bült / Hörster Straße / Korduanenstraße“ vorgeschlagen, den Bereich vorrangig als innerstädtische Wohnbaufläche zu entwickeln und die Entwicklung des gesamten Quartiers im Rahmen eines auszulobenden städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zu untersuchen.

In seiner Sitzung am 27.06.2012 hat der Rat dazu beschlossen, die Beratung der Vorlage bis zum Jahresende 2012 zu schieben, um alternativ zur Wohnbebauung eine mögliche Mischnutzung von Wohnen, Kultur und Dienstleistungen zu prüfen.

Aufgrund eines Antrages der SPD-Ratsfraktion hat der Rat am 05.03.2013 ergänzend beschlossen, den bereits in 2009 gefassten Ratsbeschluss der Vorlage V/0244/2009 weiterhin zurückzustellen. Damit war vorgeschlagen worden, den als Parkraum genutzten Bereich zwischen Hörster Straße / Sonnenstraße / Korduanenstraße und Bült als reines Wohngebiet zu entwickeln. Ebenso zurückgestellt wurde die Beratung der o. a. Vorlage aus 2012. Bekräftigt wurde der Auftrag, eine Mischnutzung insbesondere unter Einbeziehung von kultureller Nutzung zu prüfen.

Dies wurde Mitte 2013 mit dem o.a. Ratsbeschluss vom 10.07.2013 (Vorlage Nr.: V/0457/2013) konkretisiert, mit dem die Verwaltung beauftragt wurde, die hier dargestellten Varianten einer Unterbringung für die VHS zu untersuchen.

Standort Hörster Parkplatz incl. Bestandsimmobilie Deckwitz

Das von der VI-GROUP vorgelegte Konzept stellt die vermeintliche Eignung des Hörster Parkplatzes für die Errichtung eines ‚Kultur- und Bildungsforums Münster‘ aus Sicht der Planungsgruppe dar. Die Baufelder nehmen dabei alle städtischen Liegenschaften und die private, bebaute Insellage zwischen Korduanenstraße und Ritterstraße in Anspruch. Die östlichen Parkplatzflächen an den Gebäuderückseiten Sonnenstraße 43 - 50 befinden sich in Privateigentum und bleiben lt. Konzept weiterhin einer Wohnbauentwicklung vorbehalten.

Die Projektidee beinhaltet folgende Bausteine:

- a) Kultur > Unterbringung eines multifunktionalen Saales für 1600 Konzertbesucher bzw. 600 Tagungsgäste
- b) Bildung > VHS + Westfälische Schule für Musik + Schulpsychologische Beratungsstelle
- c) 350 Stellplätze in mindestens 3 (!) Tiefgaragen-Ebenen. Die Haupteinfahrt/-ausfahrt soll an der Einmündung Bült - Korduanenstraße liegen; lt. Beigefügtem Gutachten wird hier die Einrichtung einer Lichtzeichenanlage allerdings aufgrund Immissionsvorbelastung als problematisch eingestuft. Zusätzlich ist eine Nebenausfahrt im Norden über die Steingasse angedacht.

Aus entwicklungsstruktureller und städtebaulicher Sicht ist nach wie vor der dringende Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu nennen - hier i.V.m. kleinteiliger Gewerbestruktur in den EG-Zonen. Dies gilt insbesondere für Innenstadtlagen (Stadt der kurzen Wege/Angebot von öffentlich gefördertem Wohnraum bzw. für besondere Bewohnergruppen/Umsetzung SoBo-Mü auf städtischen Liegenschaften). Der Standort Hörster Parkplatz liegt in idealer räumlicher Ergänzung zu vorhandenen Wohnquartieren wie dem Martiniviertel und bietet autoarme Lebensführung aufgrund fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbarer Infrastruktur.

Die geplante Tiefgarage wird öffentlich zugänglich sein. Die Erschließung und Nutzung ist funktional problematisch, da mit einer höheren Besucherfrequenz zu rechnen ist, bei der eine mit dem bestehenden Umfeld nicht zu vereinbarende Immissionsbelastung nicht auszuschließen ist. Da Konzertbesucher nach 22.00 Uhr die Tiefgarage verlassen würden, wird insbesondere eine Überschreitung der Nachtwerte besonders kritisch gesehen.

Der bereits heute vorhandene Bedarf eines öffentlichen Kinderspielplatzes von mindestens 600 qm Größe für das Martiniviertel (bereits im B-Plan Nr. 341 festgesetzt) wird in der Planung nicht berücksichtigt.

Im Ergebnis schafft das Konzept der VI GROUP zwar einen räumlichen Bezug zum Theater, stadträumlich ist der Standort aber eher kritisch für die vorgeschlagene Nutzung. Er wäre kein Standort mit überregionaler Strahlkraft. Die Verkehrserschließung (Anbindung an das Umfeld) ist zudem kritisch zu sehen.

Fazit zu städtebaulichen Aspekten:

Aus städtebaulicher Sicht wird der Hörster Parkplatz vor allem als innerstädtische Wohnbaufläche - gerade angesichts des prognostizierten Bevölkerungszuwachses - als wertvoll erachtet. Die Eignung als Standort für eine Konzerthalle wird eher kritisch gesehen.

5.2 Aspekte unter Berücksichtigung des Konzerngedankens

Die WBI ist über die mittelbare Beteiligung über die Stadtwerke Münster GmbH eine 100 %ige Tochter der Stadt Münster. Bei einer Entscheidung für den Standort Aegidiimarkt würden die entstehenden Mietaufwendungen an die WBI geleistet und somit im städtischen Konzern verbleiben.

Bei einer Entscheidung gegen den Standort Aegidiimarkt, sind bei einer ganzheitlichen Betrachtungsweise auch die sich daraus ergebenden Folgen für die WBI zu berücksichtigen. Die VHS nutzt aktuell ein Drittel der Gesamtfläche am Aegidiimarkt und ist somit aktuell der größte Mieter. Ggf. entstünde am Aegidiimarkt zumindest ein vorübergehender Leerstand bzw. durch die WBI müssten Anpassungsinvestitionen erfolgen, um die Flächen den Bedarfen eines neuen Mieters anzupassen. Diese Aufwendungen, sofern sie nicht über entsprechende Mietvereinbarungen refinanziert werden könnten, würden unmittelbar das Wirtschaftsergebnis der WBI negativ beeinflussen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Jahre 2006 durch die Entscheidung des Rates der Stadt Münster (Vorlagen-Nr.: V/0393/2006) die städtischen Teilerbbaurechte im Aegidiimarkt der WBI für bestehende Ausgleichsansprüche übertragen wurden. Gleichzeitig wurde in dieser Vorlage eine Rückanmietung der VHS-Räume durch die Stadt Münster vereinbart für die Dauer von 5 Jahren mit einer zweijährigen Verlängerungsoption. Dieser ganzheitliche Lösungsansatz hat sich auch in der rückblickenden Betrachtung bewährt und würde bei einer abweichenden Standortentscheidung zumindest teilweise aufgegeben

Bei einer Entscheidung zu Gunsten des Hörster Parkplatzes, müsste nachfolgend durch die zuständigen politischen Gremien noch die konkrete Umsetzung beschlossen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind hier alle Optionen von einer Eigenerstellung, einer Realisierung durch eine städtische Tochter bis hin zu der Umsetzung durch einen privaten Investor denkbar. Erst nach dieser Entscheidung könnten Aussagen über Auswirkungen für den Gesamtkonzern Stadt Münster getroffen werden.

Bei jeder Realisierung in einem von Dritten angemieteten Objekt würden die entstehenden Mietaufwendungen in voller Höhe durch den städtischen Haushalt aufzubringen sein; auf die Möglichkeit, konzerninterne Synergien zu nutzen, würde bei dieser Option verzichtet. Die im Konzern Stadt verbleibenden Mietzahlungen an die WBI werden dieser entzogen bei einer unklaren Perspektive der Wirtschaftlichkeit möglicher Folgenutzungen.

Fazit zur Konzernperspektive:

Eindeutige Präferenz für eine Beibehaltung des Standortes Aegidiimarkt.

6. Fazit

Entsprechend dem Auftrag des Rates sind die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Unterbringungsalternativen dargestellt worden. Ausdrücklich hat der Rat seine Präferenz auf eine gemeinsame Unterbringung mehrerer Einrichtungen gelegt. Für eine solche gemeinsame Nutzung kommt in der dazu erforderlichen Zentralität ausschließlich das Areal Hörster Parkplatz in Betracht.

Ergebnisse in der Übersicht

- die räumliche Zusammenlegung führt zu **inhaltlichen** Synergien;
- die Synergien im Hinblick auf Flächenreduzierung jedoch sind eher gering.
- Die Zusammenlegung der 3 Einrichtungen **am Standort Hörster Parkplatz** ermöglicht weitere Synergien mit den umliegenden kulturellen Einrichtungen mit positiven Wirkungen auf Münster und den Stadtkern im Sinne einer nachhaltigen und auch kulturellen Stadtentwicklung.
- Die Möglichkeit einer stadtzentralen Wohnbebauung auf dem Hörster Parkplatz in nennenswertem Umfang angesichts der Wachstumsperspektiven der Bevölkerung bleibt bei Beibehaltung des Standortes Aegidiimarkt erhalten
- Für den Aegidiimarkt stellte sich bei Auszug der VHS die Frage einer künftigen Nutzung.
- Die Beibehaltung des Standortes Aegidiimarkt ist die Variante, die den städtischen Haushalt am geringsten belastet
- Die mit einer Anmietung am Albersloher Weg verbundenen Aufwendungen übersteigen die Aufwendungen, die bei einem Verbleib im Aegidiimarkt entstehen. Die Möglichkeit, bei einem Neubau passgenau und multifunktional Räume auf eine moderne Weiterbildungseinrichtung zuzuschneiden, rechtfertigt nach Einschätzung der Verwaltung aber nicht den damit einhergehenden Mehraufwand sowie die beschriebenen Konzernrisiken, sodass diese Variante nicht weiter verfolgt werden sollte.
- Die hohe Zentralität des **Aegidiimarktes** und die in den vergangenen Jahren im Umfeld bereits umgesetzten oder derzeit in Umsetzung befindlichen Entwicklungen steigern die Standortgunst Aegidiimarkt für eine dauerhafte Unterbringung der VHS. Die wirtschaftlichen und auch konzernbezogenen Erwägungen führen bei einer Abwägung auch im Verhältnis zu den anderen Varianten doch letztlich eindeutig zu einem Votum für den Standort Aegidiimarkt.

Aus den genannten Gründen schlägt die Verwaltung den Verbleib im Aegidiimarkt bei einer umfassenden Sanierung der Räumlichkeiten vor.

Die Abwägung zwischen Hörster Parkplatz und Aegidiimarkt / Albersloher Weg, bzw. zwischen gemeinsamer und getrennter Unterbringung ist auch eine Abwägung unterschiedlicher Konzepte. Der Vorschlag der Verwaltung favorisiert die wirtschaftlich günstigste Variante, d.h. der Verbleib am jetzigen Standort Aegidiimarkt. Die dargestellte Größenordnung der potenziellen Haushaltsbelastung legt diese Grundsatzentscheidung nahe, die gemeinsame Unterbringung nicht weiter zu verfolgen. Sollte entgegen dem Vorschlag der Verwaltung doch eine gemeinsame Unterbringung trotz der damit verbundenen Aufwendungen weiter favorisiert werden, sind vertiefende Prüfungen zur Wirtschaftlichkeit der Teilvarianten sowie zur Realisierbarkeit der einzelnen Modelle erforderlich.

Sanierung des Standortes Aegidiimarkt

Im Rahmen der Anmietung zusätzlicher Räume für die VHS am Standort Aegidiimarkt ab dem 01.04.2013 wurde auf Grund der noch offenen Prüfaufträge durch den Rat der Stadt Münster (Vorlagen-Nr.: V/0027/2013) für die baulichen Maßnahmen im Übergangszeitraum bis zur endgültigen Entscheidung im Aegidiimarkt aus Kostengründen nur ein einfacher Baustandard vorgesehen bzw. es wurde auf die Umsetzung / Erneuerung einzelner Bereiche ganz verzichtet .

Eine langfristige Anmietung setzt voraus, dass in großem Umfang Modernisierungs- und Umbauarbeiten vorgenommen werden, die einerseits nachhaltig den erfolgreichen Betrieb der VHS ermöglichen und befördern. Andererseits müssen das gesamte Erscheinungsbild und auch das Entree einen Standard erreichen, der die VHS im Aegidiemarkt befähigt, zur Attraktivität und der angestrebten Zentralität des Standortes beizutragen.

Die WBI hat sehr deutlich zu verstehen gegeben, dass sie bereit und auch in der Lage ist, diesen Standard auf der Grundlage eines längerfristigen Mietvertrages umsetzen zu wollen und zu können.

Standorte PSD-Bank und Hörster Parkplatz

In Konsequenz der Prüfungsergebnisse wird eine Unterbringung in einem durch die PSD-Bank erstellten Neubau am Albersloher Weg, verbunden mit einer Anmietung durch die Stadt Münster, nicht weiter verfolgt.

Zum Hörster Parkplatz ist die Verwaltung (s.o. Ziffer 4.1) beauftragt worden, die Unterbringung der VHS und weiterer Einrichtungen zu prüfen. Diesem Auftrag ist die Verwaltung mit der vorliegenden Beschlussvorlage nachgekommen und kommt im Ergebnis der Prüfung zu dem vorliegenden Beschlussvorschlag.

Die dargestellten Überlegungen haben das hohe Synergiepotenzial und die damit verbundenen Chancen einer Steigerung der Attraktivität der Innenstadt bei einer Bündelung kultureller Nutzungen am Standort Hörster Parkplatz verdeutlicht. Insbesondere der große Flächenbedarf der VHS und die Konsequenzen auch unter Berücksichtigung des Konzerngedankens führen aber dazu, dass eine Entwicklung des Hörster Parkplatzes unter Einbeziehung der VHS wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Die Idee einer Bündelung kultureller Nutzungen an diesem Standort unter Einbeziehung der privaten Initiative der VI Group sollte dennoch aus den dargestellten Gründen in jedem Fall weiter verfolgt und bei den künftigen Überlegungen zur Entwicklung des Standortes mit hoher Priorität berücksichtigt werden.

I. V.

gez.

Dr. Hanke
Stadträtin

I. V.

gez.

Reinkemeier
Stadtkämmerer