



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

09.11.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Koops
Telefon: 492-2540
Koops@stadt-muenster.de

Betrifft

Finanzierung und weiteres Vorgehen bei Projekten der sozialen Infrastruktur im YORK-Quartier

Beratungsfolge

15.11.2022	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
15.11.2022	Kulturausschuss	Vorberatung
22.11.2022	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
23.11.2022	Sportausschuss	Vorberatung
29.11.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
01.12.2022	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
07.12.2022	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
14.12.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
14.12.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Den Vorschlägen zu einer modifizierten Umsetzung der sozialen Infrastruktur im York-Quartier wird zugestimmt. Die kurzfristigen Projekte der sozialen Infrastruktur im York-Quartier werden mit der damit verbundenen Kostenanpassung (Anlage 1) realisiert.
2. Die projektspezifischen Darstellungen inklusive der möglichen weiteren Kostenreduktionen im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen in den jeweiligen Baubeschlüssen zu den Einzelprojekten.
3. Die Sicherung der Substanz von längerfristig ungenutzten Gebäuden sowie temporäre Teilnutzungen wird ermöglicht. Die hierfür erforderlichen Mittel werden bereitgestellt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Entwurf des Haushaltsplan 2023 sowie der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung vorgesehen.

Detaillierte Kosten- und Folgekostenberechnungen werden mit den jeweiligen Grundsatz-, Errichtungs- und Baubeschlüssen gesondert vorgelegt.

Begründung:

Die Infrastrukturen der Stadt im York-Quartier sind nicht nur eines der wesentlichen Qualitätsmerkmale des neuen urbanen Stadtquartiers. Die Grundschule, die KiTas und auch das Bürgerhaus sind für die Bedarfe der neuen Bewohner*innen des Quartiers als elementare Wohnfolgeeinrichtungen von Bedeutung. Dementsprechend sind diese Infrastrukturen auch im Kaufvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) eigens aufgeführt und nahmen teil an der Kaufpreisfindung. Bereits im städtebaulichen Masterplan, der intensiv mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet wurde, wurde diesen öffentlichen Gebäuden besonders markante Orte zugewiesen. Das Bürgerhaus übernimmt sogar eine wichtige Funktion als neuer Identitätsort für die angrenzenden Stadtteile Gremmendorf und Angelmodde.

Auf Grundlage des Entwicklungsträgervertrages vom 29.11.2018 führt die NRW.URBAN die Bauvorhaben treuhänderisch für die Stadt Münster durch.

Die NRW.URBAN hatte 2018/19 Grobkostenprognosen für die Projekte der sozialen Infrastruktur auf Grundlage der Raumprogramme, vorhandener Gebäudegrößen sowie eigener Machbarkeitsstudie, erstellt, die Grundlage der Haushaltsanmeldungen wurden. Nachfolgend wurden die Projekte durch die NRW.URBAN in Abstimmung mit der Verwaltung weiterentwickelt.

Gutachten zu Baugrund, Bauteilanalysen, Schadstoffen, Energieeffizienz etc. brachten zusätzliche Erkenntnisse für Ausführungsplanung und –zeitpunkt sowie die Kostenberechnungen.

Folgende Kostentreiber sind zu nennen:

- Die Flächenansätze in den Kostenprognosen der NRW.URBAN zu den Errichtungsbeschlüssen lagen i.d.R. unter den Flächen, die sich im Zuge der weiteren Projektentwicklung aus den konkretisierenden Planungen und Anforderungen der Fachverwaltung ergaben.
- Die tatsächliche Kostensteigerung stellt sich vollständig anders dar, als in 2019 prognostiziert.
 - Die aktuellen Kostenangaben (Berechnungen zur Entwurfsplanung) haben den Stand 05/2022. Die Projekte, die bis 2026 umgesetzt werden, wurden mit einem Baupreisindex von 8% p.a. auf den Zeitpunkt der Vergabe der wesentlichen Bauleistungen hochgerechnet.
 - Mittel- und langfristig geplante Projekte wurden aufgrund der dynamischen Situation nicht indiziert.
- Zwischen den Grobkostenprognosen und den aktuellen Kostenberechnungen wurden grundsätzliche Beschlüsse zur Qualität von städtischen Immobilien gefasst. Dies bedeutet höhere Investitionssummen für alle Projekte, für die noch kein Baubeschluss gefasst wurde.
 - Gebäudeleitlinien 2020 in V/0388/2020
incl. Gründach und PV-Anlage
 - Klimaneutralität 2030 in V/0676/2021

Eine Übersicht zur Kostenentwicklung und zum Mittelbedarf für das Gesamtprojekt ist der Anlage 01 zu entnehmen.

Vor dem Hintergrund dieser Situation schlägt die Verwaltung folgende kurzfristige Projektumsetzung vor:

Umsetzung des Neubaus einer 4-zügigen Grundschule mit 2-fach Sporthalle

Der Baubeschluss wurde mit Vorlage V/0147/2022 zur Ratssitzung am 07.09.22 vorgelegt und ist bereits gefasst.

Der aktuelle Mittelbedarf beträgt 45.840 Mio. €, ist im Haushaltsplanentwurf 2023 ff abgebildet und bindet trotz Hebung einer Vielzahl von Kosteneinsparpotentialen rd. 68 % des geplanten Budgets.

Übergangslösung Aufstockung Container Ida-Schule 2

Durch die Anpassung der Zeitpläne zu den Erschließungsmaßnahmen im York-Quartier, die sich aus räumlichen und technischen Abhängigkeiten ergab, war ein Baubeginn für die Grundschule nicht wie geplant möglich. Für das Schuljahr 2024/25 wird daher eine Übergangslösung benötigt, die sich mit der Aufstockung der vorhandenen Container an der Ida-Schule 2 (Standort ehem. Pestalozzischule) darstellen lässt.

Hierfür notwendige Mittel in Höhe von 1.0 Mio. € sind im Haushaltsplan 2023 ff berücksichtigt.

Um- und Anbau des Unteroffizierskasinos zu einer 3 Gruppen-Kita

Die Planung zum Um- und Anbau an das ehem. Unteroffizierskasino wurde durch das Architekturbüro Böll (Essen) in Abstimmung mit der NRW.URBAN, dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien sowie der unteren Denkmalpflege entwickelt.

Die Kostenberechnung nach Abschluss der Entwurfsplanung ergab 4.53 Mio. € und weicht somit von der ersten Kostenprognose der NRW.URBAN (2.87 Mio. €) um 1.66 Mio. € ab.

Die notwendigen Mittel in Höhe von 4.53 Mio. € sind im Haushaltsplanentwurf 2023 ff berücksichtigt. Der Baubeschluss dazu ist mit Vorlage V/0647/2022 eingebracht.

Vereinssporthalle York:

Zwischen der ersten Kostenprognose der NRW.URBAN zur Sanierung der, Anfang der 90-er Jahre gebauten, Sporthalle (1.903 Mio. €) und der Kostenberechnung nach Abschluss der Entwurfsplanung (4.152 Mio. €) liegt eine Abweichung von ca. 2.25 Mio. €.

Angesichts dieser Kostensteigerung und um eine Inbetriebnahme im September des kommenden Jahres zu ermöglichen, wird auf eine umfassende Sanierung zunächst verzichtet. Es wird lediglich eine Instandsetzung im minimal notwendigen Umfang durchgeführt, um die Halle für Vereinsnutzungen kurzfristig zur Verfügung stellen zu können. Damit sind gleichwohl Kosten in Höhe von ca. 1.7 Mio. € verbunden. Der Baubeschluss dazu wird mit Vorlage V/0141/2022 eingebracht.

Kasinopark York:

Der Bürger*innenpark York beinhaltet alle Außenanlagen auf der Gemeinbedarfsfläche (incl. notwendiger Erschließungsflächen), eine im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche sowie die diesen Bereich abgrenzende Kasernenmauer. Um eine einheitliche Gesamtgestaltung dieses Bereiches zu gewährleisten, wurde von der NRW.URBAN und dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit ein Planungswettbewerb durchgeführt, den das Büro frei[Raum]planung (Münster, Os-nabrück) für sich entschied.

Von der NRW.URBAN wurden in den frühen Kostenprognosen lediglich geringe, nutzungsspezifische Flächenanteile (Schulhof, Gartenteil Kasino) aufgenommen. Daher sind zusätzliche Mittel in Höhe von 1.7 Mio. € für den Anteil der Gemeinbedarfsflächen im Haushaltsplanentwurf 2023 ff berücksichtigt. Der Kostenanteil für die öffentliche Grünfläche wird von der KonVOY getragen und ist nicht in den 1.7 Mio. € enthalten.

Die vertiefte Entwurfsplanung wurde aufgenommen, eine zugehörige Kostenberechnung und der Baubeschluss sind für das 1. Quartal 2023 vorgesehen.

Ehem. Offizierskasino Zwischennutzung

In dem im städtebaulichen Masterplan als Bürgerhaus titulierten Kasino sind erste Veranstaltungen und temporäre Nutzungen in den dafür ertüchtigten Teilen im Erdgeschoss bereits durchgeführt worden bzw. möglich. Da um das Gebäude herum die umfangreichen Arbeiten an den Erschließungsmaßnahmen und auch der Rückbau des direkt benachbarten, vorhandenen Bestandsgebäudes für die Grundschule anlaufen, müssen mögliche Zugangsoptionen jeweils situativ geprüft werden.

Die bereits genutzten und auch die ungenutzten Gebäudeteile müssen zum Substanzerhalt beheizt, belüftet und schadensfrei gehalten werden. Dazu ist ein Anschluss an die neu entstehende techn.

Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom und Wärme) erforderlich. Zudem sind sie in einen verkehrssicheren Zustand zu bringen bzw. zu halten. Die notwendige Finanzierung erfolgt über in der Haushaltsplanung berücksichtigten Investitionsmittel im Vorgriff auf die Projektumsetzungen.

Ausblick mittel- und langfristige Projektumsetzungen

Die mittel- und langfristigen Projekte befinden sich weitestgehend in der Bedarfsplanung und in Vorbereitung auf einen Grundsatz- bzw. Errichtungsbeschluss.

Die Umsetzung dieser Projekte ist für spätere Jahre vorgesehen. Die dynamische Baupreisentwicklung führt dazu, dass zum heutigen Zeitpunkt keine belastbaren Kosteneinschätzungen möglich sind. Die Kostenangaben werden auf Grundlage von aktuellen Kostenberechnungen, incl. der dann aktualisierten Baupreisentwicklung in den entsprechenden Einzelbeschlüssen gemacht.

Mittelfristige Projektumsetzung:

Bürgerhausnutzungen im York-Quartier:

Unabhängig von den ersten Veranstaltungen und Nutzungen im Kasino wurde zu den Bürgerhausnutzungen eine Bedarfsanalyse und ein Konzeptentwurf vom Büro modulatorbeat erstellt und in digitalen und analogen Beteiligungsformaten kommuniziert sowie Anregungen aus der Bürgerschaft dazu entgegengenommen. Nach Auswertung dieser Erkenntnisse wird nun ein Sanierungskonzept entwickelt, welches Schritt für Schritt die aktuellen Zwischennutzungen zu einem tragfähigen Bürgerhauskonzept weiterentwickelt.

Insbesondere die aktuell dynamische Baukostenentwicklung fordert Überlegungen zu einer komprimierten, synergetischen Umsetzung der Bedarfe im Kasino sowie optional im Wachgebäude.

Ein Grundsatzbeschluss, der das Raumprogramm definiert ist für das 1. Halbjahr 2023 vorgesehen. Planungskosten in Höhe von 200.000 € sind im Haushaltsplanentwurf 2023 ff berücksichtigt.

Langfristige Projektumsetzung:

Kita York 8 bis 9 Gruppen:

Der Bau der Kita ist frühestens ab 2027/28 vorgesehen und erst nach Verlagerung der Zentralen Unterbringungseinrichtung des Landes NRW (ZUE) möglich.

Um die Planung bereits in 2026 aufzunehmen zu können ist das notwendige VgV-Verfahren für 2025 geplant.

Zusammenfassend:

Neubau 4-zügige Grundschule mit 2-fach Sporthalle	ca. 45.84 Mio. €
Übergangslösung Aufstockung Container Ida-Schule 2	ca. 1.00 Mio. €
Um- und Anbau des Unteroffizierskasinos zu einer 3 Gruppen-Kita	ca. 4.53 Mio. €
Vereinssporthalle York	ca. 1.70 Mio. €
Bürgerpark York	ca. 1.70 Mio. €
Zwischennutzung Kasino und Bauunterhaltung Bestand	ca. 2.00 Mio. €
Planungskosten Bürgerhausnutzungen	ca. 0.20 Mio. €
Bereits verausgabte Mittel zur Nutzung des Kasinos	ca. 0.79 Mio. €
Summe	ca. 57.76 Mio. €

Zeitplanung

Folgende aktualisierte Zeitplanung ist vorgesehen:

Baubeschluss Grundschule V/0147/2022	ist bereits am 07. September 2022 erfolgt
Fertigstellung Grundschule York	Zum Schuljahr 2025/26 Die Planungsbeteiligten arbeiten mit Hochdruck daran, dass die Grundschule York im Sommer 2025 in Betrieb gehen kann.
Errichtungsbeschluss Aufstockung Container Ida-Schule	14. Dezember 2022
Baubeschluss Aufstockung Container Ida-Schule	3. Quartal 2023 Nutzung zum Schuljahr 2024/25
Baubeschluss Kita York	14. Dezember 2022
Fertigstellung Kita	Bei der Kita werden sich Verzögerungen von ca. 9 Monaten ergeben. Nutzung ab Sommer 2025
Baubeschluss Vereinshalle York	14. Dezember 2022
Nutzungsmöglichkeit Vereinssporthalle	Oktober 2023
Baubeschluss Bürgerpark	1. Quartal 2023
Grundsatzbeschluss Bürgerhaus York	1. Quartal 2023
Umsetzung Bürgerhauskonzept	2025 ff
VgV-Verfahren Kita 8-9 Gruppen	in 2025
Planung Kita 8-9 Gruppen	ab 2026
Baubeginn Kita 8-9 Gruppen	(nach Verlagerung ZUE) 2027/28
Wachgebäude	Prüfung perspektivischer Nutzungsoptionen

i.V.

gez.

Zeller
Stadträtin

Anlagen:

- Anlage A
- Anlage 1: Konversionsprojekte York – HH-Mittel 23ff