

Dezernat V

13.05.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Wallmann

Telefon: 492-7057

Wallmann@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Errichtungsbeschluss für einzelne Gebäude des ehemaligen Heerde-Kollegs am Hoppengarten

Beratungsfolge

24.05.2022	Kulturausschuss	Vorberatung
24.05.2022	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
02.06.2022	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
07.06.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
09.06.2022	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
14.06.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
14.06.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die von der WBI erstellte Machbarkeitsstudie für die Sanierung des ehemaligen Heerde-Kollegs am Hoppengarten erstellt ist (vgl. Anlage 1).
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass für den Standort Sanierungskosten gem. Angabe der WBI GmbH in Höhe von voraussichtlich rd. 12 Millionen € (Kostenrahmen gem. Machbarkeitsstudie) sowie Folgekosten entstehen. Für das Gebäude 32 (Stipendiat:innen) wurden mit der Vorlage V/0107/2022 bereits ein Baubeschluss gefasst. Die Kosten in Höhe von ca. 1,09 Mio Euro sind in den Kosten in Höhe von 12 Millionen € inkludiert.
3. Der Rat fasst für die Gebäude 22, 26 und ggf. 30 den Errichtungsbeschluss.
4. Der Rat nimmt zu Kenntnis, dass nach Bereitstellung der für die Gesamtsanierung notwendigen restlichen Mittel im Jahr 2023 der Errichtungsbeschluss für die noch ausstehenden Gebäudeteile des Gebäudeensembles Hoppengarten zur Beschlussfassung dem Rat der Stadt Münster in 2023 vorgelegt wird.

5. Der Rat nimmt das Raumprogramm für die einzelnen Gebäudeteile 22, 24, 26, 28, 30 und 32 mit insgesamt ca. 2.800 qm Nutzfläche (siehe Machbarkeitsstudie) des Gesamtbestandes Heerde-Kolleg zur Kenntnis.
6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass eine Übertragung des ehemaligen Heerde-Kollegs in das Eigentum der WBI mit erheblichen steuerlichen Risiken verbunden ist, so dass das ehemalige Heerde-Kolleg im Eigentum der Stadt Münster verbleibt.
7. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Münster Vermieterin und somit ‚Betreiberin‘ des Kunst- und Kulturzentrums Hoppengarten ist. Die Stadt vermietet die Ateliers für den bildenden Bereich direkt an die Künstler:innen sowie die vom Theater Titanick zu nutzenden Räumlichkeiten direkt an diese.
Für die Vermietung der Räume für den darstellenden Bereich inklusive der Probebühnen, der Büros sowie der Artists-in-Residence-Zimmer beauftragt die Stadt Münster, die Theater im Pumpenhaus gGmbH die Betreuung der Mietverträge im Namen der Stadt Münster zu übernehmen.
Die Stadt stellt darüber hinaus die Räumlichkeiten im Gebäude 32 dem Stipendienprogramm Residence NRW⁺ kostenfrei zur Verfügung.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zur zukünftigen Vergabe der Ateliers im Hoppengarten zu entwickeln.
9. Die WBI wird beauftragt in Abstimmung mit der Verwaltung, zur Vergabe der Architekten- und Fachplanerleistungen ein Vergabeverfahren zur Erlangung des Sanierungs- und Raumkonzeptes einschl. Kostenermittlung durchzuführen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Investitionskosten für den Standort Hoppengarten gemäß Kostenrahmen der Machbarkeitsstudie in Höhe von voraussichtlich 12.050.000 Euro für die Bereitstellung bzw. Sanierung der Gebäude 22, 24, 26, 28, 30 und 32 entstehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kostenangabe vorläufig ist und auf dem aktuellen Kenntnisstand (Machbarkeitsstudie und überschlägige Kalkulation über Kostenkennwerte je BGF) beruht. Preissteigernde Faktoren aufgrund der aktuellen Krisensituation sowie der dynamischen Energie- und Materialpreise lassen sich z.Zt. nicht seriös beziffern.

Die Sachentscheidung ist wie folgt im Haushaltsplan 2022 veranschlagt:

Teilfinanzplan				
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Haushalts- ansatz gesamt €
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement		
Investitionsmaßnahme	4180	Sanierung Heerde-Kolleg, Hoppengarten		
		Auszahlungen für Baumaßnahmen	2021	1.800.000
			VE	(2.000.000)
			2024	4.000.000
Summe aller Auszahlungen				5.800.000

Somit sind von den insgesamt erforderlichen Mitteln in Höhe von 12.050.000 Euro bisher 6.250.000 Euro nicht veranschlagt.

Im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs 2023 bzw. 2024 wird der Haushaltsansatz für die o.g. Investitionsmaßnahme an die voraussichtlichen Investitionskosten angepasst und um den Mehrbedarf in Höhe von 6.250.000 Euro durch Deckung innerhalb der Dezernatsbudgets erhöht.

Nach Bereitstellung der noch fehlenden Mittel soll der Errichtungsbeschluss für die restlichen Gebäudeteile des Gebäudeensembles Heerde-Kolleg gefasst werden.

Begründung:

1. Ausgangslage

Für die Kunstszene des darstellenden und bildenden Bereichs hat das ehemalige Heerde-Kolleg am Hoppengarten eine bedeutende Funktion. Aufgrund seiner innenstadtnahen Lage und der Nähe zum Pumpenhaus, der bereits bestehenden kulturellen Nutzung und der vorhandenen Gebäudestruktur bietet es ideale Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung als zentraler sowie herausgehobener Produktionsort für Münsters Kunst- und Kulturszene, an dem lokale, nationale und internationale Kulturschaffende aufeinandertreffen.

Das Heerde-Kolleg ist in den letzten Jahrzehnten unter den Gesichtspunkten Gefahrenabwehr und Betriebssicherheit unterhalten worden. Wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden nicht vorgenommen. Die Gebäude 24 und 32 können aufgrund von Sanierungsnotwendigkeiten nicht mehr genutzt werden und stehen leer. Eine umfassende Sanierung von Gebäuden und Haustechnik ist in absehbarer Zeit unumgänglich.

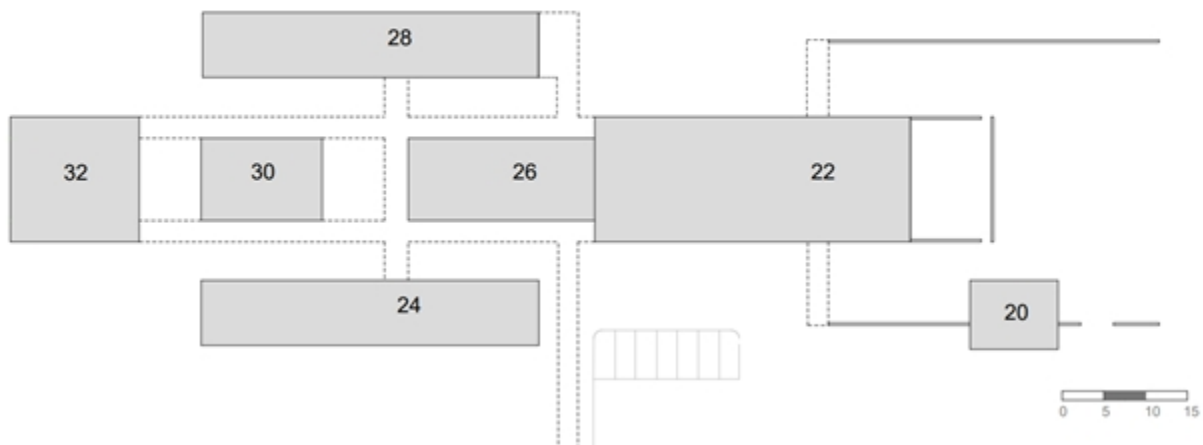


Abbildung 1: aktueller Übersichtsplan mit Nummerierung der Gebäude des ehem. Heerde-Kollegs

Um die Funktion des Kunst- und Kulturzentrums zu sichern und für die Freie Szene auch zukünftig zeitgemäße Produktionsmöglichkeiten vorhalten zu können, ist eine Sanierung und Weiterentwicklung des ehemaligen Heerde-Kollegs für einen Produktionsort für Kunst und Kultur notwendig.

Die Untere Denkmalbehörde stuft das Gebäudeensemble als einen städtebaulich, architektonisch wertvollen Komplex ein, der aber aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Umbauten im Inneren, seine mögliche Qualität als Baudenkmal eingebüßt hat. Daher findet eine fassadenwahrende Sanierung des Heerde-Kollegs statt. Für Ergänzungsbauten gibt es ebenfalls klare Anforderungen insbesondere an Größe und Form neuer Gebäude.

2. Grundlage

Das Grundstück sowie die Gebäude des Heerde-Kollegs wurden im Dezember 1987 von der Heerde-Stiftung an die Stadt Münster verkauft. Es wurde daraufhin ein Erbbaurecht zugunsten der Wohn+Stadtbau GmbH bestellt und die Gebäude wurden zunächst als Spätaussiedlerunterkunft sowie auch als Flüchtlingsunterkunft zur Verfügung gestellt. Seit über zehn Jahren werden die Gebäude seitdem von bildenden und darstellenden Künstler:innen genutzt.

Zum 30.06.2017 lief das Erbbaurecht aus, so dass der Gebäudekomplex an die Stadt Münster als Grundstückseigentümerin übergegangen ist, von der Wohn+Stadtbau GmbH wurden die Mietverträge mit den Künstler:innen übernommen.

Grundlage für die Sanierung und künftige Ausrichtung des ehemaligen Heerde-Kollegs am Hoppengarten bildet der Beschluss des Haushaltsbegleitantrages des Rates der Stadt Münster zum Haushalt 2019. Folgender Etat-Antrag wurde von den Fraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen/GAL eingebracht und mehrheitlich beschlossen:

- 1. Die Räumlichkeiten im Hoppengarten, die bisher von Akteuren der Kunstszene genutzt werden, sollen auch nach Sanierung weiterhin von Akteuren der Kunstszene genutzt werden. Bei der Planung der anstehenden Arbeiten sind die Belange und Bedarfe der einzelnen Nutzergruppen zu berücksichtigen.*
- 2. Der Gebäudeteil, der bisher als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde, soll auch in Zukunft für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. Dies kann z.B. temporäres Wohnen, u.a. mit Nutzung durch den Kulturbereich, oder studentisches Wohnen sein. Die Verwaltung wird beauftragt, ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten und dem Rat zum Beschluss vorzulegen. Die Sanierungsarbeiten werden auf dieses Konzept abgestimmt.*
- 3. Die im Haushalt eingestellten Mittel von 6 Millionen € sollen für die obigen Zwecke genutzt werden.*

3. Weiterentwicklung zum Produktionsort für Kunst und Kultur am Hoppengarten

Die Stadt beabsichtigt, die vorhandenen Nutzungen zu erhalten, auszubauen und mit substanziellen Funktionen für den Bereich der bildenden und darstellenden Kunst weiterzuentwickeln, um am Hoppengarten einen interdisziplinär ausgerichteten Standort der Freien Kunst- und Kulturszene zu verfestigen. Der Komplex mit seiner kulturbedeutsamen gewachsenen Infrastruktur, die über die reine Vorhaltung von Arbeitsräumen deutlich hinausgeht, erfüllt nicht nur stadtweit die zentrale Funktion als lokalem Produktions- und Probenzentrum, sondern ist unverzichtbares Bindeglied für nationale und internationale Kooperationen und Co-Produktionen in der freien professionellen Szene. Ziel der Maßnahme ist Erhalt und Ausbau zu einem nachhaltig wirksamen und zukunftsorientierten Kulturstandort Hoppengarten. Die spartenübergreifende Ausrichtung des Zentrums bei gleichzeitiger starker lokaler Anbindung markieren ein Alleinstellungsmerkmal des Gesamtkomplexes Hoppengarten, das es zu bewahren gilt und dessen Fortbestand nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden sollte.

Aufbauend auf den genannten Rahmenbedingungen haben die Verwaltung und die WBI GmbH mit den aktuellen Nutzer:innen, Mitgliedern der Freien Szene, dem Kulturamt, der Kunsthalle Münster sowie dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien die bestehende Konzeption des Probenzentrums Hoppengarten weiterentwickelt. Hierbei wurden insbesondere die Wünsche der bestehenden Nutzer:innen sowie zeitgemäße Anforderungen an ein gemeinsames Wirken berücksichtigt. Ein von der Freien Szene beauftragter Architekt hat in Zusammenarbeit mit der WBI

die Entwicklung sowie das Raumkonzept begleitet. Auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie (Anlage 1) wird verwiesen.

Im Ergebnis soll das gesamte Gebäudeensemble auch künftig über den bisherigen Bestand hinaus als Produktionsstätte für die darstellende und bildende Kunst genutzt werden. Das Vorhaben umfasst im Einzelnen:

- Erhalt, Ausbau und die Weiterentwicklung der Probenräume, Produktionsbüros ggf. erweitert um Produktionen des Kindertheaters sowie Gästewohnungen (Artists in Residence) orientiert an den Bedarfsmeldungen und in Abstimmung mit dem Kernnutzer Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH,
- Unterbringung von Künstler:innen und Kurator:innen des Stipendienprogramms Residence NRW⁺ als Kooperation zwischen dem Land NRW, der Kunststiftung NRW, der Schweizer Kulturstiftung Pro Helvetia und der Stadt Münster,
- Erhalt, Ausbau und die Weiterentwicklung der Ateliernutzungen für die lokale bildende Kunstszene,
- Schaffung von temporären/offenen Co-Working-Spaces für freischaffende Künstler:innen und Kulturschaffende der bildenden und darstellenden Künste sowie die
- Schaffung eines Gemeinschaftsraumes und/ oder Flächen, die die Produktionsstätte und das Quartier verbindet und lokale sowie temporäre Akteure der darstellenden und bildenden Kunst verbindet, die
- Errichtung einer 2-Gruppen Kita mit Ganztagsbetreuung und die
- Ausweisung von potentiellen Erweiterungsflächen für eine zusätzliche Probebühne.

3.1 Darstellende Künste

Das ehemalige Heerde-Kolleg ist ein notwendiger Ausgangspunkt für nationale und internationale Koproduktionen der Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH. Es zählt aufgrund dieser Rahmenbedingungen heute zu den größten Produktionszentren der freien darstellenden Kunst in Nordrhein-Westfalen. Im Verlauf der Jahre sind hier über 200 Theater- und Tanzstücke entstanden, die nicht nur in Münster, sondern auch international erfolgreich waren. So ist das Theater Pumpenhaus 2019 beispielsweise bei den Berliner Festspielen für eine der besten zehn Tanzproduktionen im deutschsprachigen Raum ausgezeichnet worden.

Ein Schwerpunkt der bisherigen Nutzung ist des Produktionszentrum Hoppengarten, das mit bisher gut 1.000 qm Nutzfläche von der Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH betrieben wird. Zukünftig würde dem Produktionszentrum über 1.600 qm zur Verfügung stehen. Dies entspricht einem Flächenzuwachs in Höhe von rund 600 qm und ist auf die wichtige sowie dringend benötigte Ausweitung der Gästezimmer (Artists-in-Residence) i.H.v. rd. 370 qm und einen Zuwachs von Büros/Coworking-Fläche und Produktionsflächen i.H.v. ca. 200 qm zurückzuführen. Ein für diesen Standort bedeutender und wichtiger Aspekt der Unterbringung von Künstler:innen kann somit ausgebaut werden. Dadurch wird ein produktives Arbeiten mit Raum zum Experimentieren ermöglicht. Zusätzlich können auch Schauspieler:innen bei Gastauftritten hier untergebracht werden. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass insbesondere das Konzept der Artists-in-Residence Gästezimmer, ein überregional bedeutender Standortfaktor für das Produktionszentrum ist. Der Ausbau wäre somit ein großer Gewinn für das Pumpenhaus. Bislang bestand für acht Schauspieler:innen die Möglichkeit in vier Doppelzimmer mit Gemeinschaftsbad zu übernachten, dies wird auf zwölf Doppelzimmer und somit auf 24 Betten mit jeweils eigenem Sanitärbereich erhöht.

Das Probezentrum am Hoppengarten bietet darstellenden Künstler:innen die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Produktion ihrer Werke. Hierzu zählen vor allem geeignete Proberäume, die über eine ausreichende Größe sowie Höhe verfügen. Das Probezentrum wird nach wie vor vier Studios unterschiedlicher Größe und Ausstattung für Theater- und Tanzproduktionen umfassen. Von

den vier Studios sind zwei ausschließlich für Tanz- bzw. Jugendtheaterproduktionen reserviert bzw. ausgelastet.

Darüber hinaus ist auch das Theater Titanick mit seinen Produktionsbüros im Hoppengarten Mieter. In der über 30jährigen Geschichte hat das Theater Titanick 16 Open Air-Tourneeproduktionen, sieben Stadtinszenierungen und zahlreiche Specials für besondere Orte und Anlässe produziert. Mit insgesamt mehr als 1.000 Aufführungen in 29 Ländern auf vier Kontinenten, die über drei Millionen Zuschauer:innen erreicht haben, bildet es eine feste Größe in der Kulturszene in Münster und auch darüber hinaus.

Hier werden weiterhin, die von Theater Titanick präferierten 91 qm zur Verfügung gestellt werden können.

3.2 Bildende Künste

Ein weiterer Schwerpunkt der Nutzung im Hoppengarten sind 13 Einzelateliers sowie ein Gemeinschaftsatelier von bildenden Künstler:innen. Der Mix an Künstler:innen birgt eine besondere Vielfalt in deren Werdegängen. Neben Absolvent:innen von Kunst- und Fachhochschulen arbeiten hier auch Autodidakt:innen mit langjähriger Erfahrung. Der Austausch und das Miteinander sowie Gruppenausstellungen im Stadtgebiet Münsters haben die Hoppengarten-Szene immer weiter professionalisiert. Die ansässigen Künstler:innen zeichnen sich in ihrer Arbeit durch die Unterschiedlichkeit in den Techniken und Materialien aus: Fotografie, Malerei, Grafik, Druckgrafik, Plastik und Bildhauerei, Pulp and Concrete Art, Holz, Sandstein und Marmor sind u.a. Gegenstand der Werke. Themenbereiche wie Umwelt oder Installationen zu aktuellen Fragen der Gesellschaft werden darüber hinaus immer wieder aufgegriffen.

Durch die seit 2001 gewachsenen Strukturen sind die Mieter:innen der Ateliers gut intern sowie extern vernetzt. Die „offenen Ateliers Hoppengarten“ wurden verstetigt.

Auch hier gibt es Anforderungen an die Raumgröße und Höhe sowie an Licht und Staubschutzmaßnahmen. Die Möglichkeit, draußen arbeiten zu können, stellt einen bedeutenden Standortfaktor für die Stein- und Holzbildhauer:innen dar.

Durch ein vorhandenes Gemeinschaftsatelier soll es zusätzlich möglich sein, dass Kunst- und Kulturschaffende einen erleichterten Eintritt in die Kunstszene haben können. Es besteht im Gemeinschaftsatelier durch die gemeinsame Nutzung von Arbeitsflächen sowie insbesondere von Arbeitsgeräten ein kostengünstiger guter Einstiegs- und Ergänzungsort.

Die aktuelle Gesamtfläche der Ateliers von ca. 590 qm würde auf voraussichtlich ca. 680 qm erweitert werden.

Wie attraktiv die Ateliers am Hoppengarten sind, zeigt nicht zuletzt auch die Nachfrage. Aktuell befinden sich 18 Interessierte auf einer Warteliste für die Anmietung von Ateliers. Pro Woche werden im Schnitt zwei Künstler:innen beim Amt für Immobilienmanagement vorstellig, die Interesse an einer Mietmöglichkeit von Ateliers im Hoppengarten zeigen. Hieran lässt sich auch der Mangel an bezahlbaren Ateliers insgesamt ablesen.

Unter Bezugnahme auf die Vorlage V/0702/2011 ist festzuhalten, dass die Stadt Münster, auch im Vergleich mit anderen Städten gleicher Größe, zwar immer noch ein gutes qualitatives wie quantitatives Angebot an professionellen Ateliers vorhält. Der anhaltende Wohnraumangel und der in allen Bereichen geringe Leerstand erhöhen aber dennoch den Nachfragedruck. Eine strategische Einbringung dieser Bedarfe durch das Stadtteilkulturmanagement im Kulturamt in die Stadtteile ist daher von Bedeutung.

3.3 Residence NRW:

In der Vorlage V/0899/2018 „Stärkung des Fachbereichs Bildende Kunst“ hat der Rat der Stadt Münster beschlossen, die Entwicklung und Förderung von Programmen und Initiativen, die ein hohes Innovations- und Impulspotential für die professionelle Kunstszene vor Ort haben, auszubauen. In diesem Zusammenhang begrüßte der Rat der Stadt Münster die dauerhafte Ansiedlung des Stipendienprogramms Residence NRW* in Münster, um so den Bereich der bildenden Kunst nachhaltig zu stärken.

Residence NRW* ist ein neu gestartetes Programm der Spitzenförderung des besonders begabten Nachwuchses im Feld der bildenden Gegenwartskunst. Grundlage sind die Residenzstipendien, die seit über 40 Jahren das Kulturministerium des Landes NRW und die Kunststiftung NRW sowie seit 2020 erstmals die Schweizer Kulturstiftung Pro Helvetia vergeben. Eine ausführliche Darstellung zu diesem Programm findet sich u.a. in der Vorlage V/0386/2021 wieder.

Alle Stipendiat:innen erklären sich mit dem Antritt des Stipendiums bereit, ihren Lebensmittelpunkt für sechs bzw. zwölf Monate an den Residenzort in Münster zu verlegen. Daher benötigt das Programm ein Gebäude, das geeignete Räume für die sechs gleichzeitig anwesenden Stipendiat:innen (vier Künstler:innen und je zwei Kurator:innen) bietet.

Für das Gebäude 32 am Hoppengarten wurde ein Raumkonzept mit rd. qm 330 qm entwickelt und mit der Beschlussvorlage V/0386/2021 der Errichtungsbeschluss sowie mit Beschlussvorlage V/0107/2022 der Baubeschluss hierzu gefasst. Mit einer Fertigstellung für das Gebäude 32 aktuell im zweiten Quartal 2023 gerechnet.

Die jährlichen haushaltsrelevanten Aufwendungen (Instandhaltung, Abschreibung und Verzinsung) für die Herrichtung des Gebäudes 32 wurden im Baubeschluss in Form der Folgelastenberechnung dargestellt und belaufen sich auf 45.880 Euro p.a..

Darüber hinaus sind die Betriebs- und Nebenkosten des Gebäudes 32 mit einem Betrag in Höhe von 3,50 € pro m² und Monat anzusetzen, so dass hierfür jährlich ein Betrag von rund 13.900 € von der Stadt Münster zu übernehmen wäre.

Aus den Förderrichtlinien geht hervor, dass die Stadt Münster den Stipendiat:innen kostenlos einen Wohn-/ Arbeitsort zur Verfügung stellt.

Das Nachwuchsförderprogramm ist aktuell in einer Interimsimmobilie am Wangeroogeweg untergebracht, die bis 2023 genutzt werden kann.

3.4 Potentielle weitere Proberäume

Mit der Beschlussvorlage V0386/2021/1 wurde die Verwaltung beauftragt, die 2-Gruppen Kita so auf dem Gelände zu planen, dass künftig eine Erweiterung für den künstlerischen Bereich, z.B. um weitere Proberäume, möglich ist. In Zusammenarbeit mit der Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH und auch unter Berücksichtigung des Bedarfs des Theater Münster an einem weiteren Proberaum, wurden gemeinsam Parameter an die potentiell benötigte Fläche und den benötigten Raumschnitt entwickelt.

Aufgrund baurechtlicher Anforderungen an das architektonisch wertvolle und erhaltenswerte Ensemble Heerde-Kolleg sowie an den Schutz von Naturdenkmälern (Eichen) gibt es keine Möglichkeit eine entsprechend große zusammenhängende Fläche für Kita (siehe Punkt 4) und künstlerischen Bereich/ Proberäume auf dem Gelände vorzuhalten.

In Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt, der unteren Denkmalbehörde und dem Amt für Immobilienmanagement konnte lediglich ein separater Standort auf dem Areal bestimmt werden, der die Möglichkeit von einem zusätzlichen Baukörper bietet (siehe Abbildung 2).

Für den Gesamtstandort wurde im Auftrag des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit durch einen externen Dienstleister ein Baumkataster angefertigt, das seit dem 10.12.21 der

Verwaltung vorliegt. Eine abschließende Beurteilung seitens des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit hat ergeben, dass für den geplanten Baukörper der erweiterten Proberäume insgesamt 8 vitale Bäume gefällt werden müssen. Unter Berücksichtigung aller Parameter die zukünftig auf dieser Fläche unterzubringen sind, bedeutet die geplante Erweiterung an diesem Standort den geringsten Eingriff in den Gehölzbestand. Der extensive Baumbestand wird zwar am Randbereich verringert, der sehr erhaltungswürdige angrenzende Baumbestand kann jedoch erhalten bleiben.

Aufgrund des angrenzenden Gehölzbestands könnte daher eine maximale Fläche von ca. 213 m² für die zusätzlichen Proberäume realisiert werden.

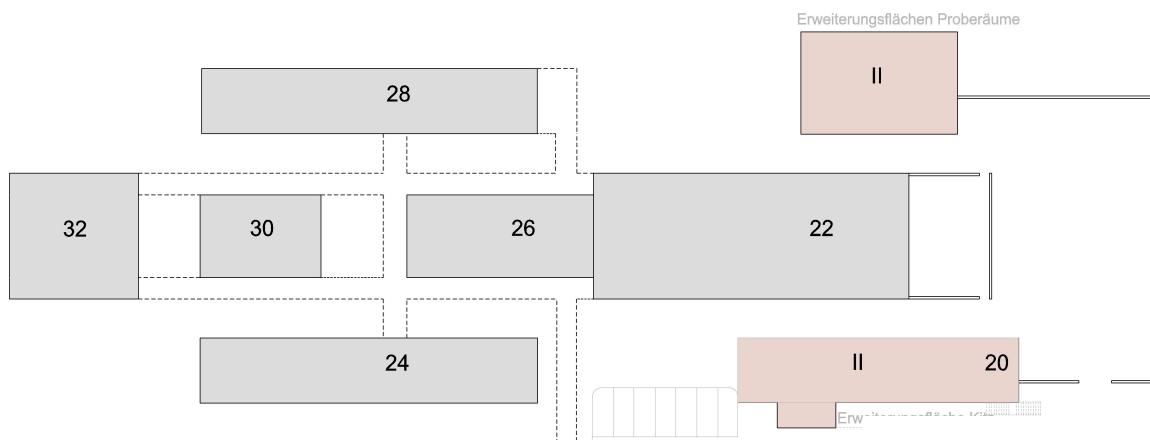


Abbildung 2: Übersichtsplan mit der potenziellen Erweiterung

4. Errichtung einer Kita am Hoppengarten

Mit der Entscheidung des Rates vom 09.12.2020, zur Vorlage V/0987/2020 „Interimsmaßnahme zum Erhalt der Betreuungsplätze der Kita Regenbogenkinder e.V. - Errichtungsbeschluss für einen Ein-Gruppen-Pavillon am Hoppengarten im Stadtteil Rumpthorst, Bezirk Mitte“ wurde die Errichtung einer neuen zweigruppigen Kita beschlossen.

Für die Errichtung einer neuen Kita bereitet die Verwaltung eine gesonderte Beschlussvorlage vor. In Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt, der unteren Denkmalbehörde und dem Amt für Immobilienmanagement ist vorgesehen, dass das Gebäude 20 für einen Kitaneubau weicht und abgerissen wird (siehe Abbildung 2). Aktuell befindet sich in Gebäude 20 die ehemalige Hausmeisterwohnung mit 64 qm.

5. Eigentumsgestaltung und Betreiberschaft am Heerde-Kolleg

5.1 Eigentumsgestaltung am Heerde-Kolleg

Mit der Beschlussvorlage V/0386/2021 wurde die Verwaltung beauftragt die Chancen und Risiken, Vor- und Nachteile der Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft Heerde-Kolleg an die WBI zu prüfen. Es sind grundsätzlich drei Eigentumsmöglichkeiten beim Hoppengarten denkbar, die die

Verwaltung mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit und mit Blick auf die steuerrechtliche Komponente geprüft hat:

- A. Verkauf der Immobilie an die WBI
- B. Einräumung eines Erbbaurechts an die WBI
- C. Der Hoppengarten bleibt im Eigentum der Stadt Münster

Die Prüfung ist bislang ohne die Einbindung des Aufsichtsrats der WBI erfolgt und hat unabhängig von einer Geschäftsfeldüberprüfung der WBI stattgefunden.

A:

Bei einem Verkauf an die WBI fällt Grunderwerbssteuer auf der Basis eines gutachterlich festgestellten Wertes für das Grundstück samt den aktuell darauf befindlichen Gebäuden an. Zwar ist diese durch die WBI zu tragen und belastet damit nicht unmittelbar den städtischen Haushalt. Aus Sicht des Stadtkonzerns stellt diese Steuerbelastung eine mittelbare Vermögensminderung der Stadt Münster dar. Die Steuerlast wird in Höhe von 6,5 % der Bemessungsgrundlage, also dem gutachterlich festgestellten Wert der Immobilie, betragen.

Nach der Realisierung wäre die WBI in diesem Falle Eigentümerin und damit auch Vermieterin an die Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH sowie die anderen Nutzer:innen. Die WBI muss aus steuerlichen Gründen eine ortsübliche Miete erheben. Sollte insbesondere gegenüber der Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH ein vergünstigter Mietzins zum Tragen kommen, würde das Finanzamt auf eine verdeckte Gewinnausschüttung schließen (da das Pumpenhaus eine städtische Tochter ist).

Hier wäre die Folge, dass die WBI ggf. einen wirtschaftlichen Verlust aus der Vermietung der Immobilie erleidet und darüber hinaus in Höhe der Differenz der tatsächlich erhobenen Miete zu einer durch das Finanzamt geschätzten bzw. angesetzten ortsüblichen Miete eine Gewinnzurechnung hinnehmen muss, auf die zusätzlich Ertragssteuern anfallen.

Sollte die Miethöhe in ortsüblicher Höhe realisiert werden, wird die Miete nicht mehr in voller Höhe durch die Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH getragen werden können. Es ist daher damit zu rechnen, dass der Zuschuss zur Finanzierung des Betriebs des Hoppengartens von der Stadt an die Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH entsprechend steigen müsste. Darüber hinaus muss auch die Stadt Münster an die WBI für das Gebäude 32 die ortsübliche Miete abführen. Es wäre zudem fraglich, ob und wie mit einem Zuschuss für die anderen Nutzer:innen umgegangen werden soll, da weder die Mieter:innen der Ateliers noch Theater Titanick wirtschaftlich dazu in der Lage wären, eine ortsübliche Miete zu zahlen.

Um die WBI vor einem langfristigen Verlust durch den Betrieb der Immobilie zu schützen, ist bei der Gestaltung der Miethöhe zu berücksichtigen, dass die laufenden Aufwendungen (z.B. Abschreibungen und Finanzierungskosten) als auch eine ausreichende Instandhaltungsrücklage durch den erhobenen Mietzins gedeckt werden können.

B:

Die Immobilie Hoppengarten liegt innerhalb des Zirkelschlages für Grundstücke, die gem. Ratsbeschluss ausschließlich im Erbbaurecht an Dritte weitergegeben bzw. veräußert werden sollen. Sollte der WBI zur Realisierung des Projektes ein entsprechendes Erbbaurecht eingeräumt werden, so fällt mit der Einräumung des Erbbaurechtes Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 % auf den Barwert des Erbpachtzinses für die Laufzeit der Erbpacht an.

Die WBI wäre dann wirtschaftliche Eigentümerin und damit dann auch Vermieterin. Hinsichtlich der Frage der Gestaltung der Mietpreishöhe, gelten die unter A, ausgeführten Aussagen analog. Es ist grundsätzlich eine ortsübliche Miete anzusetzen, die so kalkuliert ist, dass die WBI auch langfristig

durch die Vermietung der Immobilie keinen wirtschaftlichen Schaden erleidet. Im Vergleich zur Lösung unter A ist mit einem noch höheren Zuschussbedarf zu rechnen, da der Mietzins neben den Investitionen in das Projekt bzw. dem Kaufpreis bei diesem Modell dann auch die Refinanzierung des Erbpachtzinses gewährleisten müsste.

C:

Bei diesem Durchführungsweg bleibt das Eigentum bei der Stadt Münster. Mangels Übertragungsvorgang fallen dann weder GrErwSt noch sonstige Nebenkosten (Notar- oder Grundbuchgebühren) an. Die Mietpreisgestaltung sowie die sonstige Vertragsgestaltung mit allen Nutzer:innen würde allein die Stadt Münster steuern. Bei einer etwaigen Unterschreitung der ortsüblichen Miete wäre ein entsprechender Beschluss über die Förderung der Miete in einer gesonderten Vorlage zu treffen.

Die WBI würde im Rahmen eines Inhouse-Geschäftes durch die Stadt mit der baulichen Realisierung des Projektes beauftragt und für die Stadt als Dienstleisterin bei der Sanierung des Hoppengartens tätig werden.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist der Realisierungsweg **C** weiter zu verfolgen. Daher ist die Prüfung der Erhöhung des Gesellschafteranteils der Stadt Münster an den Stadtwerken Münster (die WBI ist eine 99-prozentige Stadtwerke-Tochter) hier nicht weiter relevant.

5.2 Betreiberschaft für das Kunst-und Kulturzentrum Hoppengarten

Hierauf aufbauend ist zu prüfen, wie eine Betreiberschaft für den Immobilienkomplex Hoppengarten langfristig gestaltet werden kann.

Wie in der Beschlussvorlage V/0386/2021/1 beschlossen, wurden die bisherigen Nutzer:innen in die Konzeptionierung eines Betreibermodells eingebunden.

Als Ergebnis wurde auch hier mit großem Einvernehmen deutlich, dass die Stadt Münster Eigentümerin bzw. Betreiberin bleiben soll.

Die Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH hat dabei den Wunsch sowie die Notwendigkeit geäußert, dass es selbst die Flächenvergabe des Probezentrums steuert. Keine zusätzlichen Schnittstellen sind hierbei ebenso von Bedeutung, wie die Möglichkeit des gezielten und schnellen Lenkens.

Deswegen soll die Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH mit der Vermietung der Räumlichkeiten des Probezentrums entgeltlich beauftragt werden. Die für die Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten zu zahlenden Mieten sind von der Stadt Münster zu gegebener Zeit festzulegen. Es zeichnet sich bei der o.g. Investitionssumme ab, dass der Mietzins nicht kostendeckend sein wird.

Die Künstler:innen der Ateliers möchten weiterhin einzelne Mietverträge von der Stadt Münster erhalten, um keinem wirtschaftlichen Risiko, insbesondere bei Überlegungen zu Ankermieter:innen oder Mietverträgen über Vereinsgründungen, ausgesetzt zu sein. Theater Titanick präferiert ebenso, weiterhin einen direkten Mitvertrag mit der Stadt Münster abzuschließen.

Des Weiteren würde zukünftig die Stadt Münster das Gebäude 32 dem Programm Resicence *NRW* kostenfrei zur Verfügung stellen.

Zusätzlich werden aktuell wie auch zukünftig vier Kellerräume mit einer Gesamtgröße i.H.v. ca. 187 qm im Gebäude 22 als Lagerräume durch die Stadt Münster vermietet.

Zusammenfassend soll daher auch die ‚Betreiberschaft‘ bei der Stadt Münster liegen.

Die sich hierdurch insgesamt verändernden haushaltsmäßigen Mittelab- und -zuflüsse (Veränderungen bei den Empfängern von Miet- / Nebenkostenzahlungen und den Zuschüssen an

die Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH) werden für den städtischen Haushalt belastungsneutral umgesetzt.

6. Vergabe der Atelierräume im Hoppengarten

Ausgehend von dem festgelegten Betreiberkonzept entwickelt die Verwaltung ein Konzept zur zukünftigen Vergabe der Ateliers im Hoppengarten

Dabei gilt es sowohl die bisherige Nutzung als auch die Gesamtsituation aller geförderten Ateliers/Atelierhäuser in Münster im Blick zu haben, um somit die bildende Kunst in Münster nachhaltig weiterzuentwickeln und mit ihrer Vielfalt zu erhalten. Auch der Hoppengarten als bedeutender Standort für darstellende und bildende Künste soll bei den Überlegungen zur zukünftigen Vergabe eine Rolle spielen.

Sobald das Betreiberkonzept feststeht, kann geprüft werden, welcher fachlichen Kompetenz es bedarf, um die Ateliers zu vergeben und wie Vergabe und Vermietung miteinander abgestimmt werden.

7. Ausblick zum weiteren Verfahren

Der Abschluss eines Projektmanagementvertrages ist zwischen dem Amt für Immobilienmanagement und der WBI in Abstimmung.

Eine Sanierung des Gebäudes 32 erfolgt in einem ersten Bauabschnitt voraussichtlich ab dem zweiten Quartal 2022. Der Baubeschluss V/0107/2022 dazu wurde gesondert im Rat am 06.04.2022 gefasst.

Nach positiver Errichtungs- sowie anschließender Baubeschlussfassung ist aktuell von einem Sanierungsbeginn für einen zweiten Abschnitt mit den Gebäuden 22, 26 und ggf. 30 frühestens Ende 2024 auszugehen.

Die aktuell ermittelte Folgelastberechnung für das ehemalige Heerde-Kolleg beläuft sich auf 537.890 Euro p.a. (siehe Anlage 2).

Aufgrund der derzeit noch groben Planung lässt sich die zukünftige Mietfläche noch nicht exakt bzw. endgültig ermitteln. Im derzeitigen Projektstadium sind darüber hinaus noch Veränderungen der Kostenkomponenten möglich. Daher ist zum jetzigen Zeitpunkt noch keine valide Aussage zu einer Kostenmiete pro qm möglich. Mit dem weiteren Fortgang des Projektes und mit den noch zusammenfassenden Beschlüssen wird die Verwaltung diese Information liefern und die Folgelastberechnung anpassen. Das gilt auch für die nachfolgenden Einschätzungen zu Miet- und Nebenkosten.

Basierend auf dem aktuellen Mietzins für die Ateliers im Hoppengarten, dem Mietzins für die Ateliers im Speicher II sowie an der Schulstraße wird aktuell mit einer zukünftigen Durchschnittsmiete i.H.v. 3,90 Euro kalt pro qm/ pro Monat kalkuliert, sollte das ehemalige Heerde-Kolleg im Eigentum der Stadt Münster verbleiben. Die von Theater Titanick und den bildenden Künstler:innen angemietete Fläche von ca. 834 qm würden daher Mieteinnahmen i.H.v. voraussichtlich rund 39.000 Euro p.a. generieren. Um diesen Betrag würden sich die Folgelasten reduzieren.

Hiervon ausgenommen ist das Gebäude 32 sowie die Flächen, die für das Produktionszentrum des Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH vorgehalten werden.

Für Flächen des Produktionszentrums des Theaterhaus Pumpenhaus gGmbH hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass hier lediglich die Nebenkosten von den nutzenden Künstler:innen vereinnahmt werden konnten, so dass sich dieser Bereich voraussichtlich nicht auf die Folgelastenberechnung auswirkt.

Das Gebäude 32 wird den Stipendiat:innen kostenfrei zur Verfügung gestellt, daher wären hier die Nebenkosten i.H.v. Durchschnittlich ca. 3,50 Euro pro qm und Monat bzw. ca. 14.000 Euro p.a. von der Stadt Münster zu übernehmen.

Die verkehrliche Erschließung wird im Zuge der ausstehenden Gesamtentwicklung des Grundstücks erarbeitet. Die generelle verkehrliche Erschließung ist aufgrund der Vornutzung des Heerde-Kollegs grundsätzlich gesichert. Das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen ist insbesondere durch die Kunst- und Kulturnutzung als unauffällig zu beurteilen. Eine verbesserte, sicherere Verbindung für den Fuß- und Radverkehr des Hoppengartens wird im Zuge einer separaten Vorlage erarbeitet. Diese steht nicht im Widerspruch zur hier dargelegten Umnutzung des Areals. Es unterstützt die Zielsetzung eines ruhigen Umfeldes, die ein künstlerisches und kulturelles Wirken unterstützt.

In Vertretung

gez.
Wilkens
Stadträtin

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1 Machbarkeitsstudie der WBI
Anlage 2 Folgelastenberechnung