



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Sportamt

12.09.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Eglseder

Telefon: 492-5212

Eglseder@stadt-muenster.de

Betrifft

Interimslösung zur Nutzung der städtischen Immobilie an der Bennostraße durch die Vereine Tango Pasión e.V. und Wasser + Freizeit e.V.

Beratungsfolge

19.09.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
20.09.2023	Sportausschuss	Vorberatung
20.09.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
20.09.2023	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Den Vereinen Wasser + Freizeit e.V. und Tango Pasión e.V. ist eine übergangsweise Weiternutzung der bisherigen Räumlichkeiten für 2 Jahre in der Bennostraße 5/7 zu ermöglichen, um in dieser Zeit gemeinsam mit der Stadtverwaltung ein Konzept für die räumliche Zukunft der beiden Vereine zu entwickeln.
2. Den Vereinen Wasser + Freizeit e.V. und Tango Pasión e.V. wird jeweils eine vertragliche Regelung zur Überlassung der bislang genutzten Räumlichkeiten in der Bennostraße 7 von der Stadt Münster als zukünftiger und Bennostr. 5 als gegenwärtige Eigentümerin des Gebäudes angeboten, vorausgesetzt die Vereine stellen vor Nutzungsbeginn den verkehrssicheren Zustand der Räumlichkeiten für einen bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzungsumfang auf eigenen Kosten her.
3. Die für die übergangsweise Nutzung der Räumlichkeiten von der Verwaltung benannten notwendigen Baumaßnahmen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind von den Vereinen Wasser + Freizeit e.V. und Tango Pasión e.V. in eigener Regie und Verantwortung zu planen und umzusetzen und während der Nutzungsdauer in Stand zu halten. Für die künftige Nutzung der Räumlichkeiten soll den Vereinen die Verantwortung für die bauliche und betriebliche Unterhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht übertragen und entsprechend vertraglich geregelt werden.
4. Bei Zustandekommen der Vereinbarungen zwischen der Stadt und den Vereinen ist der Ruderverein Münster e.V. in Abweichung zum Erbbaurechtsaufhebungsvertrag vom 27.10.2017, UR.-Nr. 661/2017, des Notars Günter Weiser, Münster aus der Verpflichtung zur geräumten Übergabe des **gesamten** Gebäudekomplexes Bennostr. 7/5 zu entlassen, d.h. die bisher von Wasser + Freizeit e.V. und Tango Pasión e.V. genutzten Räume (Bennostr.5/ EG 80 und 114 qm, Bennostr. 7/ 1. OG 225 qm) müssen nicht geräumt werden.
5. Durch den Beschluss gelten die folgenden Anregungen gem. § 24 GO NRW als erledigt: 00007-2016, 00039-2022, 00040-2022.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Vorbehaltlich der Schließung der vertraglichen Regelung werden Erträge in der Produktgruppe 0111 Immobilienmanagement erzielt.

Begründung:

Die Vereine Wasser + Freizeit e.V. und Tango Pasión e.V. mit Sitz in der Bennostraße 5 und 7 in Münster sind zwei für die Stadt Münster wichtige Sportvereine. Die ehrenamtliche Arbeit und die Leistungen für Sport und fürs Vereinsleben in Münster werden anerkannt und wertgeschätzt.

Das Gebäude Bennostraße 7 steht derzeit (noch) im Eigentum des Rudervereins Münster von 1882 e.V., mit dem die Stadt Münster einen Erbbaurechtsvertrag geschlossen hat. Dieser Erbpachtvertrag wurde im Jahr 2021 mit einer aufschiebend bedingten Aufhebungsoption für den Fall des Umzuges des Rudervereins in den Hill-Speicher am Mittelhafen verlängert (vgl. V/0644/2017). Die aufschiebenden Bedingungen bestehen einerseits darin, dass die neuen Räume des Rudervereins am Mittelhafen fertiggestellt sind (gegen Ende des Jahres 2023 zu erwarten) und daneben, dass das Bestandsgebäude in der Bennostraße 7 mietfrei übergeben wird.

Untermieterin ist hier Tango Pasión e.V.

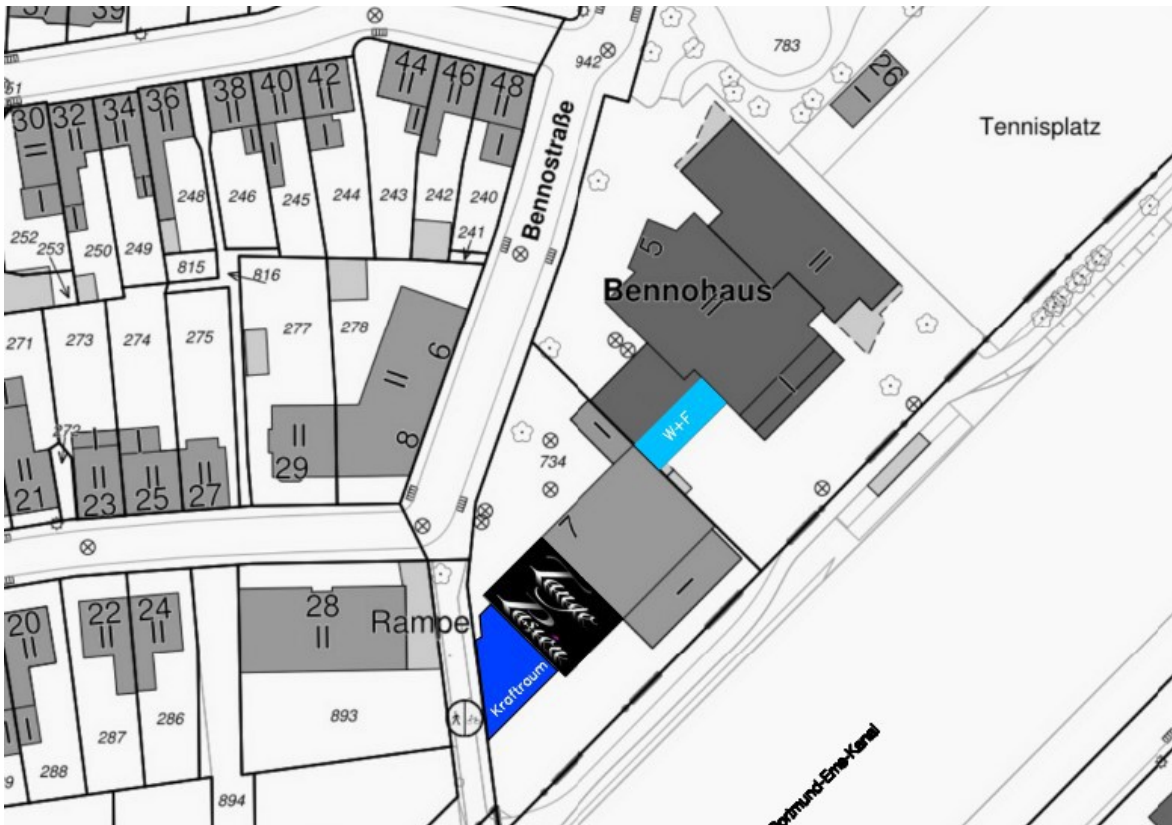
Das Gebäude Bennostraße 5 steht bereits jetzt in städtischem Eigentum. Es wird dem Kultur-Verein „Arbeitskreis Ostviertel e.V.“ überlassen und ist teilweise an Wasser + Freizeit untervermietet.

Mit der Beendigung des Erbpachtvertrags werden das Grundstück und das Gebäude Bennostraße 7 zurück an die Stadt Münster fallen. Seinen beiden Untermietern, den Vereinen Wasser + Freizeit e.V. und Tango Pasión e.V. hat der RVM zum 30.09.2023 das Untermietverhältnis gekündigt und eine Räumungsfrist bis zu diesem Stichtag gesetzt.

Die Vereine suchen bereits seit einigen Jahren nach geeigneten Alternativräumlichkeiten, da ihnen das Ende der Nutzungsmöglichkeit bekannt war. Die Suche auf dem freien Markt zur Anmietung einer bezahlbaren, zentral im Quartier gelegenen und ausreichend großen Räumlichkeit blieb bisher erfolglos. Ziel der Vereine Wasser + Freizeit e.V. und Tango Pasión e.V. ist nach dem Auszug des Rudervereins eine übergangsweise Weiternutzung der jeweils bisher durch sie genutzten Räumlichkeiten für weitere zwei bis drei Jahre, um in dieser Zeit gemeinsam mit der Stadtverwaltung ein Konzept für die räumliche Zukunft der beiden Vereine zu entwickeln.

Das Gebäude in der Bennostraße 7 weist einen hohen Investitionsstau auf. Eine Weiternutzung des Gebäudes für Vereine und Sport für einen längeren Zeitraum würde eine umfassende und kostenintensive Sanierung erforderlich machen. Einer dauerhaften Weiternutzung stünde zudem die ~~der~~ Beschlusslage entgegen. Im nicht öffentlichen Teil der Ratssitzung wurde am 17.02.2016 mit Beschluss über die Vorlage V/0914/2015 zur Zukunft des Gebäudes Bennostraße 7 vom Rat zur Kenntnis genommen, dass an dieser Stelle künftig eine anderweitige Nutzung, d.h. Wohnbebauung erfolgen sollte. Eine nur temporäre Weiternutzung des Gebäudes Bennostraße 7 steht der grundsätzlichen Entwicklung dieses Areals nicht im Wege, zumal die diesbezüglichen Überlegungen noch nicht abgeschlossen sind. Insoweit besteht die Möglichkeit, Vereine und Sport auch in die Neuplanung zu integrieren.

Die Vereine Wasser + Freizeit e.V. und Tango Pasión e.V. haben bereits verschiedene Vorschläge für die Entwicklung von Vereinsräumlichkeiten eingebracht, die es zu prüfen gilt. Für die zwei- bis dreijährige Übergangsphase bedarf es allerdings einer weiteren vertraglichen Regelung zwischen der Stadt Münster und den Vereinen Wasser + Freizeit e.V. sowie Tango Pasión e.V., deren Voraussetzung die Einhaltung konkreter Auflagen ist.



Der Verein Wasser + Freizeit e.V. nutzt aktuell die ehemalige Hausmeisterwohnung (im Zwischentrakt) auf dem Grundstück Bennostraße 5 für die Vereinsaktivitäten, Büroarbeiten und als Lager. Diese Nutzung soll auch zukünftig fortgeführt werden. Zusätzlich soll der bislang vom RVM genutzte Kraftraum, auch als solcher genehmigt, vom Verein Wasser + Freizeit e.V. genutzt werden.

Der Verein Tango Pasión e.V. nutzt aktuell den großen Saal und die beiden Nebenräume für Vereinsaktivitäten, Büro und Lager. Diese Nutzung soll auch zukünftig fortgeführt werden.

Im Rahmen der zu schließenden vertraglichen Regelungen soll den Vereinen die Verantwortung für die bauliche und betriebliche Unterhaltung und die Verkehrssicherheit übertragen werden. Für Ausfälle von Bauteilen (z.B. Heizungsanlage, undichte Dachabdichtungen etc.) die zur Einschränkung der Nutzung führen, sind von den Vereinen auf eigenen Kosten zu erneuern. Ferner haben die Vereine den Gebäudekomplex während der Nutzungsdauer in Stand zu halten.

Das Amt für Immobilienmanagement wird nach mehrfacher Begehung der Gebäude Bennostraße 5 und 7 mit den Vereinen einen Katalog an notwendigen Baumaßnahmen mit Mindestanforderungen für die übergangsweise Nutzung und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erstellen, die vor Nutzungsübergang von den Vereinen zu erfüllen sind. Diese sind für die Herstellung/Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit des Gebäudekomplexes für einen Zeitraum von 2-3 Jahren zwingend notwendig. Die zu treffende vertraglichen Regelungen mit den Vereinen steht unter der Auflage, dass diese Maßnahmen von den Vereinen in eigener Regie und Verantwortung sowie auf eigenen Kosten zu planen und zu bauen und das Gebäude während der Nutzungsdauer in Stand zu halten sind. Die fachgerechte Ausführung sämtlicher Arbeiten ist der Stadt durch Fachunternehmerbescheinigungen nachzuweisen. Die sach- und fachgerechte Ausführung zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist der Stadt neben Fachunternehmerbescheinigungen durch eine bauordnungsrechtliche Nutzungsgenehmigung nachzuweisen.

Auflagen aus dem Bauordnungsrecht sind nach Abgleich mit dem genehmigten Zustand gesondert zu erfüllen. Denkbare Ausfälle von Bauteilen (z.B. Heizungsanlage, undichte Dachabdichtungen etc.), die zur Einschränkung der Nutzung führen, werden nicht berücksichtigt. Bauelemente, die Bauschadstoffe enthalten können, sind zu beproben, bei positivem Befund von einer sachkundigen Person zu bewerten und ggfs. zu sanieren bzw. zu entsorgen. Ziel ist es, die sichere Benutzung des Gebäudes/der Gebäudeteile für einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren zu ermöglichen

Die Frist für die Erfüllung der Auflagen entspricht dem aktuellen Mietvertragsende mit dem Ruderverein, derzeit dem 30.09.2023. Die Frist verlängert sich automatisch um entsprechend veränderte Räumungsfristen, die der Ruderverein seinen Untermietern nach Kündigung des Mietverhältnisses noch einräumt.

Der faktischen Begründung eines Mietverhältnisses durch Weiternutzung im Zeitraum der Räumungsfrist wird vorsorglich widersprochen. Der Wille den Vereinen die Weiternutzung zu ermöglichen hängt von der Erfüllung der Auflagen ab. Bis dahin bleibt die vertragliche Verantwortung beim derzeitigen Hauptmieter und Erbpachtnehmer.

Mit Beendigung des Mietverhältnisses zwischen dem Ruderverein und Tango Pasión bzw. Wasser und Freizeit e.V. wird die o.g. neue vertragliche Regelung zwischen der Stadt und den Vereinen in Kraft treten, wenn die o.g. Auflagen erfüllt sind. Sind bis zu diesem Stichtag die Auflagen nicht erfüllt, wird der Begründung eines faktischen Mietvertrages widersprochen.

Der Ruderverein Münster e.V. ist gem. Erbbaurechtsaufhebungsvertrag vom 27.10.2017, UR.-Nr. 661/2017, des Notars Günter Weiser, Münster verpflichtet, den Gebäudekomplex geräumt an die Stadt zu übergeben.

Bei Zustandekommen der Vereinbarungen zwischen der Stadt und den Vereinen ist der Ruderverein daher noch aus der Verpflichtung zur geräumten Übergabe des Gebäudes zu entlassen, soweit es sich um die von den Vereinen bisher genutzten Räume handelt.

i.V.

gez.
Thomas Paal
Stadtdirektor

Anlagen:
Anlage A