



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung

25.04.2018

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Schulte
Telefon: 492-6177
SchulteStefanie@stadt-
muenster.de

Betrifft

Verlagerung der Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) zum Standort Am Pulverschuppen, Warendorfer Straße

Beratungsfolge

08.05.2018	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
08.05.2018	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
08.05.2018	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
15.05.2018	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
16.05.2018	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
16.05.2018	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat stimmt der zwischen Land NRW – vertreten durch die Bezirksregierung – und Stadt geschlossenen „Vereinbarung mit der Stadt Münster über die Freigabe und weitere Nutzung der York-Kaserne“ (**Anlage 1**) zu.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Verlagerung der ZUE Münster von der ehem. York-Kaserne zum bzw. die Errichtung am Standort Warendorfer Straße / östlich DEK (**Anlage 2**) zeitnah vorzubereiten.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur Errichtung der ZUE Münster am Standort Warendorfer Straße / östlich DEK im zweiten Halbjahr 2018 eine separate Beschlussvorlage zur Errichtungsentscheidung vorgelegt wird.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Herrichtung und die zweckentsprechende Ausstattung der ZUE Münster an der Warendorfer Straße von ca. 25.500.000 € inkl. 2.500.000 € Kampfmittelräumung werden im Haushaltsplan-Entwurf für das Jahr 2019 eingestellt.

Gemäß Vereinbarung zwischen Land und Stadt hat sich das Land verpflichtet, sich hälftig, maximal bis zu einer Gesamthöhe von 10.000.000 €, an den Herrichtungskosten – mit Ausnahme der Kosten zur Kampfmittelräumung sowie der Dekontaminierungs- und Erschließungskosten – zu beteiligen.

Begründung:

Zu 1.:

- Vereinbarung zwischen Land NRW und Stadt Münster

Mit Datum vom 18.04.2018 wurde die „Vereinbarung der Stadt Münster über die Freigabe und weitere Nutzung der York-Kaserne“ vom Land NRW – vertreten durch die Bezirksregierung – und der Stadt unterzeichnet. Diese Vereinbarung tritt erst in Kraft, wenn der Rat der Stadt Münster dem Ankauf der Flächen „York-Kaserne“ und dieser Vereinbarung zugestimmt hat.

Die erforderlichen Beschlüsse bzgl. des Ankaufs der York-Kaserne werden auf Basis der Vorlage „Kaufvertrag für die ehemalige York-Kaserne“ (V/0332/2018) herbeigeführt.

Im Zuge dieser Vorlage geht es um die Zustimmung der o. g. Vereinbarung (Anlage 1), die in ihren wesentlichen Eckpunkten wie folgt zusammengefasst wird:

Das Land ist bereit, die Flächen der York-Kaserne frei zu geben, wenn sich die Stadt im Gegenzug bereit erklärt, bei Erwerb der Fläche von der BImA durch die Stadt oder eine mit ihr gesellschaftsrechtlich verbundene 100%ige Tochtergesellschaft

- a) die Liegenschaft dem Land weiterhin unbefristet und unentgeltlich zur Verfügung stellt, damit das Land die Liegenschaft für die Aufnahme und Unterbringung von Asylsuchenden nutzen kann, und
- b) die Stadt dem Land eine Alternativeinrichtung für eine ZUE unbefristet und mietzinsfrei zur Verfügung stellt.

Damit bzw. gem. Buchstabe b) werden die Voraussetzungen geschaffen, die ab 01.07.2018 auf dem Standort der York-Kaserne in Betrieb gehende ZUE Münster an einen anderen Standort zu verlagern, um die städtebauliche und strukturelle Entwicklung des künftigen Wohngebietes York-Kaserne ganzheitlich realisieren zu können. Dementsprechend strebt die Verwaltung eine möglichst zeitnahe Verlagerung der ZUE an die Warendorfer Straße / östlich DEK an; die Liegenschaften befinden sich in städtischem Eigentum.

Geplant ist eine ZUE mit einer Aufnahmekapazität von 500 Personen. Die ZUE ist eine Landeseinrichtung und dient der Unterbringung von Asylsuchenden nach ihrem Aufenthalt in einer Erstaufnahmeeinrichtung. Eine ZUE stellt eine eigenständige Organisationseinheit dar, die den gesamten Betriebs- und Betreuungsablauf der dort versorgten Menschen sicherstellt. Neben den Unterkunftsgebäuden ist in der Regel von einem Verwaltungstrakt (mit Anmeldung/Registatur), einem Trakt zur Kindertagesbetreuung und ggf. Schulungsräumen, einem Speisetrakt, einer Kleiderkammer (zur Kleiderausgabe), einem Wäsche-/Reinigungstrakt und Einheiten zur Freizeitbeschäftigung (wie Sport-/Fitnessräumen, Ruhe-/Gebetsräumen, Spielecken) auszugehen. Weiterhin werden voraussichtlich eine Sanitätsstation zur medizinischen Versorgung, ein Kiosk sowie Außenanlagen zur Freizeitbeschäftigung benötigt.

Die Kosten für die Herrichtung und die zweckentsprechende Ausstattung werden aktuell auf 25.500.000 € inkl. 2.500.000 € Kampfmittelräumung geschätzt. Gemäß Vereinbarung zwischen Land und Stadt verpflichtet sich das Land, sich hälftig, maximal bis zu einer Gesamthöhe von 10.000.000 €, an den Herrichtungskosten – mit Ausnahme der Kosten zur Kampfmittelräumung sowie der Dekontaminierungs- und Erschließungskosten – zu beteiligen.

- Städtischer Wohnflächenbedarf

Münster ist eine wachsende Stadt mit aktuell ca. 310.000 Einwohnern. Für das Jahr 2020 prognostizieren sowohl das Land NRW als auch die Stadt Münster selbst ein weiteres Einwohnerwachstum. Aus den unterschiedlichen Faktoren ergibt sich ein Bedarf von ca. 2.000 Neubauwohnungen pro Jahr, um auch dem derzeit angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und Bodenpreisen¹ zu begegnen. Mit Beschluss zum Baulandprogramm 2015-2020 vom 16.09.2015 hat der Rat entschieden, dass eine jährliche Bauleistung von 2.000 WE angestrebt werden soll (vgl. Beschluss zur Vorlage V/0088/2015/1. Erg.). Dieser Zielwert von 2.000 WE / Jahr ist im Rahmen der Beschlüsse zur Fortschreibung des Baulandprogramms 2016 – 2025 (vgl. Vorlage V/0153/2016) und 2017 – 2025 (vgl. Vorlage V/0215/2017) sowie im Prozess der Planungswerkstatt 2030 (vgl. die Vorlagen V/0945/2016 und V/0200/2018) bestätigt worden. Die zuvor militärisch genutzten Konversionsflächen der ehemaligen Oxford-Kaserne und der York-Kaserne sind für die Erfüllung des Baulandprogramms von entscheidender Bedeutung. Sie stellen zwei der wichtigsten innenstadtnahen und in die jeweiligen Stadtteile integrierte Entwicklungsflächen im Stadtgebiet dar.

- Entwicklung des Kasernenstandorts York

Die York-Kaserne bietet Flächen für insgesamt rund 1.800 Wohneinheiten inklusive der nötigen sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie weitere orteilbezogene Einrichtungen wie eine Sporthalle und ein Bürgerhaus. Durch die Nutzung der ZUE im historischen, zentralen Bereich der York-Kaserne werden zunächst ca. 500 WE von ca. 1.800 Wohneinheiten und eine städtische 9-gruppige Kita von der Entwicklung ausgeschlossen.

Innerhalb der Planungsprozesse (seit Anfang 2013) zur Konversion der York-Kaserne waren die Öffnung des verschlossenen Kasernenareals und die Verbindung mit dem gewachsenen Stadtteil Gremmendorf vorrangige Ziele. Ausgehend vom historischen Bestand wurden die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen für das York-Quartier - insbesondere der Erhalt der historischen, denkmalgeschützten Gebäudesubstanz unter Berücksichtigung der Qualitäten der großzügigen Grünräume und –bestandteile innerhalb des gesamten Quartiers und die Vernetzung mit dem Stadtteil – hervor gehoben und weiter entwickelt.

Um die städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen umzusetzen und die genannten Qualitäten für das gesamte York-Quartier einschließlich seiner Integration in den Stadtteil Gremmendorf zu erreichen, ist eine ganzheitliche, in sich schlüssige städtebauliche Entwicklung des York-Quartiers dringend anzustreben.

Dabei kommt dem historischen Bereich der Kaserne als Mittelpunkt des York-Quartiers eine besondere Bedeutung zu. Eine Fremdnutzung im zentralen Bereich des Kasernengeländes würde der angestrebten städtebaulich hochwertigen Entwicklung des York-Quartiers entgegenstehen. Bei Aufrechterhaltung der ZUE würde demnach weiterhin ein zentraler Bereich des York-Quartiers den künftigen Bewohnern und der ansässigen Gremmendorfer Bevölkerung verschlossen bleiben.

Durch eine zeitnahe Verlagerung der ZUE an den neuen Standort Warendorfer Str. / östlich DEK würden sich darüber hinaus Vorteile für die operative Erschließung ergeben.

Zu 2.:

- Zielstandort Warendorfer Straße / östlich DEK und Ausstattung einer ZUE

Die Verwaltung hat unter Berücksichtigung aller Anforderungen verschiedene Standorte im Stadtgebiet für die Verlagerung der ZUE geprüft. Kriterien für die Standortsuche waren unter anderen die Lage innerhalb des Stadtgebietes, die Flächengröße und die Verfügbarkeit (möglichst Fläche in städtischem Eigentum). Als Ergebnis wurde der Standort östlich DEK an der Warendorfer Straße als Zielstandort für die Errichtung einer ZUE identifiziert.

Mit ca. 3,8 ha ist das Gelände ausreichend dimensioniert. Alle bereits erwähnten Bestandteile der Einrichtung gem. der landesweiten „Planungsempfehlungen für den Bau einer Zentralen Unterbringungseinrichtung“ können aufgenommen werden. Die Möglichkeiten für angemessene Wohnverhältnisse und Aufenthaltsqualitäten entsprechend der Zweckbestimmung der Einrichtung sind gegeben.

¹ vgl. Kompendium zum Handlungskonzept Wohnen, Münster 2014 sowie das Baulandprogramm 2017-2025 (vgl. Vorlage V/0215/2017)

Die Geländegröße eröffnet die Möglichkeit, mit verschiedenen, eigenständigen Teilbereichen den Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. Eine lockere Bebauung und eine räumliche Trennung diverser Aktivitäten können sich positiv auf das Zusammenleben der Bewohner auswirken. Eine solche Gliederung sieht auch das Landesgewaltschutzkonzept für Flüchtlingseinrichtungen des Landes NRW (LGSK NRW) vor. Hier wird insbesondere auf die räumliche Trennung der Schlafräume von allein reisenden Männern und Frauen sowie auf die Notwendigkeit von Einrichtungen speziell für Frauen (Frauencafé, Mädchentreff etc.) hingewiesen.

Die Lage des Standorts bietet eine fußläufige Erreichbarkeit des Stadtteils St. Mauritz. Er verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes, u.a. einen Vollsortimenter, einen Discounter sowie einen Drogeriemarkt (Warendorfer Straße / Danziger Freiheit). Mit dem Fahrrad oder mit einer der an der Warendorfer Straße haltenden Buslinien ist auch eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt gegeben.

Der Nordteil des Plangebietes kann aktuell als „grüne Wiese“ bezeichnet werden, die landwirtschaftlich genutzt wird und muss demnach voll erschlossen werden. Der südliche Bereich ist durch die ehemalige temporäre Nutzung für Flüchtlingsheime (ab 1993/1994; Rückbau 2013) mit Gas, Wasser und Strom erschlossen. Dieses Netz muss im Zuge der Bebauung auf den Hochbau abgestimmt werden. Bautätigkeiten werden auf beiden Teilbereichen (Nord und Süd) notwendig. Eine prognostizierte Reihenfolge sieht die Kampfmittelräumung und die Altlastenentsorgung im Boden sowie die ausreichende Regenwasserbewirtschaftung als vordringliche Vorbereitungsmaßnahmen an.. Die äußere Erschließung ist grundsätzlich gesichert und wird derzeit auf ihre ausreichende Dimensionierung hin geprüft. Es bestehen zwei Anschlussmöglichkeiten, sowohl von Norden über den Coppenrathweg als auch von Süden über die Warendorfer Str. Zu beachten ist hier die Planung von Straßen.NRW im Bereich der B51 / B481n. Der im Zuge dieser Baumaßnahme vorgesehene Umbau der Warendorfer Straße ist für das Jahr 2019 vorgesehen. Die Stadt Münster ist diesbezüglich mit dem Landesbetrieb im Austausch, um die Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen sicherzustellen. Die Erschließung von Süden würde über die ehem. militärische Kaserneneinrichtung führen, die sich im Eigentum der BlmA befindet und auf der die Stadt drei Gebäude für die Unterbringung von Flüchtlingen angemietet hat. Hier hat die BlmA bereits in Aussicht gestellt, eine entsprechende Erschließung über ihr Grundstück zu ermöglichen und rechtlich abzusichern.

- Baurechtliche Zulassungsfähigkeit

Der geplante Standort befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die sachliche Eignung des Standortes für die ZUE begründet sich aus der früheren Nutzung als Flüchtlingsunterkunft. Hier besteht eine deutliche Vorprägung des geplanten Standorts. Die Inanspruchnahme der Fläche kann in Anwendung der Vorschriften der §§ 35 und 246 Abs. 14 BauGB sichergestellt werden. Die Anwendung der Vorschrift des § 246 Abs. 14 BauGB ermöglicht bei der Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum 31. Dezember 2019 die Abweichung von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften.

Zu 3.:

Basierend auf den Beschlusspunkten 1. und 2. dieser Vorlage wird die Verwaltung im zweiten Halbjahr eine detaillierte Beschlussvorlage zur planerischen und baulichen Umsetzung der ZUE –in Form eines Errichtungsbeschlusses vorlegen.

Markus Lewe
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. „Vereinbarung mit der Stadt Münster über die Freigabe und weitere Nutzung der York-Kaserne“
2. Lageplan vom Zielstandort Warendorfer Str. / östl. DEK