



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

17.02.2026

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Koops

Telefon: 492-2540

Koops@stadt-muenster.de

Betrifft

Baubeschluss Begegnungs- und Demokratieort im Yorkquartier

Beratungsfolge

24.02.2026	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
26.02.2026	Kulturausschuss	Vorberatung
10.03.2026	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
18.03.2026	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Liegenschaften und Digitalisierung	Vorberatung
25.03.2026	Hauptausschuss	Vorberatung
25.03.2026	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat fasst den Baubeschluss zu Umbau und Sanierung des ehem. Offizierskasinos York zur zukünftigen Nutzung als „Begegnungs- und Demokratieort im Yorkquartier“. Der denkmalgerechte Umbau erfolgt auf Basis der Planungen von Bastian Architekten, Münster (Anlage 02).
2. Der Rat der Stadt Münster fasst den Baubeschluss zur Erneuerung und Umgestaltung der Außenanlagen des 2.Bauabschnitt Bürgerpark York nach dem Entwurf des Landschaftsarchitekturbüros f[R]p, Münster (Anlage 03). Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Sanierung des südlichen Abschnitts der Kasernenmauer gem. den Planungen des Ingenieurbüro Eggermann, Warendorf bereits durchgeführt wird.
3. Der Rat beschließt, dass die Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 9.679.000 € auf Basis der Kostenberechnungen vom 19.12.2025 nach DIN 276 umgesetzt wird (Anlage 06). Entsprechend dem Beschluss des Rates zur Vorlage V/0599/2024 wird eine Reduktionsvariante zur Umsetzung vorgeschlagen

II. Finanzielle Auswirkungen:

<b>Teilfinanzplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	<b>Bemerkungen</b>
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Investitionsmaßnahme	4260	Bürgerhaus York			
Auszahlungen			2025	1.370.000	
			2026	2.750.000	
			2027	4.500.000	
			2028	1.059.000	
Summe				<b>9.679.000</b>	
Einzahlungen			2025	500.000	
			2026	1.000.000	
			2027	2.450.000	
			2028	1.500.000	
Summe				<b>5.450.000</b>	
Saldo				<b>4.229.000</b>	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan-Entwurf 2026/2027 bei der o. g. Produktgruppen veranschlagt.

<b>Teilergebnisplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	<b>Bemerkungen</b>
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	2	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	<b>2029 ff.</b>	93.140	Ertrag
Zeile	13	Sonstige Sach- und Dienstleistungen	<b>2029 ff.</b>	88.430	
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibung	<b>2029 ff.</b>	132.680	
Zeile	16	Sonstiger ordentliche Aufwendungen	<b>2029 ff.</b>	95.350	
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	<b>2029 ff.</b>	63.440	
Produktgruppe	1301	Grün- und Freiflächen			
Zeile	13	Sonstige Sach- und Dienstleistungen	<b>2029 ff.</b>	22.990	
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibung	<b>2029 ff.</b>	95.790	
Zeile	16	Sonstiger ordentliche Aufwendungen	<b>2099 ff</b>	360	
Saldo				<b>405.900</b>	

Die Folgelastenberechnung (Anlage 07) wird zur Kenntnis genommen. In der Folgeaufwandsberechnung (Anlage 08) vom Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit wurden die zusätzlichen Aufwände zur langfristigen Instandhaltung und Pflege des Bürgerparks (2. Bauabschnitt) ermittelt.

## **Begründung:**

### Bisherige Beschlusslage

Mit der Vorlage V/0473/2024 hat der Rat den Grundsatzbeschluss zur „Entwicklung des ehem. Offizierskasinos der York-Kaserne und seiner Außenanlagen zu einem offenen Begegnungsort für alle Bürger:innen“ gefasst. Damit wurden für diese Maßnahme Finanzmittel in Höhe von 9.798.000 Euro zur Verfügung gestellt.

Mit der Vorlage V/0274/2024 vom 24.04.2024 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Förderantrag zum Projekt im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus 2024 (NPS)“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtteilentwicklung und Bauwesen zu stellen. Gefördert werden investive sowie konzeptionelle Projekte mit besonderer nationaler bzw. internationaler Wahrnehmbarkeit, mit sehr hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial.

Kurz darauf wurde der Antrag unter dem Projekttitle „Begegnungs- und Demokratieort im Yorkquartier“ eingereicht und am 03.02.2025 mit dem Zuwendungsbescheid vom BBSR eine Festbetragsfinanzierung in Höhe von (bis zu) 5 Mio. Euro bewilligt.

### Planung Gebäude:

Mit der denkmalgerechten Sanierung und Weiterentwicklung des ehemaligen Offizierskasinos mit dem anliegenden Kasinopark sollen multifunktionale Flächen zur Begegnung, Bildung und Kultur geschaffen werden. Das Haus dient zukünftig als offener Demokratieort für alle Bevölkerungsgruppen. Der künftige Trägerverein ist bereits in die planerische Umsetzung eingebunden.

Eine energetische Ertüchtigung des Gebäudes ist im Rahmen des denkmalschutzrechtlich möglichen und wirtschaftlich sinnvoll geplant. Das Erreichen eines Energie-Effizienzgebäude-Denkmal-Standards ist beabsichtigt. Alle baulichen Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. (siehe Anlage 04)

Eine neue Rampe dient der barrierefreien Erschließung des Haupteingangs. Das neue Bauwerk wird aus passendem Sandstein erstellt. Um eine ausreichende breite Bewegungsfläche am Ende der Rampe zu erhalten, wird die bestehende Treppenanlage um 3 Auftrittsweiten nach außen versetzt. Die Natursteinplatten der Stufen sind in großen Teilen schadhaft und daher zu erneuern. In der westlichen Wand des überdachten Eingangsbereich wird zusätzlich ein Fenster angelegt. Dieses dient dem Aufsichtsraum als Sichtverbindung zum Eingang und damit der allgemeinen Kontrolle und Übersicht im Gebäude.

Am westlichen Ende des Gebäudes wird es einen reinen Lastenaufzug geben, der die Kellerräume im Untergeschoss mit dem Erdgeschoss verbindet. Neben Lagerflächen befindet sich im Erdgeschoss auch eine neue Küche. Sie kann sowohl für Veranstaltungen im Saal als auch z.B. für Kochkurse etc. genutzt werden.

Entlang der Nordfassade befinden sich die Flächen für einen Bibliotheksbereich mit einem kleinen Büro, einer Leselounge und einem Platz für die Aufsicht. Eine Stadtteilbibliothek der Stadtbücherei Münster kann dort mangels personeller und finanzieller Ressourcen zunächst nicht eingerichtet werden.

Bis auf die vorhandenen Natursteinböden waren die Bodenbeläge nicht mehr historisch und in einem schlechten Zustand. Daher werden in allen Räumen neue Oberböden eingebaut. Die Innentüren müssen bis auf wenige Ausnahmen komplett erneuert werden. Auch einige der verbliebenen historischen Türen müssen brandschutzbedingt durch Nachbauten ersetzt werden. Die Beleuchtung im Gebäude muss komplett erneuert werden. Anstelle der Kronleuchter werden moderne Interpretationen des Leuchtentyps für den großen Saal, den Kaminsaal und den Eingangsraum eingeplant.

Im gesamten Gebäude werden die Fenster gegen neue Holzfenster mit „Wiener Sprossen“ als Nachbildungen der historischen Fenster ausgetauscht.

Um das NPS-Förderziel „Erinnerungsort Demokratie“ einzuhalten, ist ein Konzept zur Erinnerungskultur und deren Präsentation zu entwickeln, dies wird in Abstimmung mit dem künftigen Trägerverein erfolgen.

#### Barrierefreiheit (siehe Anlage 05):

Unmittelbar am Gebäude werden 2 barrierefrei PKW-Stellplätze geschaffen. Dabei handelt es sich um die einzigen Stellplätze, die direkt im Park verortet sind.

Im Inneren wird direkt am Haupteingang ein rollstuhlgerechter Aufzug platziert. Dieser verbindet Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss zur barrierefreien Erschließung der drei Geschosse in den wesentlichen Bereichen (90% der Nutzflächen). Durch die Struktur des historischen Gebäudes, das in 3 unterschiedlichen Bereichen 3 unterschiedliche Geschosshöhen aufweist, können 2 kleinere Bereiche (ca. 10%) nicht barrierefrei erschlossen werden. Hier wären dann organisatorische Maßnahmen zu ergreifen, um Teilhabe zu ermöglichen.

Hörschleifen können in den denkmalgeschützten Bodenbelägen der Haupträume nicht installiert werden. Hierfür wird mobile Technik eingesetzt, die dann in allen Räumen einsetzbar wäre. Die Planung wurde am 21.01.2026 dem „runden Tisch barrierefreies Bauen“ vorgestellt. Die Anregungen werden in die weitere Planung übernommen.

#### Entwurfskonzept Außenanlagen

Der Bürgerpark wird ein Ort der direkten und kurzen Wege, in dem mit der Staffelung der Wegebefestigungen eine intuitive Wegeleitung unterstützt wird. Er ist allseitig durch entsprechende Haupt- und Nebenwegführungen in den Ortsteil Gremmendorf eingebunden. Der motorisierte Individualverkehr wird bis auf die Parkplätze für Menschen mit besonderen Anforderungen am Bürgerhaus konsequent aus dem Bürgerpark herausgehalten. Gleichwohl befinden sich ausreichend Pkw-Stellplätze in gut erreichbarer Nähe zum ehemaligen Kasino.

Von Süden gewährleistet eine Maueröffnung mit neuer Wegführung vom Wiegandweg zusammen mit der vorhandenen Anbindung um die „DRK-Kita Schatzkiste“ die Zugänglichkeit. Neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Kasinos werden die Freiflächen, sowohl der Vorplatzbereich als auch der rückwärtige Gartenbereich, unter denkmalschutzrechtlichen Belangen gestaltet.

Der Demokratieort erhält mit dem ‚Platz der Begegnung‘ im Vorplatzbereich und dem rückwärtigen Kasinogarten zwei völlig unterschiedliche Freibereiche. Die wassergebundene Wegefläche mit seinen umgrenzenden Sitzbetonelementen und dem Tanzboden bietet sich als zentrale „Bühne“ für Veranstaltungen an.

Im introvertierten Kasinogarten sind ruhigere Nutzungen denkbar. Sowohl die Materialwahl als auch die Formensprache der einzelnen Elemente unterliegen einem reduzierten Gestaltungsduktus. Die prägenden Elemente Wasserspiel, Natursteinmauern, -pflaster und -stufen sowie Terrassenfläche des Kasinogartens werden restauriert und bilden den Auftakt in den Garten mit Raum für Ausstellungen.

Innerhalb von befestigten Flächen erhalten die Baumscheiben niveaugleiche Abdeckungen mit freitragenden Baumrosten und unterirdischen Belüftungs- und Bewässerungssystemen. Eine Orientierung der geplanten Wegeflächen an bestehenden Wegegrassen verhindert bzw. reduziert zusätzliche Eingriffe in den Wurzelraum.

Die in Einmündungen und Kreuzungsbereichen ausgerundeten Wege zitieren das historische Vorbild. Nur die Hauptwege werden mit einer gerasterten Platzierung von Mastleuchten gleichmäßig und hinreichend ausgeleuchtet. Für die Parkbeleuchtung wird ein Leuchtentyp gewählt, der ein naturverträgliches Licht zum Schutz nachtaktiver Tiere erzeugt.

Die schlichte Atmosphäre des Eichenhains mit seinem weitläufigen Wiesenteppich wird beibehalten und lediglich durch eine Kombination und Abfolge von gemähten Rasenflächen und –wegen, extensiven Wiesenflächen und begleitenden naturnahen Stauden- und Blütenansaaten gegliedert.

#### Zu II. Finanzielle Auswirkungen:

Das Gesamtprojktbudget beläuft sich auf 9.679.000 Euro brutto. Darin enthalten sind Umbau- und Instandsetzung des Kasinos, die Herstellung des südlichen 2. Bauabschnittes Bürgerpark York sowie die Sanierung der Kasernenmauer im süd-östlichen Abschnitt am Albersloher Weg/Wiegandweg.

Das Budget setzt sich zusammen aus dem städtischen Eigenanteil in Höhe von 4.229.000 Euro, die im Haushaltsplanentwurf 2026/27 ausgewiesen sind, 5 Mio. Euro Förderung NPS sowie einem Anteil der KonvOY in Höhe von 450.000 Euro für die „öffentlichen“ Grünflächenanteile gemäß Bebauungsplan.

Laut aktueller Kostenberechnung der jeweiligen Architektur- und Ingenieurbüros betragen die Kostenanteile für das Gebäude rund 4,77 Mio. Euro, für die Außenanlagen rund 2,31 Mio. Euro und für die Mauersanierung rund 495.000 Euro.

Mit der Umsetzung der energetischen Dachsanierung besteht zudem die Möglichkeit weitere Fördermittel aus dem KfW Zuschuss-Programm 464 „Bundesförderung für effiziente Gebäude (Sanierung zu einem Effizienzgebäude Denkmal)“ in Höhe von bis zu 371.000 € zu akquirieren. Die Auszahlung dieses Zuschusses erfolgt aber erst nach Abschluss der Maßnahme und Prüfung der förderfähigen Kosten durch die KfW. Eine Auszahlung wäre daher frühestens Ende 2029 zu erwarten.

Die Bestandsuntersuchungen deuten nicht auf drückendes Wasser hin. In der Vergangenheit sind Feuchtschäden vorrangig durch undichte Kellerfenster entstanden. Aus bautechnischer Sicht kann auf eine zusätzliche Kellerabdichtung mit Kosten in Höhe von 347.640 € verzichtet werden. Nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht von einer Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit auszugehen.

Im Planungsverlauf wurden bedarfsorientierte Reduktionen umgesetzt. Die gewählten Anpassungen ermöglichen es, auf alternative Varianten mit deutlich nachteiligen Auswirkungen auf Gestaltung und Wirtschaftlichkeit zu verzichten. Stattdessen können wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen, wie etwa die energetische Sanierung des Daches, umgesetzt werden.

#### Nächste Schritte:

Aufgrund der Förderbedingungen müssen spätestens zum 31.12.2028 alle Baumaßnahmen abgeschlossen sein und das Gebäude in Betrieb gehen.

Im Jahr 2026 werden die Ausführungsplanungen aller Fachrichtungen durchgeführt und erste Ausschreibungen an den Markt gegeben, zudem finden erste Rückbauten und Schadstoffsanierungen statt. Die intensivere Umbauphase startet im 1.Q. 2027 und soll im 4.Q.2028 abgeschlossen sein. Die Neustrukturierung der Außenanlagen erfolgt im Jahr 2028.

Die NRW.URBAN unterstützt die Stadt Münster bei den baulichen Aufgaben. Sie ist treuhänderisch für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme im York-Quartier verantwortlich und sorgt für ein kontinuierliches Kostenmonitoring. Als Treuhänder ist sie Auftraggeber aller Planungs- und Bauleistungen.

Das mit bürgerschaftlichem und ehrenamtlichem Engagement entwickelte Nutzungs- und Betriebskonzept sowie Grundzüge des Nutzungs- und Gestattungsvertrags werden parallel in der nichtöffentlichen Vorlage V/0029/2026 dargestellt.

i.V.

gez.

Arno Minas  
Stadtrat

**Anlagen:**

- Anlage 01 \_ Lageplan
- Anlage 02 \_ Entwurfszeichnungen PBA (Büro Peter Bastian Architekten)
- Anlage 03 \_ Entwurfszeichnungen fRp (Büro freiRAUMplanung)
- Anlage 04 \_ „Checkliste nachhaltiges Bauen“ (Gebäudeleitlinien)
- Anlage 05 \_ „Checkliste Barrierefreiheit/Design für Alle“
- Anlage 06 \_ Kostenzusammenstellung zum Baubeschluss
- Anlage 07 \_ Folgelastenberechnung
- Anlage 08 \_ Folgelastberechnung Außenanlagen