

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

**V/0803/2005**

Auskunft erteilt:

Herr Kurz

Ruf:

492 61 40

E-Mail:

KurzA@stadt-muenster.de

Datum:

04.10.2005

Betrifft

Erweiterung Zentrum Kinderhaus

Beratungsfolge

|            |                                                                      |              |
|------------|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| 18.10.2005 | Bezirksvertretung Münster-Nord                                       | Einbringung  |
| 15.11.2005 | Bezirksvertretung Münster-Nord                                       | Anhörung     |
| 22.11.2005 | Beirat für Stadtgestaltung                                           | Anhörung     |
| 29.11.2005 | Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften             | Anhörung     |
| 01.12.2005 | Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft | Anhörung     |
| 07.12.2005 | Hauptausschuss                                                       | Anhörung     |
| 07.12.2005 | Rat                                                                  | Entscheidung |

**Beschlussvorschlag:**

Sachentscheidung:

1. Dem Bürgerantrag Nr. 30/2005 gem. § 24 GO NW gegen die Erweiterung des Zentrums Kinderhaus wird nicht gefolgt.
2. Der Rat der Stadt Münster beschließt die in der Begründung genannten Entwicklungsziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen zum Erweiterungsprojekt „Zentrum Kinderhaus“ als verbindliche Vorgaben für ein durchzuführendes zweistufigen Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren.
3. Je Bewerbung ist der Nachweis von Entwickler, Endinvestor und qualifiziertem Architekturbüro zwingend.
4. Die Projektentwicklung wird durch einen „Beirat“ begleitet, dem externen Berater, Vertreter des Gestaltungsbeirates, der Politik und Verwaltung sowie der Werbegemeinschaft Kinderhaus angehören. Der Beirat schlägt den parlamentarischen Gremien den/die Bewerber zur Bearbeitung des Projektes bzw. zur Vergabe des Grundstückes zur Projektrealisierung vor.
5. Vor der Grundstücksvergabe sind geeignete Alternativstandorte für den MOT-Treff Kotten und die Wertstoffsammelstelle bereitzustellen, planungsrechtlich zu sichern und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bzw. im Rahmen der Bedingungen der Projektentwicklung zu verlagern.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Ausschreibung die liegenschaftlichen Rahmenbedingungen alsbald zum Beschluss in nichtöffentlicher Sitzung vorzulegen.

#### Kosten/Folgekosten

Kosten entstehen in Höhe von ca. 6.400,-- Euro (Aufwandsentschädigung externer Immobilienökonom und Architekten)

#### Finanzierung/Mittelbereitstellung

Die oben genannten Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

| Ausgaben        |                                                              |         |            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|---------|------------|
| HH-Stellen      | Bezeichnung                                                  | HH-Jahr | Betrag / € |
| 6100.602.8000.9 | Auftragsvergaben städtebaulicher Planung                     | 2006    | 3.200,--   |
| 0350.602.000.7  | Kosten städtebaulicher Wettbewerb/Vermarktung Baugrundstücke | 2006    | 3.200,--   |

#### Begründung:

Anlass und Zielsetzung für eine Erweiterung des Zentrums im Bereich westlich der Westhoffstraße wurden in einer öffentlichen Bürgerinformation am 15.03.2005 im Bürgerhaus Kinderhaus dargelegt. Die geladenen Podiumsteilnehmer, Herr Bell von der Werbegemeinschaft, Herr Viehoff-Heithorn (ehem. Bürgerhaus), sowie Vertretern des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung haben zur aktuellen Situation des Zentrums und seinen Entwicklungserfordernissen Stellung genommen.

Die öffentliche Diskussion hat folgende Einschätzungen und Anregungen der Bürger ergeben (Niederschrift, **Anlage 1**):

- die Notwendigkeit im Zentrum zusätzliche Verkaufsflächen bereitzustellen wird nicht gesehen,
- es sei zu befürchten, dass ein weiteres Nebenzentrum (westlich der Westhoffstraße) entstehe
- es sei nicht mit neuen Geschäften sondern mit Filialen bereits vorhandener Läden zu rechnen. Diese würden die Existenz kleiner Lebensmittelläden bedrohen.
- ein möglicher Fehlbedarf an Verkaufsflächen sollte innerhalb des Zentrums gedeckt werden, z.B. durch den Abbau von Leerständen, die Überbauung der Tiefgarage, die Überplanung der Grünfläche an der Markuskirche oder die Umnutzung des Erdgeschosses des nördlichen Geschossbaues,
- alternativ zur Stärkung des Zentrums sollte mehr Verkaufsfläche im Nebenzentrum Sprickmannplatz angesiedelt werden.

Am 03.06.2005 haben Frau Lewejohann, Frau Heyink und Frau Wagstaff einen Bürgerantrag gem. § 24 Gemeindeordnung (Antrag Nr. 30/2005 vom 29.05.2005, **Anlage 2**) mit über 1.000 Unterschriften dem Obm übergeben. Der Antrag fordert:

- Keine Erweiterung des Zentrums Kinderhaus im Bereich Langebusch, da genügend Einkaufs- und Wohnmöglichkeiten vorhanden seien
- Erhalt des Kottens, der Wertstoffsammelstelle und der Grünflächen
- Umplanung des vorhandenen Wohnraums in familien-, behinderten- und altengerechte Wohnungen

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Lebensqualität in Stadtteilen wird maßgeblich von der Attraktivität ihrer Zentren bestimmt. Diese wiederum entsteht durch ein vielfältiges Angebot öffentlicher Versorgungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie durch private Versorgungsangebote im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich (Ärzte, Versicherungen, etc.). Eine qualitätvolle Gestaltung der Gebäude und öffentlichen Räume gehört ebenfalls dazu. Dem Idenbrockplatz kommt insofern eine Schlüsselstellung in der Stadtteilentwicklung zu.

Das Stadtteilzentrum wurde 1983 – den damaligen Anforderungen entsprechend – mit einer überwiegend kleinteiligen Ladenstruktur „aus einem Guss“ geplant und realisiert. Die dringendsten Anpassungserfordernisse konnten deshalb vor einigen Jahren nur durch die Überbauung des südlichen Parkplatzes (Aldi, Schlecker, Bezirksverwaltungsstelle) erreicht werden.

Die Stärkung von Stadtteilzentren gehört zu den zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung. Zielsetzung hierbei ist eine ausgeprägte Bindung der Stadtteilbewohner an „ihr“ Zentrum zu unterstützen. Der Einzelhandel – insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel – ist die Leitnutzung im Zentrum. Er erzeugt als Kundenmagnet eine Grundfrequenz im Zentrum, von der die kleinteiligen Fachgeschäfte und Dienstleistungsanbieter profitieren bzw. auf die sie angewiesen sind. Ein wirtschaftlich funktionsfähiger Einzelhandel ist insofern unverzichtbar für die Zentren. Das bedeutet, dass die Standortanforderungen des Einzelhandels in die Planung zur Umstrukturierung von Zentren einbezogen werden müssen.

Die Kinderhauser Bürger und Bürgerinnen haben während der Informationsveranstaltung im März 2005 und durch den Bürgerantrag überwiegend ihre Ablehnung zu den Erweiterungsabsichten für das Zentrum Kinderhaus im Bereich westlich der Westhoffstraße dargelegt, und für eine kleinteilige Verbesserung im Bestand plädiert.

Dieses Vorgehen ist nach Auffassung der Verwaltung aus mehreren Gründen nicht geeignet, um eine mittel- bis langfristig tragfähige Verbesserung der Standortbedingungen für den Einzelhandel sicherzustellen.

- Kinderhaus weist eine unterdurchschnittliche Ausstattung bei der **Verkaufsfläche (VKF) je Einwohner (EW)** auf (Kinderhaus: **0,83** qm, Gievenbeck: 1,10 qm, Hiltrup: 1,18 qm). Bei der wohnungsnahen Grundversorgung ist der Unterschied noch deutlicher (Kinderhaus: **0,29** qm, Gievenbeck: 0,60 qm, Hiltrup: 0,59 qm, Gesamtstadt: 0,43 qm).
- Mehrere Gutachter haben erhebliche **Ansiedlungspotenziale** für Kinderhaus ermittelt. Dabei wurde berücksichtigt, dass Kinderhaus nach dem Zentrenkonzept auch die Funktion eines Stadtbezirkszentrums hat. Hatzfeld/Junker (Gutachten zur wohnungsnahen Grundversorgung, 1995) gehen von 3.600 qm, davon 3.000 qm im Zentrum am Idenbrockplatz und Sprickmannplatz. Die GMA (Einzelhandelsstudie, 2001) empfiehlt die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit 4.100 qm und zusätzlich 600 qm für die Bereiche Drogerie, Schreibwaren, Bekleidung, Optik, etc.
- Die **Kaufkraftbindung in Kinderhaus** für den Bereich **Lebensmittel** liegt **nur bei ca. 67 %**. Gemäß Junker/Kruse („Drei Eichen“, 2005) haben die Münsteraner 2004 ca. 1.850 €/EW für Lebensmittel ausgegeben. Dieses entspräche ca. 30 Mio. € für Kinderhaus (16.099 EW x 1.850 €). Legt man – wegen der geringeren Kaufkraft in Kinderhaus – 1.600 € (- 15 %) zu Grunde, so ergäbe sich immer noch ein Kaufkraftpotenzial von ca. 26 Mio.€. Der Stadtteil verfügt über 4.134 qm VKF für Lebensmittelmärkte. Von Gutachtern wird ein Umsatz von 4.200 €/qm VKF angenommen (für Discounter liegt der Umsatz deutlich höher). Der derzeit erzielte Jahresumsatz der Lebensmittelmärkte in Kinderhaus beläuft sich demnach auf ca. 17,4 Mio. €. (4.134 x 4.200). Dies entspräche einer Kaufkraftbindung im Stadtteil von nur 66,7 % (26 : 17,4) bzw. einem derzeit ungedeckten Kaufkraftpotenzial von ca. 8,6 Mio. €. Auch unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungsrückganges (Kinderhaus: - 700 EW bis 2013) läge das Kaufkraftpotenzial immer noch bei ca. 7,6 Mio. €.

- das **Interesse des Einzelhandels** an Kinderhaus ist vorhanden. Zahlreiche Standortanfragen und Investitionsinteressen der letzten Jahre belegen dies. In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt muss es daher darum gehen, die Investitionsdynamik an die strukturellen richtigen Orte - in der Regel das Stadtteilzentrum - zu lenken.
- Der **Strukturwandel im Einzelhandel** läuft mit ungebremsster Dynamik. Dies äußert sich in neuen Betriebskonzepten, Discountorientierung, Trend zur Großflächigkeit und zu peripheren Standorten. 700 qm VKF für einen LM-Discounter und 1.200 qm VKF für einen LM-Vollsortimenter jeweils mit ebenerdiger Stellplatzanlage sind inzwischen zur Mindestanforderung geworden. Dies erzeugt einen starken Anpassungsdruck auf die gewachsenen Zentren, da die vorhandenen Supermärkte in der Regel deutlich kleiner sind. Die vier in Kinderhaus vorhandenen LM-Märkte verfügen jeweils über weniger als 800 qm VKF.
- Das Zentrum Kinderhaus benötigt vor allem **Standortangebote für den großflächigen LM-Einzelhandel** (Kundenmagnetfunktion für die anderen Geschäfte im Zentrum). Dafür sind mindestens 4.000 qm Grundstücksfläche erforderlich. Die kleinteiligen Flächenerweiterungspotenziale rund um den Idenbrockplatz sind hierfür nicht ausreichend. Die Fläche westlich der Westhoffstraße bietet dagegen die Chance eine gemischte Nutzung aus LM-Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie dort anzusiedeln.

Als **Entwicklungsziele** und **städtebauliche Rahmenbedingungen** für die Grundstücksvergabe (ca. 7.700 qm) an einen Endinvestor sind folgende Vorgaben zu nennen (**Anlage 3**):

- Zentrale Zielsetzung ist die Stärkung und die Erweiterung des Stadtteilzentrums. Deshalb ist eine multifunktionale Nutzung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen vorzusehen.
- Neben Einzelhandelsverkaufsflächen für einen modernen und zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt sind ergänzende kleinteilige Nutzungseinheiten für Läden bzw. Gastronomie nachzuweisen.
- Es ist eine mehrgeschossige Bebauung zu planen. Die Funktion des Erweiterungsbereiches, die zentrale Lage im Stadtteil sowie die benachbarte Bebauung bilden für die Beurteilung einer angemessenen Bebauungsdichte den städtebaulichen Maßstab.
- Die Bebauung ist auf das vorhandene Zentrum / zur Westhoffstraße auszurichten.
- Der öffentliche Raum mit Fußwegerschließung ist anknüpfend an den Vorplatz Ecke Westhoffstraße / Kristiansandstraße zu planen, so dass eine attraktive fußläufige Verbindung zum Idenbrockplatz entsteht. Zielsetzung ist eine gestalterische Verzahnung.
- Der Rückbau der Westhoffstraße zur Milderung der Trennwirkung zwischen dem Zentrum und dem Erweiterungsbereich soll hierfür eingeplant werden.
- Der Erweiterungsbereich ist außerdem in die Wegeverbindung zum Nebenzentrum am Sprickmannplatz einzubeziehen.
- Angemessene Flächen zum Abstellen von Fahrrädern sind vorzusehen.
- Max. 11.000 qm Bruttogeschossfläche.

Weitere Projektentwicklung / Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren:

Nach Beratung der Entwicklungsziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen in den parlamentarischen Gremien und anschließendem Ratsbeschluss erfolgt das zweistufige Auswahl- und Realisierungsverfahren mit folgenden Schritten:

- Öffentliche **Ausschreibung** für Bewerber (= Teams aus Entwickler, Endinvestor, Architekt), Grundlagen: Entwicklungsziele, städtebauliche Rahmenbedingungen, Kaufpreis

Inhalt der Vorlagen zu den liegenschaftlichen Rahmenbedingungen wird u.a. sein:

- Angabe des Bodenwertes
- Festlegung eines Gebotsverfahrens (Höchstgebot, Mindestgebot, Kaufpreiserwartung o.ä.)
- Angaben zur möglichen Anrechenbarkeit der Kosten für die Umgestaltung der Westhoffstraße auf das Gebot
- Festlegung zum Bonitätsnachweis
- Angaben zu den abzuschließenden Verträgen (Kaufvertrag, ggf. städtebaulicher oder Durchführungsvertrag).

Anschließend erfolgt die öffentliche Ausschreibung.

- **Qualifizierungsphase** (Zeitraum: 4 Monate): Nachweis der Planungskompetenz (Vorentwurf), der Akquisitionskompetenz (Nutzerkonzept), Finanzierungskompetenz / Bonität (für den Erweiterungsbereich inklusive Umgestaltung der Westhoffstraße) durch Bewerber
- Empfehlung von mindestens 2 Bewerbern für die Konkretisierungsphase durch den Beirat.
- Nach Beschlussfassung durch die parlamentarischen Gremien folgt die **Konkretisierungsphase** (Zeitraum: 3 Monate): Bewerber erarbeiten Plan- und Nutzungskonzept und Kaufpreisangebot.
- Der Beirat empfiehlt dem Rat einen Bewerber, dem das Grundstück für den Zeitraum bis zum Abschluss des erforderlichen Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan oder bis zum Abschluss der erforderlichen Verträge exklusiv und unentgeltlich an die Hand gegeben wird, damit das Projekt soweit zur Realisierungsreife gebracht werden kann, dass der Rat einen Beschluss zur Veräußerung des Grundstücks fassen kann.

In der **Anlage 4** macht die Verwaltung einen Vorschlag zur Besetzung des Beirates.

I.V.

Dr. Heinrichs  
Stadtrat

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Niederschrift Bürgerinformation  
2: Bürgerantrag vom 29.05.2005  
3: Städtebauliche Prinzipskizze  
4: Vorschlag für die Besetzung des Beirates