



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für
Immobilienmanagement

23.04.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

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

Betrifft

Entwicklung des ehemaligen Offizierskasinos im York-Quartier zu einem Bürger- und Begegnungshaus inkl. Bürgerpark York

Beratungsfolge

23.04.2024	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
24.04.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
24.04.2024	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der im Rahmen eines mehrstufigen Beteiligungsverfahrens identifizierte starke Bedarf nach Räumen und Angeboten für eine soziale und kulturelle Infrastruktur im Bezirk Münster-Südost und die weitere Entwicklung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Kooperation mit der NRW.URBAN, die dafür notwendigen Planungsschritte einzuleiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Förderantrag zum Projekt im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtteilentwicklung und Bauwesen zu stellen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2024 bei der Investitionsmaßnahme 4006 „Bürgerhaus York“ wie folgt veranschlagt:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0401	Kulturmanagement/ Kulturförderung			
Investitionsmaßnahme	4006	Bürgerhaus York			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	2023	200.000 €	

			2024	200.000 €	
			2025	340.000 €	
			2026	340.000 €	
			2027	2.000.000 €	
			2028	1.268.000 €	
Summe aller Auszahlungen				4.348.000 €	

Die darüber hinaus gehenden Auszahlungen und die Einzahlungen aus dem Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ in Höhe von bis zu 8.01 Mio. Euro werden in den Haushaltsplanentwurf 2025 aufgenommen. Fällt die Zuwendung aus dem o. g. Förderprogramm geringer aus, so reduziert sich in der Bewirtschaftung im gleichen Umfang die Auszahlungsermächtigung für das Vorhaben.

Eine Folgelastberechnung erfolgt zum Grundsatzbeschluss, da die Einschätzung von Personalaufwendungen sowie von Programm- und Betriebsmitteln erst nach Klärung der Einbindung bürgerschaftlichen Engagements in einen Betrieb seriös abschätzbar konkretisiert werden kann.

Begründung:

1. Relevanz

Der Stadtteil Gremmendorf wird mit dem York-Quartier um ca. ein Drittel wachsen. Nicht nur mit Blick auf das York-Quartier, sondern auch weiteren Wohnbaulandentwicklungen (z.B. ehemaliges Westfalengas-Gelände oder Angelmotte-West südlich Hiltruper Str.) wird deutlich, dass der Bezirk Südost zu den Außenbezirken Münsters mit stärkstem Wachstum zählt. Der Umgang mit diesem Bevölkerungswachstum aus unterschiedlichen sozialen Schichten und mit der allgemein zunehmenden Pluralisierung der Gesellschaft, mit dem demografischen Wandel sowie mit veränderten Arbeits- und Kommunikationsformen fordert physische Austausch- und Begegnungsmöglichkeiten und verlangt nach einer intensiven Beteiligung der Menschen und Akteure des Stadtteils. Aus diesem Grund ist die aktuelle nur Teilräume umfassende Aktivierung des Bestandsgebäudes wichtig für die Fortsetzung zur Aktivierung der Bürgerschaft.

Aktuell gibt es kaum Räume für niederschwellige, offene Angebote einer Nachbarschaftskultur. Beispielsweise können Aktivitäten hier derzeit nur in kirchlichen oder gastronomischen Räumen stattfinden. Das starke Bevölkerungswachstum untermauert die hohe Relevanz von lebendigen und gemeinwohl-orientierten Begegnungsorten „vor der eigenen Haustür“ im Sinne der Demokratieförderung.

Diesem Anspruch muss das partizipativ zu erarbeitende Nutzungs-, Raum-, Organisations- und Programmkonzept für das denkmalgeschützte ehemalige Offizierskasino auf dem York-Gelände folgen. Möglichkeitsspektren wurden bereits durch erste Pop-Up-Veranstaltungen getestet. Das kollaborative Konzept des offenen Bürger- und Begegnungshauses dient der nachhaltigen sozialen und kulturellen Quartiersentwicklung, dem Zusammenwachsen neuer und gewachsener Nachbarschaften in Gremmendorf, Angelmotte und Wolbeck sowie der Entwicklung von Strahlkraft auf die gesamte Stadt und in die Region durch sein konzeptionelles Profil „Nachbarschaftskultur“

Impliziert wird, dass das Bürgerhausleben selbst ein lebendiges Beispiel lokaler Nachbarschaftskultur ist, das sich auch durch gezielte Kooperationen mit Fragen der Kultur von Nachbarschaften im Bezirk Süd-Ost, in der Gesamtstadt, der Region und im Internationalen beschäftigt. Dieses Profil wurde aus der Kultur- und Zukunftsgeschichte dieses Areals abgeleitet. Das York-Kasino und seine umliegenden Freiflächen bieten als wichtiges „historisches Zeitzeugnis“ mit seinen wirkungsvollen Räumen und seiner städtebaulichen Lage im Bereich der neuen Mitte Gremmendorfs das Potenzial zum pulsieren-

den Herzstück zu werden. Das Nutzungskonzept kann dem Denkmal damit eine neue „positive Zeitschicht“ nach der militärischen Nutzung seit Mitte der 1930-er Jahren hinzufügen.

2. Beteiligungen und Beschlüsse

- Das kooperative Planungsziel eines Bürgerhauses, welches 2016 gemeinsam mit dem Stadtteil entwickelt wurde, wurde bereits im „Bebauungsplan Nr. 582: Gremmendorf - York-Quartier“ (V/0266/2018) am 10.10.2018 durch den Rat der Stadt Münster beschlossen und im Dezember 2018 rechtskräftig. (siehe Planungschronologie: <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/konversion/york-kaserne.html>).
- 2021 hat die Stadt Münster das Münsteraner Büro modulatorbeat beauftragt, eine detaillierte Umfeld- und Bedarfsanalyse durch verschiedene Instrumente der Beteiligung durchzuführen. Vom Frühjahr 2021 bis Frühjahr 2022 wurde ein mehrstufiger, breitangelegter, crossmedialer Beteiligungsprozess mit der Bürgerschaft, kommunalen Ämtern und Einrichtungen sowie wichtigen lokalen Stakeholdern und eine architektonische Potenzialanalyse begonnen. (<https://www.muensterzukunft.de/aktuelles/york-kasino-open-house-1.html>)
- Beschlüsse zum Bürgerpark (Planungsbeschluss Gesamtpark, Baubeschluss 1.BA) wurden mit V/0523/2023 am 21.02.2024 durch den Rat gefasst.
- Der im Beteiligungsprozess dargestellte große Bedarf nach Mit- und Selbstgestaltung hat sich im Stadtteil weiter verfestigt. Das große Interesse in Gremmendorf und die vielfältigen Initiativen sowie die ersten Erfahrungswerte im Kontext der Bespielung des Hauses bilden einen idealen Nährboden für ein demokratisch aufgestelltes Haus.

3. Ausblick

Aufgrund des großen Nachhalls im Stadtteil und der Initiativen aus der Bürgerschaft ist beabsichtigt, die Trägerschaft des Bürger- und Begegnungshauses in ein breit aufgestelltes bürgerschaftliches Engagement zu übergeben. Die konkrete Aufbauphase wird in einem intensiven Kooperationsprozess zwischen Verwaltung und Bürgerschaft ausgelotet.

Das Nutzungs-, Raum-, Organisations- und Programmkonzept sowohl für das Kasino als auch für den Bürgerpark soll aus den Erkenntnissen der fortgesetzten Bürgerbeteiligung und der folgenden Trägeraufbauphase abgeleitet werden.

Im denkmalsensiblen Anpassungsprozess geht es nun vornehmlich darum, die notwendigen Maßnahmenschritte zu ergreifen, damit hier unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten die Innenraumstruktur weiter so saniert und neustrukturiert wird, dass eine dem Haus entsprechende multifunktionale und flexible Nutzung ermöglicht wird.

Der Siegerentwurf des Wettbewerbs zur „Freiraumplanung Bürgerpark im York-Quartier in Münster-Gremmendorf“ der Landschaftsarchitekten frei(RAUM)planung geht bereits in seinem Entwurfsansatz von der Nutzung des Kasinos als Bürger- und Begegnungshaus aus. Vorgeschlagen werden Freiräume für Bewegung, Rekreation oder für kulturelle Aktivitäten. Die einfriedende Mauer wird notwendige Öffnungen vorsehen, um die Wegeverbindungen mit dem Stadtteil zu optimieren. Der anvisierte Nutzungsmix lässt die Berücksichtigung verschiedener in der Bürgerbeteiligung adressierter Bedürfnisse im Außenraum (z.B. Bewegungs-, Aktions-, oder Rückzugsflächen) zu.

Nach Fertigstellung der Sanierung ist der Träger verantwortlich für die Organisation und Abwicklung des Programmbetriebes. Notwendige Voraussetzung für den Aufbau einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Trägerschaft für das neue Bürgerhaus ist aber die Bereitstellung notwendiger finanzieller Ressourcen, um die potenziellen Träger bestenfalls in die Lage zu versetzen, Multifunktionalität, hohe Raumauslastung und breite Teilhabe zu steuern bzw. moderierend auf den Weg zu bringen.

Welche Folgelasten auf dieses noch zu definierende Bild entstehen, wird mit dem Grundsatzbeschluss geklärt.

Finanzielle Auswirkungen

Die für die Entwicklung notwendigen Beratungs- und Planungshonorare sind durch die zur Verfügung stehenden Mittel in 2023/2024 gedeckt. Durch diese Vorlage entstehen keine weiteren Kosten.

Die Investitionskosten für Sanierung und Umnutzung des ehem. Offizierskasinos zum Bürger- und Begegnungshaus York incl. seiner Außenanlagen können aufgrund der ersten Machbarkeitsstudie bzw. aus den ersten Erkenntnissen des bisherigen Bürgerbeteiligungsprozesses wie folgt umrissen werden:

• Vollständige Sanierung Kasino	ca. 9.72 Mio. €
• 2. BA Bürgerpark York (Außenanlagen Kasino + öff. Grün)	ca. 1.92 Mio. €
• 2. BA Sanierung Kasernenmauer (Einfriedung Kasino + öff. Grün)	ca. 0.63 Mio. €
• SUMME	ca. 12.27 Mio. €

Diese Kostenprognosen werden in Abhängigkeit von der Bewilligung von Fördermitteln nach partizipativer Klärung des konkreten Raum- und Nutzungsprogramms und anschließenden nächsten Planungsschritten sowie der Klärung der Beteiligung bürgerschaftlichen Engagements beim Betrieb in weiteren Beschlüssen konkretisiert.

Die Verwaltung wird sich mit einer Projektskizze um Förderung im Programm „Nationale Projekte des Städtebaus 2024“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtteilentwicklung und Bauwesen bewerben. In fast idealer Weise bietet die Entwicklungsidee des Bürgerhauses Kasino ein passendes Projekt zum Motto des aktuellen Förderaufrufes „Demokratiegeschichte in Deutschland erfahrbar machen, für künftige Generationen erhalten und die Demokratiebildung fördern“.

Bei erfolgreicher Prüfung und Aufnahme in das Förderprogramm 2024 steht eine Bundesförderung in Höhe von 66% der Investitionskosten in Aussicht.

Die erforderlichen Mittel für die nächsten Schritte in der Projektentwicklung sind im aktuellen Haushalt in Höhe von 4.348.000 € in der Produktgruppe des Kulturamtes abgebildet. Die darüber hinaus gehenden Auszahlungen und die Einzahlungen aus dem Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ in Höhe von bis zu 8,01 Mio. Euro werden in den Haushaltsplanentwurf 2025 aufgenommen. Fällt die Zuwendung aus dem o. g. Förderprogramm geringer aus, so reduziert sich in der Bewirtschaftung im gleichen Umfang die Auszahlungsermächtigung für das Vorhaben. Die Folgelastenberechnung erfolgt zum Grundsatzbeschluss, ebenso wie die Einschätzung der Personalaufwendungen sowie der Programm- und Betriebsmittel.

Nach Klärung der veränderten Rahmenbedingungen folgen die notwendigen Ratsbeschlüsse. Eine endgültige Ausrichtung des Kasinos und eine entsprechende denkmalgerechte Anpassung könnten ab 2026 umgesetzt werden. Nach einer ca. 2-jährigen Bauzeit könnten sich zum Ende 2028 dauerhaft die „Türen für alle“ öffnen.

In Vertretung

gez.

Arno Minas
Stadtbaurat

Gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

- Anlage A