

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:	<b>V/0895/2017</b>
Auskunft erteilt:	Herr Denstorff
Ruf:	492-7070
E-Mail:	Denstorff@stadt-muenster.de
Datum:	11.10.2017

Betrifft

Sachstandsbericht Konversion

Beratungsfolge

18.10.2017 Rat

Bericht

**Bericht:**

**Städtebau / Bauleitplanung**

Der Planungsprozess für die neuen Wohn-Quartiere auf den ehemaligen Kasernenarealen „York“ und „Oxford“ hat mit den abgeschlossenen Offenlegungen der beiden Bebauungsplan-Entwürfe einen weiteren wichtigen Verfahrensschritt erreicht. Für die beiden neuen Bebauungspläne, die die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nutzung und eine zeitnahe Bebauung der neuen Quartiere in Gremmendorf und in Gievenbeck schaffen, hat in den parallel laufenden Verfahren der Bauleitplanung vom 31. Juli bis zum 22. September 2017 die Offenlegungen stattgefunden.

In diesem achtwöchigen Zeitraum konnten Bürgerinnen und Bürger die ausgearbeiteten Planentwürfe einschließlich der Begründungen und Anlagen im Kundenzentrum des Stadthauses 3 einsehen. Dort bestand für sie die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben oder zur Niederschrift zu erklären. Derzeit erfolgt die Auswertung und Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen. Als erstes Ergebnis ist festzuhalten, dass die Eingaben nicht die grundsätzlichen städtebaulichen Planungsziele berühren. Das heißt, dass die Anregungen Details und einzelne Aspekte aus der Planung aufgreifen, dabei aber die grundsätzlichen strukturellen und städtebaulichen Ziele zur Entwicklung attraktiver Wohnquartiere und Wohnumfelder anerkennen.

Im - von der Planungsverwaltung von Beginn an dialogorientiert gesteuerten - Konversionsprozess waren den Offenlegungen jeweils öffentliche Informationsabende im Juli 2017 vorausgegangen. Hier wurden die städtebaulichen Planungen für das neue Quartier ausführlich vorgestellt.

Im Rahmen der parallel zu den Bauleitplanverfahren laufenden städtebaulichen Planungsprozesse werden Gestaltungsleitlinien erarbeitet, die bei der späteren Ausbauplanung öffentlicher Stra-

ßen, Wege und Plätze ebenso eine Rolle spielen werden wie bei der Freiraumgestaltung und der Vergabe der Baufelder.

Die nächsten Schritte in der Bauleitplanung stellen sich wie folgt dar: Nach Auswertung der Anregungen und Einarbeitung etwaiger inhaltlicher Änderungen werden die Bebauungspläne für die Beschlussfassung vorbereitet. Nach der Beratung in den politischen Gremien folgen Satzungsbeschlüsse und die Rechtskraft der Bebauungspläne. Voraussetzung für die entsprechenden Satzungsbeschlüsse ist die Herbeiführung der jeweiligen Ankaufsentscheidungen und Genehmigungen.

Neben den städtebaulichen Planungsprozessen laufen alle planerischen Vorbereitungen, die nach Kaufvertragsabschluss und Rechtskraft der Bebauungspläne eine umgehende Freimachung der Baufelder sowie die Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen als Vorbereitung auf die ersten Hochbaumaßnahmen ermöglichen.

### **Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes in der York-Kaserne und Oxford-Kaserne – aktuelle Entwicklung EAE/BAMF**

Das Land Nordrhein-Westfalen hat mit der Stadt Münster einen Vertrag zum Betrieb einer Registrierstelle innerhalb der EAE Münster (Regierungs- und Koordinierungstätigkeiten) vom 01.11.2016 bis zum 31.12.2017 mit einer Option der Verlängerung abgeschlossen (Ratsbeschluss zur Vorlage V/0703/2016). Nach dem bisherigen Verhandlungsstand mit dem Land Nordrhein-Westfalen, Bezirksregierung Münster, sollte der Betrieb an den Standorten York-Kaserne in Gremendorf und Oxford-Kaserne in Gievenbeck bis zum 31.12.2018 befristet verlängert werden.

Auf der Fläche der ehemaligen York-Kaserne betreibt das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) ein Ankunftscenter.

In einem Gespräch bei der Bezirksregierung Münster am 10.10.2017 sind der Verwaltung folgende Planungen des Landes mitgeteilt worden:

Das Land will die EAE in der Oxford-Kaserne, die nur noch marginal genutzt wird, zum 31.12.2017 aufgeben. Die EAE in der York-Kaserne soll, soweit die Stadt Münster die Aufgaben einer zentralen Ausländerbehörde (ZAB) übernimmt, zum 31.03.2018 auslaufen.

Das parallel vom BAMF auf dem Gelände der York-Kaserne betriebene Ankunftscenter soll ebenfalls - nach der derzeitigen Information des Landes – zum 31.03.2018 seinen Betrieb in Münster einstellen.

Mit dieser Entwicklung ergibt sich die Möglichkeit, die Flächen - entsprechende Freistellungserklärungen des Landes/Bundes sind zu erwarten – insgesamt zu erwerben und die Entwicklung dieser Areale unbeeinträchtigt von Interessen Dritter zu gestalten und umzusetzen.

Die städtische Flüchtlingseinrichtung auf dem Areal der Oxford-Kaserne bleibt von der dargestellten Entwicklung unberührt.

### **Einrichtung einer zentralen Ausländerbehörde (ZAB) in Münster**

In dem Gespräch hat das Land NRW seine Absicht konkretisiert und bekräftigt, in allen Regierungsbezirken des Landes eine ZAB einzurichten. Land und Bezirksregierung haben die Stadt gebeten, in Münster eine ZAB aufzubauen und zu betreiben. Die notwendigen Kosten für den Betrieb und die Aufgabenwahrnehmung der zentralen Ausländerbehörden werden aus dem Landeshaushalt erstattet (§ 14 der Zuständigkeitsverordnung). Durch die Einrichtung einer ZAB in Münster könnte auch interessierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der EAE bzw. des Ankunftsentrums des BAMF eine Beschäftigungsperspektive in Münster eröffnet werden.

Als Alternative zur Einrichtung einer ZAB wäre sonst landesseitig ein Weiterbetrieb einer (verkleinerten) EAE mit ca. 500 Plätzen vorgesehen, die entweder auf dem Gelände der York-Kaserne bleiben würde oder anderweitig untergebracht werden müsste. Die Kosten dazu wären in beiden Fällen von der Stadt zu tragen.

### **Kaufvertragsverhandlungen York- und Oxford-Kaserne**

Die städtebauliche Entwicklung dieser beiden Kasernenareale ist für die Stadt Münster von größter Bedeutung. Auf beiden Flächen sollen rd. 3.000 Wohnungen (1.800 auf dem Gelände der ehemaligen York-Kaserne und 1.200 auf dem Gelände der ehemaligen Oxford-Kaserne) für ca. 10.000 Menschen entstehen.

Zielsetzung der Stadt ist es, die Flächen beider Kasernen zeitnah einschl. der derzeit vom Bund (BAMF) bzw. vom Land (EAE) genutzten Flächen sowie der bereits von der Stadt in der Oxford-Kaserne genutzten Flächen (Flüchtlingseinrichtung, Kita) insgesamt zu erwerben und zügig zu entwickeln.

Die Areale der York-Kaserne und der Oxford-Kaserne sollen im Wege des Ankaufes auf die Stadt Münster, vertreten durch die KonvOY GmbH und die Wohn+Stadtbau GmbH, übergehen. Mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist Einvernehmen über wesentliche Eckpunkte zum Erwerb des Geländes der ehemaligen York-Kaserne erzielt worden:

- Einigung über den Verkehrswert der Bewertungsfläche (ohne BAMF, BWZ einschl. EAE Land NRW) trotz der hochkomplexen Bewertungssituation. Die BImA gewährt für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus einen Kaufpreisabschlag gem. der Verbilligungsrichtlinie vom 06.04.2017 (25.000 € pro WE). Voraussetzung ist, dass die Stadt bzw. W+S selbst entsprechende Wohngebäude mindestens zehn Jahre im Bestand hält.
- Bei der Verkehrswertermittlung wurden Herstellungskosten für zu errichtende Kitas mit 23 Gruppen á 500.000 € (= 11.500.000 €) berücksichtigt.
- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wurden Herstellungskosten für die Errichtung einer 4 zügigen Grundschule nebst Turnhalle (i.H.v. 13.350.000 €) berücksichtigt.
- Sollte sich auf dem Grundstück unbekannte unterirdische Bauwerke befinden, deren Beseitigung zwingend erforderlich ist, so wird die BImA nachträglich 90 % der Kosten (90/10-Regelung) erstatten.
- Die Herleitung der Kaufpreisfindung und die ausgehandelten Parameter werden entsprechend auf die Bewertung der Oxford-Kaserne übertragen.

- Ferner soll eine Regelung in den Kaufvertrag aufgenommen werden, mit der ggf. sich ändernde Regelungen im BImA-Gesetz bezüglich einer angemessenen Zeit nach Kaufvertragsabschluss berücksichtigt werden.

Alle Absprachen stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Bundesministeriums der Finanzen sowie des Rates der Stadt Münster.

Um den Ankauf der Konversionsflächen durch die KonvOY GmbH zu ermöglichen, werden derzeit die Strukturen der im April 2017 gegründeten Gesellschaft sukzessive aufgebaut. Die Westfälische Bauindustrie GmbH hat im Rahmen eines Dienstleistungsvertrags folgende Aufgaben übernommen (vgl. auch Vorlage V/0702/2017): Vermietung eines geeigneten Büroraumes und Nutzung des Besprechungsraums sowie Nutzung der Geschäftsadresse „Engelstraße 49, 48143 Münster“, Nutzung der Strukturen für Telefon, Fax, Internetauftritt und E-Mail-Konto, Postbearbeitung und Sekretariatsaufgaben, laufende kaufmännische Arbeiten, insbesondere Buchhaltung und Zahlungsverkehr, Erstellung der Steuererklärungen (ohne Steuerberatung). Die Ausschreibung weiterer notwendiger Leistungen für den Projektverlauf nach Ankauf der Flächen wird derzeit vorbereitet.

Parallel dazu wird die Vermarktung der Flächen vorbereitet. Für die Finanzierung der KonvOY GmbH ist es wichtig, dass die Vermarktung der Flächen und die ersten Vergabeverfahren möglichst schnell nach dem Ankauf starten, um die Liquidität der Gesellschaft zu sichern. Über die Aufteilung der Baufelder, die Zuordnung zu verschiedenen Interessentengruppen (Investoren, Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften, Direktvermarktung, Gewerbetreibende etc.) und die jeweils anzuwendenden Vergabeverfahren wird die Verwaltung nach Ankauf der Flächen eine Ratsvorlage vorlegen, um durch einen Grundsatzbeschluss die Rahmenbedingungen für den Vermarktungsprozess vorzugeben.

Die Ausarbeitung und Koordination der Verkehrs-, Entwässerungs- und Freiraumplanungen für die beiden Kasernenflächen laufen derzeit ebenfalls mit Hochdruck, sodass nach Besitzübergang der Flächen möglichst schnell mit dem Bau begonnen werden kann. Die Verwaltung plant, den Baubeschluss bereits gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss einzuholen, um eine zügige Umsetzung zu gewährleisten. Der Satzungsbeschluss kann frühestens nach Genehmigung des Kaufvertrags durch alle zu beteiligenden Gremien erfolgen. Hierbei ist nach der Genehmigung durch den Rat der Stadt Münster die Zustimmung der zuständigen Gremien des Bundestags und des Bundesrats abzuwarten.

In Vertretung

Robin Denstorff  
Stadtbaurat

In Vertretung

Alfons Reinkemeier  
Stadtkämmerer

**Anlagen:**