



Stadtplanungsamt

15.08.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Thiel

Telefon: 492-6180

Thiel@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Neubau des multifunktionalen Stadtteilhauses Coerde als städtische Gemeinbedarfseinrichtung

Beratungsfolge

22.08.2023	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
12.09.2023	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
14.09.2023	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
19.09.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
20.09.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
20.09.2023	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt den aktuellen Sachstand zum multifunktionalen Stadtteilhaus Coerde zur Kenntnis. Die Eigentümerin Westfälische Bauindustrie GmbH (WBI) errichtet das Stadtteilhaus Coerde im Auftrag der Stadt Münster als Einrichtung für den Gemeinbedarf und nimmt dafür Fördermittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (*EFRE*) und Mittel aus der Städtebauförderung in Anspruch.
2. Die WBI überlässt der Stadt Münster die für städtische Zwecke entsprechend hergerichteten Teilflächen für die Dauer von 20 Jahren unentgeltlich, bekommt von ihr aber Betriebs- und Nebenkosten erstattet. Der schuldrechtliche Überlassungsvertrag zwischen der WBI und der Stadt Münster wird den parlamentarischen Gremien zu einem späteren Zeitpunkt zum Beschluss vorgelegt.
3. Die Stadt Münster erstattet der WBI die auf die Gemeinbedarfseinrichtung entfallenden Aufwendungen, die sie aus Eigenmitteln neben öffentlichen Fördermitteln zu tragen hat (voraussichtlich ca. 3,2 Mio. €).
4. Der Rat ermächtigt den Vertreter der Stadt Münster in der Gesellschafterversammlung der Westfälischen Bauindustrie GmbH (WBI), folgende Beschlüsse zu fassen:

- 4.1 Die Gesellschafterin beauftragt die WBI, das Stadtteilhaus Coerde (Hamannplatz 36-40) so zu errichten, dass städtische Einrichtungen und soziale Träger/Akteure aus dem Stadtteil es gemeinsam nutzen können.
- 4.2 Die Gesellschafterin ermächtigt die WBI, einen schuldrechtlichen Nutzungsüberlassungsvertrag abzuschließen, der
- 4.2.1 den städtischen Einrichtungen und sozialen Trägern und Akteuren des Stadtteils für zwanzig Jahre die hergestellten Flächen unentgeltlich überlässt und sie verpflichtet, die Nebenbestimmungen der Zuwendungsbescheide einzuhalten,
- 4.2.2 die städtischen Einrichtungen und die sozialen Träger und Akteure des Stadtteils verpflichtet, die Betriebs- und Nebenkosten vollständig zu tragen,
5. Die Verwaltung wird beauftragt,
- 5.1 den Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtung zu unterstützen.
- 5.2 an die WBI einen Zuwendungsbescheid sowie entsprechende Betrauungsakte zu erlassen, um für die Dauer der Zweckbindungsfrist von 20 Jahren die zweckentsprechende Verwendung der Fördermittel sowie der Eigenmittel der Stadt Münster abzusichern und die förderkonforme Nutzung des Stadtteilhauses sicherzustellen.
- 5.3 mit der WBI für die von der Stadt Münster zu nutzenden Flächen, einen unentgeltlichen Nutzungsüberlassungsvertrag zu verhandeln und das Ergebnis den parlamentarischen Gremien zum Beschluss vorzulegen.
6. Nach Ablauf der Zweckbindungsfrist entscheiden die Stadt und die WBI über die dann zugrunde zu legenden Konditionen zur Fortsetzung der öffentlichen Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0404	Stadtbücherei und Förderung von Büchereien freier Träger			
Investitionsmaßnahme		Stadtteilhaus Coerde			
Auszahlungen			2023	802.000	Weiterleitung der Fördermittel sowie Eigenmittel der Stadt Münster
			2024	4.010.000	
			2025	4.813.000	
			2026	4.010.000	
			2027	2.407.500	
Summe der Auszahlungen				16.042.500	
Einzahlungen			2023	641.600	Fördermittel in Höhe von 12,83 Mio. € (davon 8,02 Mio. aus EFRE-Mitteln und 4,81 Mio. aus Mitteln der Städtebauförderung).
			2024	3.208.000	
			2025	3.850.400	
			2026	3.208.000	

		2027	1.925.600	
Summe der Einzahlungen			12.833.600	
Saldo (Eigenanteil der Stadt Münster)			3.208.900	

Die aktuell ermittelten Gesamtkosten belaufen sich auf 16.404.000 €. In dem geplanten Stadtteilhaus ist ein untergeordneter, rentierlicher Nutzungsanteil vorgesehen. Die Baukosten für diesen Anteil gehen zulasten der Eigentümerin und werden über Mieteinnahmen refinanziert.

Von den förderfähigen Projektkosten für die Gemeinbedarfseinrichtung in Höhe von 16.042.500 € werden gemäß Vorabstimmung mit dem Land NRW 50% der Kosten (8.021.000 €) über das EFRE-Programm und 30 % der Kosten (4.812.600 €) entsprechend den Einplanungen zum Stadterneuerungsprogramm 2023 über Städtebaufördermittel finanziert. Die restlichen 20% der Kosten (3.208.900 €) sind durch die Stadt Münster zu finanzieren.

Die in 2023 zur Finanzierung erforderlichen Auszahlungen werden im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung aufgefangen.

Die ab 2024 zur Finanzierung erforderlichen Auszahlungen sowie die teilweise kompensierenden Einzahlungen sind im Haushaltsplanentwurf 2024 veranschlagt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0404	Stadtbücherei und Förderung von Büchereien freier Träger			
	02	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2027 ff.	641.680	Folgertrag
	15	Transferaufwendungen	2027 ff.	802.130	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allg. Finanzwirtschaft			
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibung	2025 ff.	160.400	Folgeaufwand
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2027 ff.	48.130	Folgeaufwand
Saldo				368.980	

Die Folgelastenberechnung (s. Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.

Der Zuschuss der Stadt Münster in Höhe von 3.208.897 € ist über den Zeitraum der Bindung abzuschreiben. Daraus ergeben sich Folgeaufwendungen in Höhe von jährlich rd. 160.400 €.

Begründung:

Umstrukturierung im Stadtteilzentrum

Das Stadtteilzentrum von Coerde am Hamannplatz soll umstrukturiert und gestalterisch erheblich aufgewertet werden. Das zugrundeliegende Konzept wurde in mehreren Workshopveranstaltungen mit großem Interesse und hoher Mitwirkungsbereitschaft von Bürgerinnen und Bürgern in Coerde erörtert und weiterentwickelt. Es sieht vor, die heutige Prägung mit der „Kö“ genannten Passage und dem weiträumigen Platz als autofreien, dem Fußgänger vorbehaltenen, Kernbereich beizubehalten und in den Randbereichen das Parken anzuordnen. In den vergangenen Jahren haben bereits die beiden bisher dort schon vorhandenen Lebensmittelanbieter ihre Märkte innerhalb des Zentrums deutlich erweitert und damit attraktive Versorgungsmöglichkeiten in Ergänzung zu den kleinteiligen

Fachgeschäften geschaffen. Die öffentlichen Freiflächen sollen ergänzend neugestaltet und nutzerfreundlich hergerichtet werden.

Die bedeutendste Aufwertungsmaßnahme betrifft den Neubau eines Stadtteilhauses als integriertes Begegnungs-, Bildungs- und Gesundheitszentrum, um die derzeit über den gesamten Stadtteil verteilt liegenden Einrichtungen und Organisationen an einem Standort zusammenfassen zu können.

Bisherige Entwicklung

Die Westfälische Bauindustrie GmbH (WBI) ist vom Rat der Stadt Münster am 11.12.2019 (Vorlage V/1006/2019) beauftragt worden, ein Stadtteilhaus in Coerde am Hamannplatz zu errichten. Am 26.08.2020 (Vorlage V/0675/2020) hat der Rat der Stadt Münster nach entsprechenden Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren das Raumprogramm des neu zu errichtenden multifunktionalen Stadtteilhauses beschlossen.

Das Bauvorhaben hat die Rolle eines „Leuchtturmprojektes“ für den gesamten Stadtteil in zentraler Lage. Entstehen soll ein multifunktionales Begegnungs-, Beratungs-, Bildungs- und Gesundheitszentrum. Für diese sehr anspruchsvolle Planungsaufgabe hat die WBI GmbH einen Architektenwettbewerb ausgelobt (der bereits mit Städtebaufördermitteln unterstützt wurde), den das Architekturbüro bbp:architekten, Kiel / Münster für sich entscheiden konnte. Die WBI hat den Preisträger anschließend mit der Erstellung der Entwurfs- und Ausführungsplanung beauftragt. Gleichzeitig bildet diese Planung auch die Basis für die Beantragung von Fördermitteln aus der Städtebauförderung und dem EFRE-Programm.

Entsprechend den Aussagen der Vorlage V/1006/2019 soll der Rat zu einem späteren Zeitpunkt über den Realisierungszeitraum sowie über die damit verbundenen Kosten und deren Finanzierung mittels separater Vorlage informiert werden, um dann ggf. erforderliche Beschlüsse fassen zu können. Entsprechend der ursprünglichen Planung war vorgesehen, dass die WBI das Stadtteilhaus errichtet und die Stadt Münster dann mit der WBI Mietverträge für die einzelnen städtischen Fachämter / Bedarfsträger abschließt. Die WBI sollte ihre Investition über die entsprechenden Mietzahlungen refinanzieren. Optional war auch die Beantragung von Städtebaufördermitteln vorgesehen.

Aufgrund der aktuellen Fördermöglichkeiten schließt sich ein reines Mietmodell (Investorenmodell) zur Refinanzierung aus. EU- und Städtebauförderung erlauben keine Mietzahlung in geförderten Objekten, d.h. die WBI schließt mit der Stadt formal einen Mietvertrag über die von der Stadt Münster zu nutzenden Flächen ab, bekommt aber keine Mietzahlungen dafür. Die Finanzierung des Neubaus wird über die gewährten Fördermittel und einen einmaligen Eigenanteil der Stadt Münster in Höhe von 20% abgesichert, üblich wäre bei reiner Städtebauförderung ein Eigenanteil von 40%. Dieser konnte dank der EU-Förderung auf 20% reduziert werden. Der einmalige Eigenanteil ersetzt somit die üblichen Mietzahlungen und die Kosten für mietfreie Überlassungen (DRK-Jugendtreff und Migrationshilfe) für die Laufzeit der Anmietung des Stadtteilhauses. Es bedarf jetzt allerdings noch einer Entscheidung des Rates der Stadt Münster, dass die Stadt den Eigenanteil übernimmt und die WBI mit der Durchführung der Maßnahme und Durchleitung der Fördermittel betraut wird.

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (InSEK)

Zentrale Intention des multifunktionalen Stadtteilhauses ist die Sicherung, Erweiterung und Fortentwicklung der Angebotsinfrastruktur in Coerde. Die Zugänglichkeit zu Maßnahmen und Angeboten in den Bereichen Begegnung, Beratung, Bildung, Gesundheit, Soziales und Bürgerservices soll damit verbessert werden. Ebenso soll die Vernetzung und Zusammenarbeit verschiedenster Akteur/-innen im Stadtteilhaus weiter gefördert werden. Zu den Angeboten des Stadtteilhauses gehören städtische Dienstleistungen, professionelle Leistungen freier Träger und Vereine sowie weitere stadtteilaffine und bürgernahe Aktivitäten. Das Stadtteilhaus ist Kernelement des vom Rat 2020 beschlossenen Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts (InSEK) und spiegelt durch die Bündelung der Vielzahl verschiedener Angebote die integrative, handlungsfeld- und akteursübergreifende Dimension des InSEK wieder.

Zur Aufwertung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen im Stadtteil Coerde wurde im November 2016 vom Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen beschlossen, ein Integriertes Entwicklungskonzept für den Stadtteil Coerde zu erstellen. Als Resultat des InSEK-

Prozesses – mit Erarbeitungszeitraum von Dezember 2016 bis März 2020 und unter breiter Beteiligung verschiedenster Fachämter der Verwaltung, zahlreicher Akteur/-innen und Vertreter/-innen von Politik, freien Trägern, Institutionen und Vereinen vor Ort sowie der interessierten Coerder Bürgerschaft – konnte für den Stadtteil Coerde u.a. ein großer Bedarf unterschiedlicher und miteinander zu verknüpfender sozialer, bildungs-, freizeit- und gesundheitsbezogener Angebote sowie vielfältiger Beratungs- und Unterstützungsmaßnahmen für bestimmte Zielgruppen festgestellt werden. Am 24.06.2020 wurde das InSEK Coerde (vgl. V/0224/2020) mit einem umfangreichen Maßnahmenkonzept durch den Rat der Stadt Münster beschlossen. Das multifunktionale Stadtteilhaus ist eines von sieben Handlungsfeldern, die im InSEK für den Stadtteil Coerde als besonders zielführend und wichtig klassifiziert wurden.

Projektentwicklung

Potentiell sind einige der im Integrierten Handlungskonzept Münster-Coerde von 2020 vorgesehenen Maßnahmen grundsätzlich als förderwürdig im Sinne der Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes NRW einzustufen. Gemäß Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Münster gehören der Neubau des Stadtteilhauses und die Aufwertung des Hamannplatzes unmittelbar dazu.

In dem oben genannten Gesamtzusammenhang hat der Rat der Stadt bereits 2019 entschieden, die WBI mit einer Projektentwicklung zu einem zukünftigen Stadtteilhaus zu beauftragen. Die WBI hat dazu Grundstücke und Teileigentum am Hamannplatz aufgekauft und in ihr Eigentum überführt. Mit dem Erwerb von Teilen der südöstlichen Bebauung am Hamannplatz (Gebäude Nr. 36 - 40) bietet sich die Chance auf der Grundlage des neuen Bebauungsplans Nr. 557 im südlichen Eingangsbereich des Stadtteilzentrums am Hamannplatz das neue multifunktionale „Stadtteilhaus“ für Coerde, einschließlich eines integrierten Begegnungs-, Bildungs- und Gesundheitszentrums zu errichten.

Diese Projektentwicklung ist mit dem Architekturwettbewerb und den Workshops zum Raum- und Nutzungskonzept in den zurückliegenden zwei Jahren weiter qualifiziert, abgestimmt und verfeinert worden, so dass jetzt für alle Partner und potentiellen Nutzer, sowie die WBI und die Stadt Münster ein tragfähiges und zukunftsfähiges Projekt vorliegt. Auf dieser Basis bereitet die WBI den Bauantrag vor, welcher im Sommer 2023 eingereicht werden soll. Die Realisierung soll anschließend ebenfalls durch die WBI erfolgen.

Die einzelnen Kernnutzungen der Stadtteilhausangebote umfassen weitere Dienstleistungs- und Serviceangebote in unterschiedlichen Bereichen. Akteure sind hier die Stadtbücherei, die VHS, das Jobcenter, die Bezirksverwaltung Nord, das Stadtplanungsamt, Münster Marketing, die Westfälische Schule für Musik sowie die DRK Migrationshilfen und der DRK Jugendtreff und voraussichtlich Akteure im Bereich Ordnung und Sicherheit.

Baukonzept

Das Stadtteilhaus Coerde soll als Neubau auf der durch Abbruch freigelegten Baufläche der Gebäude Hamannplatz 36 - 40 entstehen. Die Gebäude sind Bestandteil einer Ladenzeile, die den Abschluss des Hamannplatzes in östlicher Richtung bildet und über die Grünanlage die Anbindung an die Norbert- Kirche schafft. Die überwiegend eingeschossige Ladenzeile wurde in den 1960er Jahren in Stahlbetonskelettbau aus Fertigteilelementen und Flachdächern errichtet. Lediglich das Gebäude Hamannplatz 36 - 40 wurde als zweigeschossiger Baukörper ausgeführt, der später durch einen kleinen eingeschossigen Anbau an der Königsberger Straße für eine Arztpraxis ergänzt wurde.

Im Bebauungsplan Nr. 557 sind umfangreiche Änderungen der Bebaubarkeit der Baufläche vom Rat beschlossen worden. Für die Gebäude Hamannplatz 36-40 wurde das Maß der baulichen Nutzung erhöht, die bebaubare Fläche vergrößert und die Anzahl der Geschosse auf drei angehoben. Dadurch können zusätzliche Flächen geschaffen werden, die zur Erfüllung der Bedarfe des geplanten Stadtteilhauses notwendig sind. Das vorgesehene Bauprogramm des Stadtteilhauses lässt sich im Altbestand demgegenüber nicht abbilden. Ein notwendiges Kellergeschoss fehlt gänzlich. Die dort vorgesehene Schaffung von Technik- und Nebenräumen könnte im obigen Bestand nur begrenzt und mit der Konsequenz umgesetzt werden, dass vorgesehene Nutzungen entfallen müssten.

Eine Erweiterung oder Aufstockung der Bestandsgebäude zur Realisierung des Bauprogramms ist aufgrund der mangelhaften Bausubstanz technisch nicht sinnvoll und unwirtschaftlich. So besteht die

Deckenkonstruktion der Flachdächer aus Spannbeton-Rippenplatten mit einer Plattenstärke zwischen den Rippen von nur ca. 7 - 8 cm und ist daher für eine Aufstockung ungeeignet. Zum einen ergeben sich dadurch konstruktive Einschränkungen durch schlechtere Lastenverteilungen. Zum anderen würden bei den notwendigen Deckendurchbrüchen Spannstäbe des Stahlbetons zerstört, wodurch erhebliche Maßnahmen zur Verstärkung der tragenden Elemente erforderlich wären. Gleichzeitig müssten zur Aufnahme zusätzlicher Lasten Fundamente mit aufwändigen Gründungsarbeiten verstärkt werden.

Neben diesen rein konstruktiven Hindernissen wären auch bauphysikalische Anforderungen an eine Nachnutzung der Gebäude weder technisch noch ökonomisch zu beherrschen. So müssten umfangreiche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Schall- und Brandschutzes im Gebäude ergriffen werden. Vor allem aber ist die Fassadenkonstruktion aus Betonfertigteilen in Bezug auf den Wärmeschutz als ungeeignet anzusehen. Eine dämmtechnische Ertüchtigung wäre nur mit großem Aufwand möglich und würde die Planungen zusätzlich erschweren. Die Fassadenplatten als Fertigteilelemente ließen gestalterisch z. Bsp. bedarfsgerechte Lösungen durch Änderungen der Brüstungshöhen für die sehr unterschiedlichen Nutzungen nicht zu.

Raumprogramm

Die WBI entwickelt im Auftrag der Stadt Münster die Errichtung eines multifunktionalen Stadtteilhauses am Hamannplatz in Münster Coerde als öffentliche Gemeinbedarfseinrichtung. Als „Leuchtturmprojekt“ wird dieses einen wesentlichen Beitrag zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteils Coerde leisten. Ziel ist es, wie bereits erwähnt, eine Vielzahl synergetisch verknüpfter, niederschwelliger Angebote aus den Bereichen Soziales, Gesundheit, Kultur und Bildung mit Stadtteilorientierung in einem zentral gelegenen Gebäude zusammenzufassen, um sowohl die Bandbreite professioneller Handlungsspielräume zu erweitern als auch die Nähe und Erreichbarkeit für die im Stadtteil lebenden Menschen bestmöglich zu gewährleisten.

Im Gebäude werden verschiedene Funktionsbereiche abgebildet. Der Rat der Stadt Münster hat mit Beschluss der Vorlage V/0675/2020 ein umfangreiches Raumprogramm für das neue Stadtteilhaus vorgegeben. Die einzelnen Kernnutzungen der Stadtteilhausangebote umfassen dabei Dienstleistungs- und Serviceangebote in unterschiedlichen Bereichen bzw. unterschiedlichen Fachämtern. Neben einem großzügigen allgemeinen Eingangsbereich mit Beratungsbüro der Bezirksverwaltung Münster-Nord beherbergt das Stadtteilhaus die Stadtteilbücherei, den Jugendtreff des DRK, das Begegnungs-, Bildungs- und Gesundheitszentrum (BBG), Räume der Westfälischen Schule für Musik, die Migrationshilfe des DRK, ein Jobcenter, eine Kinder- und Jugendarztpraxis sowie Angebote im Bereich Ordnung und Sicherheit, Stadtplanung und Marketing.

Die Ermittlung des Raum- und Flächenbedarfs wurde bereits im Vorfeld des Architekturwettbewerbes von der Stadt Münster unter Beteiligung der späteren Nutzer erarbeitet und im Rahmen der Vorplanung unter Berücksichtigung der Belange des Arbeitsschutzes, der Barrierefreiheit sowie der bisherigen Erkenntnisse aus den Vorkonzepten des Brandschutzes modifiziert.

Aus dem derzeitigen Planungsstand ergibt sich dadurch eine Nutzfläche (NUF) von 2.263 m² sowie eine Bruttogrundfläche (BGF) von 4.108 m².

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 nur auf maximal 20% der Flächen in ihrer zeitlichen Nutzung auch rentierliche Zwecke verfolgt werden dürfen. In mehrfachen Abstimmungsprozessen mit dem Fördergeber wurde basierend auf dem Raum- und Nutzungskonzept eine genaue Nutzungsanalyse und -bestimmung für alle Flächen vorgenommen. Demnach liegt der rentierliche Nutzungsanteil bei lediglich rd. 7%.

Das Nutzungskonzept ist auf die spezifischen Begebenheiten des Stadtteils Coerde ausgerichtet und baut auf den Erkenntnissen des Integrierten Entwicklungskonzeptes Coerde auf. Mit dem Zusammenspiel von Kubatur, äußerer und innenräumlicher Gestaltung soll ein neues Stadtteilhaus geschaffen werden, das seine Umgebung aufwertet und die Menschen zur Annahme seiner Angebote, zur Partizipation und Aneignung einlädt.

Der Neubau ist in die Gebäudeklasse 5 nach Landesbauordnung NRW einzuordnen und als Sonderbau gemäß § 50 BauO NRW zu betrachten. Weder das Gesamtgebäude noch seine Teile sind als Versammlungsstätte zu definieren, da keine Veranstaltungen mit mehr als 200 Personen vorgesehen sind.

Das Stadtteilhaus ist gemäß den Gebäudeleitlinien der Stadt Münster mit dem Ziel der Erreichung der städtischen Klimaschutzziele als Null-Emissions-Haus konzipiert. Hierfür sind Vorgaben definiert, die über die bestehenden gesetzlichen Regelungen hinausgehen. Im konkreten Fall wird dies erreicht durch die Einhaltung eines Wärmedämmstandards von 20kWh/m²/a, der Nutzung von Photovoltaik (Dachflächen) zur Gewinnung der elektrischen Energie für den Gebäudebetrieb sowie einer kombinierten Nutzung von anliegender Fernwärme und Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Versorgung mit Heizenergie. Nach dem Prinzip „so-viel-Technik-wie-nötig, so-wenig-wie-möglich“ ist die Gebäudegeometrie und die innenräumliche Zonierung optimiert konzipiert. So kann die technische Gebäudeausstattung (Heizung, Lüftung, Kühlung, etc.) auf das notwendige Maß reduziert werden, um bei kleinstmöglichem Energiebedarf im Betrieb hohen Nutzerkomfort zu erzeugen. Das Stadtteilhaus wird seiner Funktion als öffentlich zugängliches Gebäude entsprechend gem. DIN 18040-1 vollumfänglich barrierefrei ausgeführt.

Da alle Funktionsbereiche des zu errichtenden Gebäudes auch Arbeitsstätten sind, wurden der Planung die technischen Regeln für Arbeitsstätten im Hinblick auf die Raumabmessungen, die Auslegung der Sanitärräume, die Abmessungen der Arbeitsplätze, die Rettungs- und Verkehrswegbreiten sowie Belichtung, Belüftung und Temperierung der Arbeitsplätze zugrunde gelegt.

Für den vorliegenden Entwurf wurde eine brandschutztechnische Vorplanung erstellt. Aufgrund der Einordnung in die Gebäudeklasse 5 sind tragende und aussteifende Teile sowie Decken feuerbeständig auszuführen. Die Wände der zwei notwendigen Treppenträume erhalten die Bauart Brandwand. Wo aus räumlich-funktionalen Gründen die vorgenannten Bedingungen nicht eingehalten werden, sind Feuerschutzvorhänge als Kompensation vorgesehen.

Brandschutztechnisch wird das Gebäude in Nutzungseinheiten unterteilt, was einen Verzicht auf notwendige Flure erlaubt. Die Rettungswege aus den Obergeschossen führen je Nutzungseinheit über einen direkt angrenzenden notwendigen Treppenraum sowie einen über eine angrenzende Nutzungseinheit zu erreichenden Treppenraum ins Freie. Im Erdgeschoss verfügt jede Nutzungseinheit über zwei direkte Ausgänge ins Freie.

Baukosten und Finanzierung:

Die anteiligen förderfähigen Projektkosten für die Realisierung der Gemeinbedarfseinrichtung Stadtteilhaus Coerde belaufen sich nach der aktuellen Kostenermittlung (Stand Dezember 2022) auf 16.042.500 €.

Für die Realisierung des Stadtteilhauses hat die Stadt Münster einen Antrag auf Städtebauförderung nach den Förderrichtlinien des Landes NRW (FöRi 2008) fristgerecht zum 30.09.2022 gestellt. In Abstimmung mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW (MHKBD) und der Bezirksregierung Münster wurden der Stadt Münster die Möglichkeiten einer zusätzlichen Förderung durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) eröffnet. Das Landesministerium unterstützt die Stadt Münster darin, eine lebendige, kinder-, familien- und generationengerechte, energieeffiziente und klimagerechte Aufwertung in Wohnvierteln zu erreichen, in denen sich ökonomische, soziale, demographische, städtebauliche und ökologische Herausforderungen konzentrieren. Erste Bewilligungen für Coerde aus der Städtebauförderung hat die Stadt 2022 bereits erhalten, so dass seitens der Fördergeber vorgeschlagen wurde, ergänzend eine entsprechende Bewerbung um EU-Fördermittel einzureichen. Die Stadt Münster hat mit Datum vom 23.12.2022 eine entsprechende Bewerbung beim Landesministerium eingereicht.

Mit Datum vom 15.02.2023 hat die Interministerielle Arbeitsgruppe über die landesweit eingereichten Projekte beraten und das Stadtteilhaus Coerde als förderwürdig im Rahmen des Programms „Wohnviertel im Wandel“ (EFRE/JTF-Programm NRW 2021-2027) eingestuft. In enger Zusammenarbeit der Stadt Münster und der Westfälischen Bauindustrie mit der Bezirksregierung Münster und dem Landesministerium konnten alle für die Bewerbung erforderlichen Unterlagen kurzfristig zusammengestellt und entsprechend erfolgreich präsentiert werden.

Das Stadterneuerungsprogramm (STEP) 2023 ist durch das MHKBD am 12.05.2023 veröffentlicht worden. Entsprechend den im Vorfeld geführten Abstimmungs- und Einplanungsgesprächen ist das Ministerium den Anträgen und der Bewerbung der Stadt Münster vollumfänglich gefolgt und hat entsprechend der Antragslage die Fördermittel in der beantragten Höhe von 8.021.000 € (EFRE) und 4.812.600 € (StBauFö) zur Verfügung gestellt. Die eigentlichen Bewilligungsbescheide werden dann zum 3.Quartal 2023 erwartet. Ein konkreter Baubeginn ist formal nach Eingang der Bewilligungsbescheide bei der Stadt Münster und der Erteilung der Baugenehmigung möglich. Die restlichen 20% der Kosten (3.208.900 €) sind durch die Stadt Münster zu finanzieren.

Üblicherweise beträgt der Städtebauförderanteil für Münster 60% der förderfähigen Baukosten, der Rest von 40% ist grundsätzlich durch Eigenmittel der Stadt oder Dritter aufzubringen. Bedingt durch die EU-Förderung sinkt der Städtebauförderanteil auf 30%. Die zusätzlich ermöglichte EU-Förderung ergänzt die Förderung aber um weitere 50% Förderung der Baukosten für das Stadtteilhaus. Somit stehen in der Summe insgesamt 80% Fördermittel für das Stadtteilhaus Coerde bereit, der Eigenanteil der Stadt sinkt damit auf nur noch 20% der Baukosten. In der Gesamtbetrachtung ergeben sich daraus für die Stadt Münster deutliche Vorteile, neben der landesweiten Anerkennung der bisherigen Leistungen zum Stadtteilhaus führt die EFRE-Förderung zu einer deutlichen Reduzierung des städtischen Eigenanteils und verringert damit die Belastung für den städtischen Haushalt.

Entsprechend den Vorgaben der EU- und Städtebauförderung darf bei Nutzung des geförderten Objektes während der Zweckbindungsfrist von zwanzig Jahren vom Eigentümer keine Mietzahlung für die zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten gefordert werden. Die Betriebskosten sind dem Eigentümer von den Nutzern gleichwohl zu erstatten. Die o.g. Nutzer/Akteure müssen in ihren Finanzplanungen die Betriebskosten entsprechend berücksichtigen.

Gemäß Ratsbeschluss vom 11.12.2019 (Vorlage V/1006/2019) sollten die Baukosten der WBI durch Mietzahlungen der Stadt Münster bzw. der städtischen Nutzer und der sozialen Akteure (Investorenmodell) refinanziert werden. Dieses Finanzierungskonstrukt ist mit den anstehenden Förderungen nicht vereinbar, so dass die Stadt Münster anstelle der Gegenfinanzierung durch jährliche Mietzahlungen einen einmaligen Eigenmittelzuschuss zu den Baukosten zu gewähren hat, der mit den eingeworbenen EU- und Städtebaufördermitteln an die WBI weitergeleitet und zur Sicherstellung der Finanzierung der Baukosten der WBI verwendet werden soll.

Im Gegensatz zum ursprünglichen Finanzierungsmodell fallen bei der jetzt favorisierten Lösung keine Mietzahlungen für die Stadt Münster und für die externen Nutzer an. Lediglich die Betriebskosten sind der Bauherrin WBI von der Stadt bzw. den städtischen Nutzern und den sozialen Trägern zu erstatten. Aufgrund der vollständigen Finanzierung des Stadtteilhauses durch Fördermittel und Eigenmittel der Stadt Münster bzw. der WBI (Anteil Arztpraxis) ist es auch nicht erforderlich die Baukosten durch Mieten o.ä. zusätzlich zu refinanzieren. Damit ist die Inanspruchnahme von Fördermitteln für das Projekt Stadtteilhaus Coerde die wirtschaftlichere Variante. Zu beachten ist, wie bei allen anderen Förderprojekten auch, das üblicherweise mit der Förderzusage die Finanzierung landesseitig als ausfinanziert gilt, d.h. etwaige Kostensteigerungen führen nicht automatisch zu einer nachträglichen Steigerung der Fördermittel.

Die Untersuchung wurde anhand der Vollständigen Finanzplanung (VoFi) durchgeführt. In einem vollständigen Finanzplan wird die einem Investitionsobjekt direkt oder indirekt zurechenbare gesamte Liquidität periodisch erfasst und summiert. Es ergibt sich zum Ende des Betrachtungszeitraums der Endwert des Vermögens. Es wird also gleichsam die Frage beantwortet, welchen Wert das anfangs eingesetzte Eigenkapital am Ende hat. Dieser sogenannte VoFi-Endwert der Investition wird zum Vergleich mit konkurrierenden Investitionen herangezogen.

Um den Gesamtaufwand (Baukosten) finanzieren zu können, wird die Stadt Münster wertgleich die Fördermittel des Landes (rd. 12,83 Mio. €) und ihre Eigenmittel (rd. 3,2 Mio. €) an die WBI weiterleiten; dabei sind Gestaltungsformen und -inhalte zu wählen, die eine Umsatzsteuerpflicht der Weiterlei-

tung ausschließen. Die WBI ihrerseits wendet weitere rd. 1,1 Mio. € auf um das Gesamtprojekt zu finanzieren.

Durch das Projekt entfallen monatliche Mietkosten für die bisherige Anmietung von der WBI (Hamannplatz 39) in Höhe von derzeit je Monat 2.392,91 € Grundmiete und 270,89 € Betriebskosten.

Nutzungsüberlassungsvertrag

Die Stadt Münster wird in ihrem Verhältnis zur WBI einen Zuwendungsbescheid mit inkludiertem Betrauungsakt erlassen, der die Weitergabe der Finanzmittel in Höhe von rd. 16,04 Mio. € an die WBI und die Mittelverwendung zur förderkonformen Herrichtung und Nutzung des Gebäudes absichert. Nach Baufertigstellung wird die WBI ihrerseits den Nutzern/Akteuren die Flächen als Gemeinbedarfseinrichtung zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung stellen, damit der im Förderbescheid formulierte Nutzungszweck der Gemeinbedarfseinrichtung erreicht und für die Dauer der Zweckbindung aufrechterhalten wird.

Auch die Überlassung der rentierlichen Flächen, die quartiersbezogenen Nutzungen (Arztpraxis) zur Verfügung stehen, wird durch den Nutzungsüberlassungsvertrag zwischen WBI und Arztpraxis geregelt. Somit stehen auch die rentierlichen Flächen in der Nutzungsbindung des Fördermittelbescheids. Mit dem Nutzungsüberlassungsvertrag verpflichtet die WBI die Nutzer / Akteure, 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 Nutzer / Akteure die Betriebs- und Nebenkosten vollständig zu tragen haben. Die Kosten für Kleinreparaturen werden im Mietvertrag der Höhe nach begrenzt und anteilig von der Stadt Münster, den externen Nutzenden und den gewerblichen (rentierlichen) Nutzern getragen. In einem Schnittstellenprotokoll werden Art und Umfang der Instandhaltungsaufwendungen verbindlich festgehalten. Die WBI wiederum ist verpflichtet, die Instandhaltungsrücklage zu bilden.

Zweckbindung und Fördermittelweiterleitung

Das Förderprojekt Stadtteilhaus Coerde wird gem. Aussage der Fördergeber bei der Veröffentlichung des Stadterneuerungsprogramms (STEP) 2023 mit dem von der Stadt Münster beantragten Fördervolumen und mit den beantragten Bausteinen vollständig berücksichtigt werden. 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 für das 3.Quartal 2023.

Die zu gewährende Förderung ist projektbezogen zu verstehen, so dass eine Nachförderung des Projektes mit Mitteln der Städtebauförderung landesseitig üblicherweise ausgeschlossen wird. Der vom Rat bereitzustellende Zuschuss zu den zuwendungsfähigen 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 WBI vorgesehen. Dies erfolgt im Rahmen eines Zuwendungsbescheids zugunsten der WBI, der den o.g. Betrauungsakt zwischen der Stadt Münster und der WBI 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 WBI abgesichert und die Mittelverwendung zur förderkonformen Herrichtung und zum förderkonformen Betrieb des Gebäudes gesichert.

Die WBI ihrerseits wird mit dem o.g. Nutzungsüberlassungsvertrag die Flächen als Gemeinbedarfseinrichtung zur unentgeltlichen Nutzung den Nutzern / Akteuren zur Verfügung stellen, damit diese den im Förderbescheid formulierten Nutzungszweck erreichen und aufrechterhalten können.

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 sozialen und öffentlichen Nutzungen über den Zweckbindungszeitraum hinaus, ist grundsätzlich möglich und im Rahmen der Verlässlichkeit des Projektes auch gewünscht.

Es wird ein Berichtswesen eingerichtet, das auch dazu verwendet werden soll, 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 einer sozialen und öffentlichen Nutzung erhalten bleibt. Wichtig ist dabei auch die Sicherstellung des bestimmungsgemäßen Betriebes als Gemeinbedarfseinrichtung entsprechend den Ausführungen in den Förderanträgen, so wie im o.g. Nutzungsüberlassungsvertrag.

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 WBI bzw. die Stadt 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 Vertrauensakt zwischen der Stadt und der WBI formuliert werden. Dabei werden auch die vergaberechtlichen Vorgaben des Landes und der Stadt Münster sowie die Vorgaben der Landeshaushaltsordnung für Zuwendungsempfänger an die WBI verbindlich übertragen, die sowohl während der Bauphase als auch während der Zweckbindungsfrist einzuhalten und zu beachten sind. Mit dem Nutzungsüberlassungsvertrag zwischen der WBI und den Nutzern/Akteuren wird die WBI verpflichtet, die Bedingungen des Förderbescheides hinsichtlich der Art der Nutzung sowie der ggf. vom Fördergeber formulierten weiteren Auflagen und Bedingungen während der Zweckbindungsfrist einzuhalten.

Für den unwahrscheinlichen Fall einer berechtigten Rückzahlungsforderung durch den Zuwendungsgeber Land NRW an die Stadt Münster (Erstempfänger der Zuwendung), ist die Stadt Münster 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 Nutzer / Akteure bekommen gem. Nutzungsüberlassungsvertrag die Flächen als Gemeinbedarfseinrichtung zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung gestellt, um damit den im Förderbescheid formulierten Nutzungszweck zu realisieren. Insofern wird hier erst einmal unterstellt, dass sich alle Partner (WBI, Stadt, Nutzer / Akteure) förderkonform verhalten.

Fazit

Mit dem Neubau des Stadtteilhauses bietet sich für die Stadt Münster die Chance, für den sozialen Zusammenhalt in Coerde einen entscheidenden Baustein realisieren zu können, der im Stadtteil besonders wichtig und von der Bevölkerung seit langem gewünscht wird. Die Beteiligungsverfahren der Vergangenheit zeigen, trotz aller Probleme und Schwierigkeiten, die starke Identifikation der Menschen in Coerde mit ihrem Stadtteil und dem Wunsch nach einem gemeinsamen Ort, an dem soziale und öffentliche Nutzungen angeboten und genutzt werden können. Die räumliche Bündelung von sozialer und öffentlicher Nutzung schafft einerseits Synergieeffekte und bereichert durch den gewählten Standort mit seinem Angebot die Entwicklung des Stadtteilzentrums von Coerde.

I.V.

Gez.

Denstorff
Stadtbaurat

Anlage 1 - Folgelastberechnung Stadtteilhaus Coerde

Anlage 2 - Folgelastendarstellung Personalkosten Stadtteilhaus Coerde