



Stadtplanungsamt
Kulturamt

27.05.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Thiel
Frau Schnell
Telefon: 492-6180
Telefon: 492-4100

Thiel@stadt-muenster.de
Schnell@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Umbau des ehemaligen Hill-Speichers (Am Mittelhafen 42) als Gemeinbedarfseinrichtung zu einem sozio-kulturellen Zentrum (B-Side) und zu einer Sporteinrichtung (RVM)

Beratungsfolge

03.06.2020	Kulturausschuss	Vorberatung
17.06.2020	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
18.06.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
23.06.2020	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
24.06.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
24.06.2020	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- Der ehemalige Hill-Speicher (Am Mittelhafen 42) wird unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln zu einer Gemeinbedarfseinrichtung (sozio-kulturelles Zentrum) und auf interner Abrechnungsbasis zu einer Sporteinrichtung (Ruderverein) umgebaut.
- Der Umbau und die bauliche Herrichtung (vgl. Anlage 1) des Objektes erfolgen durch den Eigentümer Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM). Eine Nutzung soll zukünftig durch den Ruderverein Münster von 1882 e.V. (RVM) und die B-Side GmbH (B-Side) erfolgen.
- Der Rat der Stadt Münster begrüßt, dass in dem markanten hafentypischen Gebäude dringend benötigter und bezahlbarer Raum für die kulturelle Produktion geschaffen wird. Er begrüßt zudem, dass mit einer neuartigen und synergetischen Verbindung von kreativer Arbeit und Sozio-Kultur eine gemeinwohlorientierte Kultureinrichtung mit Pilotcharakter entsteht.
- Bei aktuell ermittelten, anteiligen Projektkosten für das sozio-kulturelle Zentrum in Höhe von 7.654.132 Mio. € werden 60% der Kosten (4.592.479 €) entsprechend den Aussagen des Stadterneuerungsprogramms 2020 über Städtebaufördermittel finanziert. Die restlichen 40% der

Kosten (3.061.653 €) werden durch die Stadt Münster finanziert. Die Gelder stehen in der aktuellen Mittelfristplanung für die Haushaltsjahre 2020-2022 zur Verfügung.

5. Für die ersten drei Jahre des Real-Betriebes (Startphase von voraussichtlich 2023 bis 2026) und die beiden Jahre Bauzeit (2021 bis 2022) erhält die B-Side, entsprechend den Aussagen des Stadterneuerungsprogramms 2020, eine einmalige Anschubfinanzierung in Höhe von 275.000 Euro, die anteilig vom Land (60%, mit Städtebaufördermitteln) und der Stadt (40%) finanziert wird.
6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass das Controlling zur Einhaltung der förderrechtlichen Ziele als sozio-kulturelles Zentrum (auf der Basis von Wirtschaftsplan, Jahresabschluss, Sachbericht) der WFM obliegt, wobei die WFM durch das Kulturamt bei der Bewertung kulturfachlicher Fragestellungen flankierend unterstützt wird. Die WFM informiert einmal jährlich im Aufsichtsrat und im Kulturausschuss.
7. Der Rat ermächtigt den Vertreter der Stadt Münster in der Gesellschafterversammlung der Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM), folgende Beschlüsse zu fassen:
 - 7.1 Die WFM wird beauftragt, den ehemaligen Hill-Speicher (Am Mittelhafen 42/44) umzubauen und herzurichten, so dass eine gemeinsame Nutzung durch den RVM und die B-Side ermöglicht wird. Der RVM erstattet den auf ihn entfallenden Anteil.
 - 7.2 Die Geschäftsführung der WFM wird ermächtigt, die Leistungsphasen 5 - 9 sowie die Projektsteuerungsleistungen zu beauftragen.
 - 7.3 Die Beauftragung basiert auf der Verpflichtung der Stadt Münster, dass diese der WFM die auf die Gemeinbedarfseinrichtung (B-Side) entfallenden Aufwendungen (voraussichtlich ca. 7,2 Mio. € für die Kostengruppen 200-700) vollständig erstattet.
 - 7.4 Die WFM wird ermächtigt, ein Erbbaurecht zugunsten des RVM an dem Grundstück zu bestellen und die Teilungserklärung zum Zweck der Aufteilung des Erbbaurechts an dem Gebäude abzugeben.
 - 7.5 Die WFM wird ermächtigt, einen schuldrechtlichen Nutzungsüberlassungsvertrag abzuschließen, der
 - 7.5.1 der B-Side für die Zweckbindung der Fördermittel von zwanzig Jahren die unentgeltliche Überlassung der hergestellten Flächen gewährt und sie verpflichtet, die Bestimmungen des Zuwendungsbescheides hinsichtlich der Förderfähigkeit der Maßnahme einzuhalten,
 - 7.5.2 die B-Side verpflichtet, die Betriebs- und Nebenkosten vollständig sowie den für diese Art der Nutzungsüberlassung üblichen Teil der Instandhaltungsaufwendungen zu tragen,
 - 7.5.3 der B-Side die Option einräumt, in Absprache mit der WFM Eigenleistungen einzubringen.
8. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - 8.1 den Betrieb des soziokulturellen Zentrums durch die B-Side und den Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtung entsprechend zu unterstützen.
 - 8.2 gegenüber der WFM einen Zuwendungsbescheid mit inkludiertem Betrauungsakt mit einer Laufzeit von 10 Jahren (plus Verlängerungsoption für weitere 10 Jahre) zu erlassen, der für die Dauer der Zweckbindungsfrist von 20 Jahren die zweckentsprechende Verwendung der Fördermittel sowie der Eigenmittel der Stadt Münster absichert und sicherstellt, dass die B-Side den von ihr genutzten Gebäudeteil förderkonform nutzen wird.

- 8.3 die zusätzlich zu den Baukosten bewilligte Anschubfinanzierung in einem eigenen Zuwendungsbescheid an die B-Side weiter zu leiten. Damit werden die Auflagen aus dem Zuwendungsbescheid des Landes, sowie die städtischen Auflagen an den Betreiber B-Side weiter gegeben.
- 8.4 für die anstehende Umbauphase des ehemaligen Hill-Speichers ab dem Jahr 2020 bis zur Fertigstellung des Gebäudes Räumlichkeiten zur vorübergehenden Unterbringung der B-Side im Gebäude „Am Hawerkamp“ 29 (ehem. Pebüso) zur Verfügung zu stellen („Interims-Räumlichkeiten“). Die Überlassung der Interims-Räumlichkeiten erfolgt mietfrei bei eigenständiger Herrichtung sowie Rückbau durch die B-Side und Übernahme der laufenden Betriebs- und Nebenkosten durch die B-Side.
9. Der B-Side soll die Möglichkeit angeboten werden, Teileigentum an dem umgebauten ehemaligen Hill-Speicher unter noch auszuarbeitenden Bedingungen zu erwerben. Ein Erwerb soll nicht vor Beginn des vierten Betriebsjahres erfolgen und steht unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung des Rates der Stadt Münster. In diesem Zusammenhang sind neben eigentumsrechtlichen, zeitlichen und betriebswirtschaftlichen Aspekten auch die förderrechtlichen und beihilferechtlichen Fragestellungen zu berücksichtigen.

Begründung:

Projektentwicklung des ehemaligen Hill-Speichers (Am Mittelhafen 42):

Zukunftsprozess und Integriertes Handlungskonzept

Die Stadt Münster führt zurzeit den Zukunftsprozess Münster 20|30|50 durch, der in eine Zukunftsstrategie für Münster münden soll. Teil des Zukunftsprozesses ist die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Münster 2030 (ISEK 2030), das einen Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung bis 2030, Aussagen zu Handlungsoptionen und zu Schwerpunkten der räumlichen Entwicklungen enthalten soll. Darüber hinaus soll das ISEK 2030 zur Mitwirkung am gemeinsamen Handeln einladen.

Die Einbindung des Projektes „Speicher 42 – B-Side / Ruderverein Münster von 1882 e.V.“ bzw. des Integrierten Handlungskonzeptes „Stadthäfen Münster – nördlich Albersloher Weg“ in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 erfolgt über den Leitthemenvorschlag „Leistungsstarke Innenstadt - Die Innere Stadt“.

Während das Integrierte Handlungskonzept „Stadthäfen – nördlich Albersloher Weg“ (V/0827/2018), das am 10.10.2018 vom Rat der Stadt Münster beschlossen wurde, sich auf die Ebenen „Projekt“ und „Quartier“ konzentriert und zugleich den formalen Förderzugang sicherstellt, werden die programmatisch-strategischen Fragen im Rahmen des Zukunftsprozesses 20|30|50 behandelt.

Es besteht das Ziel, über das Integrierte Handlungskonzept und seine anstehende Fortschreibung, die öffentlichen und privaten Maßnahmen mit den entsprechenden, erforderlichen finanziellen Aufwendungen zu steuern und Synergien zu initiieren. Dabei soll die andernorts bereits erfolgreich durchgeführte privat-öffentliche Partnerschaft sich zielführend um herausragende Projekte und Ideen kümmern.

Damit bildet das Projekt B-Side im Gesamtzusammenhang der Hafen- und Quartiersentwicklung den kulturellen Schwerpunkt bei der Entwicklung der Hafen-Südseite, zusammen mit dem Wolfgang Borchert Theater. Dazu kommen die „Zeugen“ der ehemaligen Hafennutzung, wie z.B. der Rhenus-Kran und der Weber-Kran, sowie die noch vorhandenen Siloanlagen. Mit der vorgesehenen Umgestaltung der Hafen-Südseite mit einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung und dem Erhalt der prägenden Bauten ergibt sich insgesamt ein stadtbildprägendes Zusammenspiel ehemaliger Hafentätigkeiten und neuer Nutzungen.

Ehemaliger Hill-Speicher als Ort für Sport und Soziokultur

Potentiell sind einige der im Integrierten Handlungskonzept von 2018 vorgesehenen Maßnahmen grundsätzlich als förderwürdig im Sinne der Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes NRW einzustufen. Grundlage dafür sind die Zielperspektiven des Masterplans Stadthäfen mit den Schwerpunkten auf der Entwicklung von Gebäuden für Dienstleistungen und nichtstörendem Gewerbe. Das Gewerbe soll sich zusammensetzen aus klassischer Büronutzung, nicht-störender Produktion bzw. Herstellung und Ausstellung.

Im Unterschied zum „Kreativkai“ nördlich des Stadthafens 1 sollen im Bereich südlich des Stadthafens 1 keine eigenständigen gastronomischen Nutzungen angesiedelt werden. Mit dem Umbau des denkmalgeschützten Rhenus-/Flechtheim-Speicherensembles und der Nutzung durch das Wolfgang Borchert Theater wurde das Quartier bereits mit einer ersten Kulturnutzung bereichert.

In dem oben genannten Gesamtzusammenhang hat der Rat der Stadt bereits 2016 entschieden, eine gemeinsame Projektentwicklung des ehemaligen Hill-Speichers mit dem Ruderverein Münster von 1882 e.V. (RVM) und der B-Side GmbH (B-Side) zu initiieren und zu unterstützen. Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM) ist Eigentümerin des Grundstücks und des aufstehenden Gebäudes.

Diese Projektentwicklung ist in den zurückliegenden drei Jahren weiter qualifiziert, abgestimmt und verfeinert worden, so dass jetzt ein für alle Partner, die WFM, den RVM, die B-Side und die Stadt Münster, tragfähiges und zukunftsfähiges Projekt vorliegt. Auf dieser Basis haben die Partner entschieden, mit Datum vom 07.08.2019 formal den Bauantrag für das Projekt einzureichen. Die Realisierung des genehmigten Bauvorhabens erfolgt durch die WFM auf interner Abrechnungsbasis mit dem RVM.

Der ehemalige Hill-Speicher ist ein hafentypisches Lagergebäude. Das Gebäude prägt mit dem markanten Doppelgiebel die Silhouette auf der Südseite des Stadthafens 1 (vgl. Anlage 1 – Pläne und Ansichten). Es ist nach mehrjährigem Leerstand bzw. Mindernutzung in einem schlechten baulichen Zustand. Mit der avisierten Umnutzung durch den RVM und der zukünftigen soziokulturellen Nutzung der B-Side ergibt sich insgesamt eine Perspektive zum Erhalt dieses prägenden Gebäudes.

Die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Projektes orientiert sich an den Zielen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 541 I, der in der Zeit vom 19. März 2018 bis zum 04. Mai 2018 offengelegen hat. Dieser Bebauungsplan soll eine Aufwertung der südlichen Stadthafenflächen unter der Maßgabe der nichtstörenden Auswirkungen auf die Bereiche nördlich des Stadthafens 1 sichern, daher müssen sich die geplanten zukünftigen Nutzungen diesem Anspruch grundsätzlich unterordnen. Die betreffende Fläche des Projektes ist als Gewerbefläche in diesem Bebauungsplanentwurf ausgewiesen. Eine entsprechende Gemeinbedarfseinrichtung mit sozialen und kulturellen Nutzungen ist ausnahmsweise zulässig.

Im Rahmen der Hafenentwicklung werden auch die Randbereiche an den Wasserflächen entlang des Stadthafens 1 neu gestaltet. Daher wird der ehemalige Hill-Speicher an der Seite zum Hafenbecken von der anstehenden Freiflächenentwicklung profitieren und zukünftig auch über die neue öffentliche Wegführung entlang des Stadthafens erreichbar sein. Damit wird in absehbarer Zeit eine durchgängig öffentliche Begehrbarkeit zwischen dem Hafenplatz und dem Betriebsweg des Dortmund-Ems-Kanals geschaffen.

Soziokulturelles Pilotprojekt mit Modellcharakter

Mit der B-Side entsteht ein gemeinwohlorientiertes Kulturzentrum, dessen Themenschwerpunkt eine am Ideal der Nachhaltigkeit ausgerichtete Stadt- und Gesellschaftsentwicklung ist – im Viertel, in der Stadt und nach Möglichkeit darüber hinaus.

Auf insgesamt knapp 4.000 qm (2.800 qm Nutzfläche) entsteht in attraktiver Hafentlage und unmittelbarer Nähe zu einem der „quirlichsten“ und mit Blick auf die Bewohnerstruktur „jüngsten“ Stadtteile Münsters ein neues gemeinbedarfsorientiertes kulturelles Zentrum, welches eine für Münster und darüber hinaus neuartige Verbindung von Kultur, kreativer und sozialer Arbeit/Produktion und Stadtentwicklung verwirklichen will. Die verschiedenen Nutzungskomponenten stehen dabei nicht in einer

willkürlichen oder additiven Ergänzung zueinander, sondern kennzeichnen gerade in ihrem Zusammenspiel und in ihrer Wechselwirkung die besondere Programmatik und den „Markenkern“ der Einrichtung.

Ihre Spezifik und der Mehrwert für Münster lassen sich insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Infrastrukturbedarfe für die kulturelle Produktion und Präsentation sowie einer zeit- und generationengemäßen Weiterentwicklung der Soziokultur bewerten:

Als Standort einer Kunstakademie, einer Musikhochschule, der Fachhochschule für Design sowie der Fachhochschule Architektur (MSA) verfügt Münster über ein überdurchschnittlich hohes künstlerisch-kulturelles sowie kreativwirtschaftliches Potential. Bei zunehmender Flächenverdichtung, Mietpreissteigerung und Gentrifizierung entspricht die notwendige Infrastruktur aktuell allerdings bei weitem nicht mehr den Erfordernissen. Entsprechende Abwanderungen der für die Stadt und die Stadtentwicklung bedeutsamen „Kreativen“ und kreativen Berufsgruppen sind leider bereits heute zu verzeichnen.

Im Zuge der weiteren Wachstumsprozesse der Stadt sowie sehr konkret mit dem zeitnah anstehenden Verlust des Verwaltungsgebäudes an den Osmo-Hallen als Sitz vieler junger Illustratoren, Designer, Künstler und Architekten wird sich die Situation Ende 2020 noch deutlich verschärfen. Für viele dieser jungen kreativwirtschaftlichen Freelancer ist die Raumsituation unbefriedigend oder gar nicht gelöst.

Die Stadt Münster ist zudem traditionell – sowohl in der Stadtentwicklung als auch im Bereich der Kultur – durch ein hohes zivilgesellschaftliches Engagement geprägt. Bedeutsame Kulturorte wie das Theater im Pumpenhaus, die Filmwerkstatt Münster oder der Hawerkamp sind ebenso bottom-up entstanden, wie die soziokulturellen Zentren Kreativhaus Münster (1977), das Cuba Cultur und Begegnungszentrum (1986), das Bennohaus (1987) und der Hawerkamp e.V. (2004).

Verdienst der in den 70iger Jahren aufkommenden Soziokultur ist eine kulturelle Praxis mit starkem Gesellschaftsbezug, immer entlang der aktuellen lokalen Bedürfnisse, Gegebenheiten und gesellschaftlichen Herausforderungen. Zentrale Zielsetzungen sind die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen mit künstlerischen und kulturellen Mitteln und die kreative Selbsttätigkeit möglichst breiter Bevölkerungsschichten. Kennzeichnendes Merkmal der soziokulturellen Einrichtungen ist ihre interdisziplinäre Arbeitsweise und die enge Verknüpfung des Alltagslebens mit Kunst und Kultur.

Mit der B-Side entfaltet sich in einem markanten und „unbelassenen“ Gebäude erneut eine ähnlich breit getragene und starke Dynamik einer jungen Generation zwischen 20 und ca. 40 Jahren. Mit hohem Gegenwartsbezug zu den drängendsten Fragen unserer heutigen Zeit (Nachhaltigkeit, Ressourceneinsatz, Formen des Zusammenlebens und -arbeitens in einer hybriden Gesellschaft, nachbarschaftliche Gemeinschaft und Teilnehmungsformen) ist ihre Programmatik sinnfällige Fortsetzung und zeitgemäße Ergänzung der bereits bestehenden soziokulturellen Einrichtungen und Angebote in Münster. Die bereits etablierte Tradition der B-Side als basisdemokratisches bottom-up-Projekt, das seine Wurzeln im Hafens- und Hansa-Viertel hat, schafft die dafür notwendige Grundlage im Viertel, in der Stadt und nach Möglichkeit darüber hinaus.

Die folgenden Zielsetzungen und Arbeitsprinzipien sind dabei handlungsleitend:

- die Etablierung eines Freiraums von Allen für Alle für Austausch, Begegnung und konsumzwangfreien Aufenthalt,
- die Generierung eines niederschweligen, gemeinnützigen Angebots der soziokulturellen Nutzung und Bildung,
- die Verwirklichung einer beteiligungsorientierten und interdisziplinären Kunstpraxis,
- die Bereitstellung bezahlbarer Büro- und Werkräume für die künstlerisch-kreative Produktion für Künstler und Kulturschaffende, kreativwirtschaftliche Akteure sowie soziale und der Gemeinnützigkeit verpflichtete Initiativen, Vereine und NGOs,
- die Abbildung vollständiger Produktions- und Präsentationszyklen unter einem Dach,
- die Realisierung einer kostensenkenden „sharing economy“,
- die Selbstverpflichtung zu einem gemeinwohlorientierten Beitrag aller Nutzer,
- aktivierende Quartiersarbeit und Stadtentwicklung in Form von gemeinnütziger Kultur- und Bildungsarbeit und kreativer Beteiligungskultur,

- der Erhalt eines charismatischen hafentypischen Gebäudes und die Stärkung einer breiten Nutzungsvielfalt in einem zunehmend privatisierten Stadtraum.

Den Schwerpunkt bilden kulturelle Angebote und Veranstaltungen sowie soziokulturelle Programme, bei denen gezielt Bezüge zu den Themenfeldern Ökologie, Ökonomie, Soziales sowie bürgerschaftliche Partizipation und Städtebau hergestellt werden. Begünstigt durch die Lage im Hafen und ergänzend zu den Angeboten der bereits bestehenden soziokulturellen Einrichtungen in Münster kann der Veranstaltungssaal insbesondere auch für musikalische Veranstaltungen und Konzerte in allen Stilrichtungen dienen.

Die Nutzerstruktur, insbesondere die vertraglich geregelten längerfristigen Raumvergaben und -vermietungen sind daran orientiert, inwieweit sie einen Beitrag zur grundsätzlichen inhaltlichen Programmatik leisten können und wollen. Mittels entsprechender Selbstverpflichtungen soll gewährleistet werden, dass sich alle von der Immobilie profitierenden Nutzer – Künstler und Kulturschaffende, kreativwirtschaftliche Akteure, Soziale Initiativen und NGOs – mit einem jeweils zu definierenden Zeiteinsatz und/oder Produktbeitrag in das gemeinnützige inhaltliche Programmangebot und/oder in die Organisation und selbstverwalteten Arbeitsabläufe des Hauses und/oder in die gemeinwohlorientierte Quartiersarbeit einbringen werden („Viertelstunden“).

Im Gegenzug profitieren die Nutzer nicht nur von den bezahlbaren Büro-, Arbeits-, Atelier- und Probemöglichkeiten, sondern auch von der zusätzlich gemeinschaftlich nutzbaren Infrastruktur und Ausstattung, einer kostensenkenden „sharing economy“, zentraler Dienstleistungen und Nutzungsoptionen (z.B. Haustechnik, Ausstellungssystem, Catering) sowie den synergetischen Austausch-, Kooperations- und Produktionsmöglichkeiten im Haus.

Diese werden zusätzlich unterstützt durch die gezielte Ansiedlung kreativwirtschaftlicher Dienstleister, mit denen vollständige Produktions- und Präsentationszyklen unter einem Dach abgedeckt werden können, wie z.B. einem Tonstudio, einer Siebdruckerei, einer Werkstatt oder auch dem Hauseigenen Shop.

Für eine in der B-Side ansässige Künstlerin, Band oder soziale Initiative ist es damit gleichermaßen Chance und Verpflichtung, in einem gewissen Umfang ihr jeweiliges Produkt als eine Ausstellung, als ein Konzert oder als ein Workshopangebot „gratis“ in das Hausprogramm und zu Gunsten des Gesamtbetriebes, aber auch im Sinne der eigenen Veröffentlichung und/oder Erprobung einzubringen.

Über das konkrete soziokulturelle Angebot hinaus möchte die B-Side Modell und Transformationsort sein für neue gesellschaftliche Arbeits- und Lebensformen. In diesem Sinne versteht sie sich auch als Reallabor und Ort der transformativen Bildung, an dem Herausforderungen identifiziert, Lösungen entwickelt, erprobt und nach außen getragen werden.

Die synergetische Nutzung soll individuelle Kosten senken und den Nährboden dafür bieten, dass sich kreative, soziale und nachhaltige Arbeitsweisen gegenseitig befruchten. Die Flächen können sowohl von den zukünftigen Mietern der B-Side als auch aus dem Quartier bzw. der Gesamtstadt heraus genutzt werden. Sie bieten Raum für künstlerisch-kulturelle Produktion, Besprechungen, Plena, Unterrichtsstunden, Seminare, Workshops, Freiraum für die Erprobung gemeinwohlorientierter Geschäftsideen und Projekte und Maßnahmen für das Quartier.

B-Side Raumprogramm

Mit der „Übersetzung“ dieser Programmatik und „Plattformfunktion“ in ein bedarfs- und nutzungsgerichtetes Raumprogramm wurde nach europaweitem Ausschreibungsverfahren das Architekturbüro Heinrich Böll aus Essen beauftragt. Seine Expertise und Kompetenz in der Realisierung von Kulturbauten in alten Bestandsgebäuden belegt z.B. der von dem Büro verantwortete Umbau der UNESCO Weltkulturerbestätte Zeche Zollverein in Essen.

Zwingende Berücksichtigung fanden zudem die Vorgaben im Rahmen der Städtebauförderung, nach denen mindestens 80 % der Flächen in ihrer zeitlichen Nutzung für gemeinwohlorientierte Zwecke zur Verfügung stehen müssen und entsprechend auf maximal 20 % der Flächen in ihrer zeitlichen Nutzung auch rentierliche Zwecke verfolgt werden dürfen. In mehrfachen Abstimmungsprozessen mit

dem Fördergeber wurde eine genaue Nutzungsanalyse und -bestimmung für alle Flächen vorgenommen.

Von den rund 2.800 qm Nutzfläche steht knapp ein Drittel (ca. 800 qm) dafür zur Verfügung. Neben Ateliers und Proberäume zur künstlerisch-kulturellen und kreativwirtschaftlichen Nutzung sind gemeinschaftlich nutzbare Coworking-Büros und Coworking-Spaces für Sozialunternehmer/-innen, soziale und der Nachhaltigkeit verpflichtete, gemeinwohlorientierte Initiativen und Start-ups vorgesehen. Die Vergabe dieser Räume erfolgt in der Regel längerfristig.

Im Sinne einer Gesamtkonzeption, die den vollständigen „Produktionszyklus“ berücksichtigt, sind im Haus zudem auf einer Fläche von ca. 450 qm (gut 15 % der Nutzfläche) eine Siebdruckerei mit haus-eigenem Shop, ein Musikstudio, ein Küchenbereich und eine Allmendeküche als untergeordnete projektbezogene Gastronomie sowie eine offene Quartiers-Werkstatt vorgesehen.

Weitere multifunktionale (Gruppen-)Räume für Vorträge, Meetings und „Bewegungsangebote“ dienen auf ca. 350 qm dem intendierten Kultur- und Bildungsprogramm. Sie sind flexibel und kurzfristig aus dem Quartier und der Stadt oder auch von den Hausnutzern buchbar.

Zentrale Anlaufstelle der B-Side bildet das „Quartierswohnzimmer“ mit integriertem offenen Ausstellungs- und Veranstaltungsraum. Rund 600 qm dienen zum einen als Ort der Begegnung, Vernetzung und der Kommunikation ohne Konsumzwang und zum anderen als Ort von Ausstellungen und Präsentationen, Lesungen und Konzerten. Es besteht Zugang zu einer großen offenen Dachterrasse (ca. 550 qm), die in Ausstellungs- und Veranstaltungskonzeptionen einbezogen werden kann.

Bei der Herrichtung/Umnutzung des ehemaligen Hill-Speichers handelt es sich um einen Umbau im Bestand, wobei der derzeitige Charakter des Gebäudes weitgehend erhalten bleiben soll. Trotzdem ist gemäß Bauantrag eine weitestgehend barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Erschließung vorgesehen, so z.B. eine stufenlose Rampe am Eingang und ein rollstuhlgerechter Außenaufzug zum 1. Obergeschoss. Weiterhin finden sich im Gebäude Rückzugs-/Pausenmöglichkeiten für behinderte Menschen. Der große Veranstaltungsraum im 1. Obergeschoss ist für mobilitätseingeschränkte Künstler und Besucher selbstständig erreichbar und nutzbar und mit einer Induktionsschleife bzw. FM-Anlage ausgerüstet. Eine Behindertentoilette ist im 1. Obergeschoß vorhanden. Das Gebäude verfügt in weiten Teilen über ein taktiles Leitsystem und Hinweisschilder mit ergänzender Braille-Schrift. Der Bodenbelag wird gut berollbar ausgeführt und in den Außenbereichen und der Dachterrasse extra rutschfest ausgeführt. Ein Behinderten-Stellplatz ist in unmittelbarer Nähe zum Eingang vorgesehen.

Die überwiegenden Teile des Erdgeschosses des ehemaligen Hill-Speichers sind für die Nutzung durch den RVM vorgesehen. Der Verein betreibt den Rudersport sowohl im Breitensport als auch sehr erfolgreich im Leistungssport.

Mit Beginn der Bauphase ist der erforderliche Interimsbetrieb, wie bisher, in den vorhandenen Räumlichkeiten nicht möglich. Auch eine Zwischenlösung mit Provisorien im ehemaligen Hill-Speicher ist aus Sicherheitsgründen und zur Sicherstellung einer zügigen Baudurchführung nicht praktikabel. Daher stellt die Stadt Münster der B-Side als Ausweichquartier eine Fläche von rund 200 m² im ehemaligen Pebüso-Gebäude am Hawerkamp mietfrei zur Verfügung. Die B-Side sorgt während des Interimsbetriebes für eine entsprechende Herrichtung der Büro- und Sitzungsräumlichkeiten auf eigene Kosten und übernimmt die dann anfallenden Betriebskosten für das Ausweichquartier. Nach Beendigung der Nutzung hat die B-Side auf eigene Kosten für den Rückbau zu sorgen.

Baukosten und Anschubfinanzierung:

Die anteiligen förderfähigen Projektkosten für die Realisierung des soziokulturellen Zentrums im ehemaligen Hill-Speicher belaufen sich nach der aktuellen Kostenermittlung (Stand November 2019, vgl. Anlage 2) auf 7.654.132 €.

Für den Umbau und die Nutzung des erhaltenswerten, hafentypischen Bestandsgebäudes des ehemaligen Hill-Speichers hat die Stadt Münster einen Antrag auf Städtebauförderung nach den Förderrichtlinien des Landes NRW (FöRi 2008) fristgerecht zum 28.02.2019 gestellt und zum 30.09.2019 fortgeschrieben. Dieser Förderantrag bezieht sich ausdrücklich nur auf den Anteil des zukünftigen

Betreibers B-Side. Die Gebäudehülle und gemeinsam mit dem RVM genutzte Bereiche wurden anteilig in der Kostenermittlung dargestellt (vgl. Anlage 3 und 4). Der RVM erhält einen einmaligen städtischen Zuschuss zur Verlagerung des RVM in den Stadthafen 1 und bezieht sich dabei auf Entscheidungen des Rates der Stadt Münster vom 16.12.2015 und 12.12.2018.

Am 18.03.2020 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung das Stadterneuerungsprogramm 2020 veröffentlicht. Das Förderprojekt B-Side ist darin mit dem von der Stadt Münster beantragten Fördervolumen vollständig berücksichtigt worden. Die Verwaltung geht nach den aktuellen, für die Stadt Münster geltenden, Fördersätzen derzeit von einer 60%igen Förderung (rd. 4.592.479 €) des Projektes durch das Land NRW aus. Damit ist ein Eigenanteil in Höhe von 40% (rd. 3.061.653 €) an den anteiligen Projektkosten von der Stadt Münster aufzubringen. Dazu hat der Rat der Stadt Münster im Rahmen der Haushaltsplanberatungen am 11.12.2019 entsprechende Entscheidungen getroffen und den städtischen Anteil an der Finanzierung des Objektes von ehemals 20 % auf 40 % der förderfähigen Ausgaben erhöht und die Mittel im Haushalt 2020 ff. entsprechend veranschlagt. Vorausgegangen war eine Erhöhung des Eigenanteils von 10 auf 20% im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2019 am 15.12.2018.

Damit war verbunden, dass der Gebäudeteil im kommunalen Eigentum verbleibt. Der WFM soll das Invest für diesen Teil der Immobilie übertragen werden. Der B-Side soll das Gebäude als soziokulturelles Zentrum dauerhaft, mindestens aber für die Zweckbindungsfrist der Fördermittel (20 Jahre), zur Nutzung überlassen werden.

Die Differenz zu den von der WFM benannten Baukosten besteht darin, dass die von der Stadt Münster beantragten Projektkosten zusätzlich noch eine Anschubfinanzierung zugunsten der B-Side in Höhe von 275.000 € für die beiden Jahre der Bauphase (2021 bis 2022) und die ersten drei Jahre der Startphase (2023 bis 2026) enthalten und die erforderliche Umlage in Höhe von 3% für die Projektbegleitung durch das Projektbüro „startklar“.

Im Zuge der Antragsbearbeitung beim Fördermittelgeber und in den Abstimmungsgesprächen zwischen dem Ministerium, der Bezirksregierung und der Stadt Münster ist herausgearbeitet worden, dass zum Zeitpunkt der Fördermittelbewilligung eine unmittelbare, baufähige Projektreife erwartet wird. Der am 07.08.2019 formal eingereichte Bauantrag für das gemeinsame Projekt von RVM und WFM (mit B-Side) befindet sich aktuell noch in der Prüfungs- und Genehmigungsphase, soll aber zeitnah im 2. Quartal in eine Baugenehmigung münden. Damit wäre dann der offizielle Projektstart im 3. Quartal 2020 möglich.

Projektrealisierung durch die Wirtschaftsförderung:

Bauherreneigenschaft WFM, Finanzierung, Teilungserklärung

Die WFM wird Bauherr und führt auf interner Abrechnungsbasis mit dem RVM den Umbau des gesamten Gebäudes entsprechend den Inhalten des Bauantrages durch. Da eine gemeinsame Bauherreneigenschaft von WFM und RVM nicht möglich ist, erhält der RVM mit Baufertigstellung ein Teileigentum am ehemaligen Hill-Speicher. Sollte sich aus dieser Struktur für den RVM ein Mehraufwand aus der Grunderwerbssteuer ergeben, wird die Stadt Münster diesen Mehraufwand kompensieren.

Mit der Billigung des Bauantrags sind die Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung), Leistungsphasen 6-7 (Ausschreibung und Vergabe), Leistungsphase 8 (Baudurchführung) und Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) zu beauftragen. Nach heutiger Kenntnis führt dies zu einem auf den B-Side-Gebäudeteil bezogenen Aufwand in Höhe von rd. 6,7 Mio. € (brutto). Unter Hinzurechnung der bereits verausgabten Mittel für die Leistungsphasen 1-4 und ihrer juristischen Begleitung ist von einem Gesamtaufwand (Baukosten) in Höhe von rd. 7,2 Mio. € für Planung, Bau und begleitende Dienstleistungen für den von der B-Side zu nutzenden Teil des Gebäudes auszugehen.

Um den Gesamtaufwand (Baukosten) finanzieren zu können, wird die Stadt Münster wertgleich die Fördermittel des Landes (rd. 4,3 Mio. €) und ihre Eigenmittel (rd. 2,9 Mio. €) an die WFM weiterleiten; dabei sind Gestaltungsformen und -inhalte zu wählen, die eine Umsatzsteuerpflicht der Weiterleitung ausschließen. Der RVM trägt alle auf seinen Gebäudeteil entfallenden Kosten. Vor Beginn von Um-

bau und Sanierung des ehemaligen Hill-Speichers wird die WFM ein Erbbaurecht bestellen. Erbbaurechtinhaber werden die WFM und der RVM. Hierzu fasste der Aufsichtsrat der WFM eine Beschlussempfehlung an die Gesellschafterversammlung am 03.03.2020. Nach Fertigstellung des Gebäudes werden WFM und RVM eine Abgeschlossenheitsbescheinigung über den tatsächlichen Ist-Zustand beschaffen, so dass die Teilungserklärung erfolgen kann.

Nutzungsüberlassungsvertrag

Die Stadt Münster wird in ihrem Verhältnis zur WFM einen Zuwendungsbescheid mit inkludiertem Betrauungsakt erlassen, der die Weitergabe der Finanzmittel in Höhe von rd. 7,2 Mio. € an die WFM und die Mittelverwendung zur förderkonformen Herrichtung und Nutzung des Gebäudes absichert. Nach Baufertigstellung wird die WFM ihrerseits der B-Side die Flächen als Gemeinbedarfseinrichtung zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung stellen, damit die B-Side den im Förderbescheid formulierten Nutzungszweck erreicht und für die Dauer der Zweckbindung aufrecht erhält.

Auch die Überlassung der rentierlichen B-Side-Flächen, die quartiersbezogenen Nutzungen (z.B. kreativwirtschaftliche Dienstleistung; Co-Working für Sozialunternehmen) zur Verfügung stehen, wird durch den Nutzungsüberlassungsvertrag geregelt. Die B-Side ist mit der Landesförderung dazu verpflichtet, durch eigene Einnahmen zum Betrieb der Selbstverwaltung beizutragen. Somit stehen auch die rentierlichen Flächen in der Nutzungsbindung des Fördermittelbescheids. Mit dem Nutzungsüberlassungsvertrag wird die B-Side verpflichtet, die Bedingungen des Förderbescheids hinsichtlich der Art der Nutzung sowie der ggf. vom Fördermittelgeber formulierten weiteren Auflagen und Bedingungen während der Zweckbindungsfrist einzuhalten.

Weiterhin ist zu regeln, dass die B-Side die Betriebs- und Nebenkosten vollständig und die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe des – im Immobiliensektor für diese Art der Nutzungsüberlassung – üblichen Teil zu tragen hat. In einem Schnittstellenprotokoll werden Art und Umfang der Instandhaltungsaufwendungen, die der B-Side zuzuordnen sind, verbindlich festgehalten. Die WFM wiederum ist verpflichtet, gemeinsam mit dem RVM die Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum zu tragen.

Der Fördermittelgeber begrüßt, dass die B-Side Eigenleistungen zur Herstellung der Gemeinbedarfseinrichtung zu erbringen beabsichtigt. Der Nutzungsüberlassungsvertrag wird hierzu eine Regelung aufnehmen, der Eigenleistungen ermöglicht, ohne dass der Bauherr das Risiko von Auswirkungen auf Gewährleistungen anderer Gewerke eingeht.

Auch zu den Regelungen des Nutzungsüberlassungsvertrages fasste der Aufsichtsrat der WFM am 03.03.2020 eine entsprechende Beschlussempfehlung an die Gesellschafterversammlung.

Zweckbindung und Fördermittelweiterleitung:

Das Förderprojekt B-Side ist mit dem von der Stadt Münster beantragten Fördervolumen und mit den beantragten Bausteinen vollständig berücksichtigt worden. Zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Auflagen und Inhalten der Bewilligungsbescheid bei der Stadt Münster eintreffen wird, ist aktuell noch offen, angekündigt ist der Bescheid noch vor den Sommerferien.

Die zu gewährende Förderung des Landes ist projektbezogen zu verstehen, so dass eine Nachförderung des Projektes mit Mitteln der Städtebauförderung landesseitig üblicherweise ausgeschlossen wird. Der vom Rat bereitgestellte Zuschuss zu den anteiligen Baukosten ist in diesem Zusammenhang ebenfalls als abschließend zu betrachten. Eine weitere finanzielle Unterstützung im Rahmen der jährlichen Betriebskosten bleibt davon unbenommen.

Nach der formalen Bewilligung des Förderantrages durch das Land NRW an die Stadt Münster ist anschließend eine Weitergabe der Fördermittel und zusätzlich der vom Rat der Stadt bereitgestellten städtischen Mittel an die WFM vorgesehen. Dies erfolgt im Rahmen eines Zuwendungsbescheids zugunsten der WFM, der den o.g. Betrauungsakt zwischen der Stadt Münster und der WFM für die Dauer von zehn Jahren mit der Option einer Verlängerung um weitere zehn Jahre enthält, und die Zweckbindungsfrist der Förderung von 20 Jahren entsprechend absichert. Mit dem Betrauungsakt

wird u.a. die Weitergabe der Finanzmittel an die WFM abgesichert und die Mittelverwendung zur förderkonformen Herrichtung und zum förderkonformen Betrieb des Gebäudes gesichert. Die WFM ihrerseits wird mit dem o.g. Nutzungsüberlassungsvertrag die Flächen als Gemeinbedarfseinrichtung zur unentgeltlichen Nutzung der B-Side zur Verfügung stellen, damit die B-Side den im Förderbescheid formulierten Nutzungszweck erreichen und aufrecht erhalten kann.

Da der Zweckbindungszeitraum voraussichtlich 20 Jahre beträgt, müssen auch die genannten Nutzungen und der zweckentsprechende Betrieb mindestens für diesen Zeitraum festgeschrieben werden. Eine Verlängerung bzw. Verstetigung der soziokulturellen Nutzungen über den Zweckbindungszeitraum hinaus, ist grundsätzlich möglich und im Rahmen der Verlässlichkeit des Projektes auch gewünscht.

Auf eigenen Wunsch der B-Side soll insbesondere für den laufenden Betrieb des Kulturzentrums nach der baulichen Fertigstellung ein Gremium eingerichtet werden, welches durch die personelle Zusammensetzung mit besonderer fachlicher Expertise die inhaltlich-konzeptionellen und strategischen förderadäquaten Fortschreibungen des Betreiber-Nutzungskonzeptes beratend begleitet.

Es wird ein Berichtswesen (Controlling) eingerichtet, mit jährlicher Berichterstattung sowie Vorlage eines Wirtschaftsplans, eines Jahresabschlussberichts (Gewinn- und Verlustrechnung, Kontennachweis, Bilanz) mit einem Kurzbericht über die wirtschaftliche Situation und einem Sachbericht über die Umsetzung des Betriebs- und Nutzungskonzeptes. Die Berichterstattung erfolgt durch die B-Side gegenüber der WFM, die dann einmal jährlich im Aufsichtsrat und im Kulturausschuss informiert. Dabei erhält die WFM in kulturfachlichen Fragestellungen Unterstützung durch das Kulturamt der Stadt Münster.

Dieses Berichtswesen soll auch dazu verwendet werden, ggf. die Inhalte anzupassen und zu schärfen bzw. auf sich verändernde Rahmenbedingungen während des Betriebes zu reagieren, sofern dadurch der Gesamtzweck der Fördermaßnahme nicht in Frage gestellt und die ursprüngliche Intention eines soziokulturellen Zentrums erhalten bleibt. Wichtig ist dabei auch die Sicherstellung des bestimmungsgemäßen Betriebes des ehemaligen Hill-Speichers als Gemeinbedarfseinrichtung entsprechend den Ausführungen im Städtebauförderantrag, so wie im o.g. Nutzungsüberlassungsvertrag (WFM-B-Side).

Mit dem fachlich-inhaltlichen Berichtswesen geht auch ein förderrechtliches Berichtswesen einher, da dem Fördergeber zum Ende der Baumaßnahme und kontinuierlich während des laufenden Betriebes (innerhalb der Zweckbindungsfrist) ein Verwendungsnachweis und eine Bestätigung des zweckdienlichen Mitteleinsatzes vorzulegen ist. Die diesbezüglichen Bestimmungen des Förderbescheides des Landes sind durch die WFM bzw. die B-Side zu erfüllen.

Eine entsprechende Absicherung der Fördermittel und der städtischen Mittel für den o.g. Zeitraum ist erforderlich und soll über entsprechende Regelungen in dem Zuwendungsbescheid sowie Betrauungsakt zwischen der Stadt und der WFM formuliert werden. Dabei werden auch die vergaberechtlichen Vorgaben des Landes und der Stadt Münster sowie die Vorgaben der Landeshaushaltsordnung für Zuwendungsempfänger an die WFM verbindlich übertragen, die sowohl während der Bauphase als auch während der Zweckbindungsfrist einzuhalten und zu beachten sind. Mit dem Nutzungsüberlassungsvertrag zwischen der WFM und der B-Side wird die B-Side verpflichtet, die Bedingungen des Förderbescheids hinsichtlich der Art der Nutzung sowie der ggf. vom Fördergeber formulierten weiteren Auflagen und Bedingungen während der Zweckbindungsfrist einzuhalten.

In dem veröffentlichten Stadterneuerungsprogramm 2020 ist neben der Förderung der anteiligen Baukosten für den Umbau des ehemaligen Hill-Speichers auch eine Umlage für die Beratungsleistungen des Büros „startklar“ und eine Anschubfinanzierung für die B-Side für die Bau- und Startphase des Betriebs des soziokulturellen Zentrums enthalten. Damit sollen nach dem Willen des Fördergebers während der Startphase des Projektes ggf. entstehende Defizite aufgefangen und ausgeglichen werden, so dass der Betrieb des soziokulturellen Zentrums sich stetig entwickeln kann und nicht in eine finanzielle Schieflage gerät. Dies dient perspektivisch auch der Sicherung des gesamten Förderzwecks und des Projektes an sich

Diese Anschubfinanzierung soll mit einem eigenen Zuwendungsbescheid zwischen der Stadt Münster und dem Betreiber B-Side abgesichert werden.

Für den unwahrscheinlichen Fall einer berechtigten Rückzahlungsforderung durch den Zuwendungsgeber Land NRW an die Stadt Münster (Erstempfänger der Zuwendung), ist der Konzern Stadt in der Verpflichtung, diese Rückzahlungsforderung zu bedienen. Zu diesem Zeitpunkt ist dann mit dem Zuwendungsgeber Land NRW zu klären, woraus eine solche Rückforderung resultiert, in welchem Umfang eine solche Pflicht besteht und mit welchem finanziellen Aufwand diese Rückzahlungsforderung verbunden ist. In diesem Zusammenhang wird die Stadt Münster etwaige Rückgriffmöglichkeiten auf die übrigen Beteiligten in Anspruch nehmen. Die B-Side bekommt gem. Nutzungsüberlassungsvertrag die Flächen als Gemeinbedarfseinrichtung zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung gestellt, um damit den im Förderbescheid formulierten Nutzungszweck zu realisieren. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die B-Side förderkonform verhält.

Mit der Möglichkeit zum Erwerb von Teileigentum im ehemaligen Hill-Speicher durch die B-Side zu einem späteren Zeitpunkt, werden sich die Gremien des Rates der Stadt Münster nach entsprechender Vorprüfung durch die Verwaltung dann zu befassen haben. Die Verwaltung wird in Gesprächen, u.a. auch mit der B-Side, die mögliche Übertragung des Teileigentums unter eigentumsrechtlichen, zeitlichen und betriebswirtschaftlichen Aspekten sowie unter förderrechtlichen und beihilferechtlichen Fragestellungen prüfen und dem Rat der Stadt Münster hierzu einen Entscheidungsvorschlag vorlegen.

Ausblick:

Mit dem Umbau des ehemaligen Hill-Speichers bietet sich für die Stadt Münster die Chance, insbesondere junge und kreative Potentiale an die Stadt Münster zu binden und die Bedeutung des Hansa-/Hafenviertels im Sinne einer urbanen und vielfältigen Stadt zukunftsweisend auszubauen.

Die räumliche Bündelung von soziokultureller Nutzung durch die B-Side und der sportlichen Vereinnutzung durch den RVM in dem markanten hafentypischen Gebäude werden die Zielsetzung einer möglichst kleinteiligen Struktur mit größtmöglicher Nutzungsvielfalt in einem wichtigen Teilbereich der Hafenentwicklung positiv befördern.

I.V.

gez.
Denstorff
Stadtbaurat

I.V.

gez.
Wilkens
Stadträtin

Anlage 1 – Pläne und Ansichten
Anlage 2 – Kostenermittlung
Anlage 3 – Brutto-Grundfläche
Anlage 4 – Gemeinbedarfsverhältnis