

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0013/2006

Auskunft erteilt:

Herr Bartmann / Herr Husmann

Ruf:

492 7075 / 492 61 94

E-Mail:

HusmannN@stadt-muenster.de

Datum:

11.01.2006

Betrifft

1. Bebauungsplanverfahren 478 "Steinfurter Straße / York-Ring / Gasselstiege"
2. Optionsvereinbarung BWN

Beratungsfolge

31.01.2006	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
08.02.2006	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Bericht
09.02.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Bericht
15.02.2006	Hauptausschuss	Bericht
15.02.2006	Rat	Bericht

Bericht:

1. Für das städtische Grundstück „Ecke Yorkring/Steinfurter Straße“ (ehem. TÜV-Gelände) setzt der seit 1993 **rechtsverbindliche Bebauungsplan 379** ein **Kerngebiet** (MK) mit einer **4-geschossigen Straßenrandbebauung** fest. Nach Verlagerung der Einrichtung des TÜV gab es zwar immer wieder vereinzelte Nachfragen für das baureife Grundstück, diese sind aber aufgrund hoher städtischer Anforderungen an die konzeptionelle Reife von Bewerbungen hinsichtlich Nutzungs- und Investorenkonzepte sowie der gestalterischen Ansprüche an dieser städtebaulich optimierten Lage nicht zur Entscheidungsreife gekommen.
2. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt im **Jahre 2002 ein investorenbezogenes Vermarktungsverfahren** durchgeführt.
Entsprechend dem einstimmigen Vorschlag des Auswahlgremiums hat der **Rat am 11.12.2002** beschlossen, dem Unternehmen **BWN** für einen begrenzten Zeitraum Gelegenheit zu geben, das eingereichte Realisierungskonzept den Anforderungen entsprechend **zu optimieren und zur Vermarktungsreife zu bringen**.
Das weiterentwickelte bauliche Konzept sah neben der den Straßenraum begrenzenden V bzw. VII-geschossigen Bebauung insbesondere einen **Hochhausturm („York-Tower“)** mit XVI-XIX Geschossen vor. Der **Optionszeitraum** wurde zunächst **bis zum 31.12.2004** festgelegt.
3. Im Jahre 2003 wurde das **vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 478 eingeleitet**. Der Entwurf hat auf der Grundlage des Projektentwurfes des Vorhabenträgers im Frühjahr 2004 öffentlich ausgelegen.
Die Vorlage zum **Satzungsbeschluss** (Vorl.-Nr. 520/2004) wurde vom **Rat am 14.07.2004 nicht beraten**, da die Voraussetzung für den Satzungsbeschluss der vorherige Abschluss des Durchführungsvertrages gewesen wäre. Dieser konnte seitens des Vorhabenträgers wegen der noch ausstehenden Grundsatzentscheidung eines Ankermieters nicht abgeschlossen werden.
Vielmehr hat der **Rat** auf Antrag der CDU-Fraktion **beschlossen, dass vom Vorhabenträger „städtebauliche und architektonische Alternativkonzepte entwickelt werden**, die einerseits der Lagegunst für eine Büroflächenimmobilie sowie den Ansiedlungsinteressen von Investoren/Nutzern entsprechen, andererseits aber auch die nachvollziehbare Sorge der Anwohner

hinsichtlich der atmosphärischen Wirkung des Hochhauses berücksichtigen bzw. dessen dominierende Auswirkung auf die Stadtsilhouette mildern.“

4. Die Laufzeit über die **Vorhaltung des Grundstücks** („Optionsvereinbarung“) wurde vom Rat am 17.11.2004 **zunächst bis zum 30.06.2005** und am 29.06.2005 **letztmalig** um weitere sechs Monate **bis zum 31.12.2005** auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 17.11.2004 mit der Maßgabe verlängert, die noch vorzulegende neue Konzeption ergebnisoffen zu prüfen.
Die **Intention dieses Ratsbeschlusses** bedeutet, dass der Vorhabenträger bis Ende des Jahres 2005 eine **ganzheitliche, realisierungsfähige Konzeption** mit nachvollziehbaren Aussagen zu den Komponenten „Architektur/Städtebau“, „Nutzung“ und „kurzfristige, wirtschaftliche Umsetzbarkeit“ vorlegen sollte, die die Grundlage für den Abschluss des Bebauungsplanes bzw. des Kaufvertrages darstellen.
5. Im Sommer 2005 in der Verwaltung bzw. am 01.12.2005 im Planungsausschuss hat der Vorhabenträger eine **erste Entwurfsskizze** für eine städtebauliche und architektonische Alternative vorgestellt, die vorbehaltlich einer weiteren Prüfung nach Auffassung der Verwaltung im Grundsatz die baulichen Vorgaben des Ratsbeschlusses vom 14.07.2004 erfüllt. Nach seinen Angaben wurde das Volumen des Projektes um rd. ¼ reduziert; die Geschosszahl des Baukörpers unmittelbar an der „Gasselstiege“ um 1 Geschoss auf IV, die **Geschosszahl des Hochhauses auf XIV reduziert**; der Baukörper an der Steinfurter Straße (VII, „Hotel“) entfiel. Zu den übrigen Komponenten des Ratsbeschlusses konnten vom Vorhabenträger noch keine Aussagen getroffen werden, da zunächst auf der Grundlage der geänderten städtebaulichen Konzeptidee die Vermarktung intensiviert werden sollte.
6. **Mit Schreiben vom 21.12.2005 hat BWN** zum Sachstand der Verwaltung kurz mitgeteilt, dass derzeit **„verschiedene Verhandlungen mit Mietinteressenten laufen“** und BWN davon ausgeht, dass eine Vermietung bis Mitte 2006 vorgenommen werden kann. Mit ihrem Schreiben bittet BWN, **dem Rat vorzuschlagen, die Option letztmalig bis zum 30.06.2006 zu verlängern**. Mit Schreiben vom 29.12.2005 hat die Verwaltung BWN mitgeteilt, dass der Rat am 29.06.2005 einer letztmaligen Verlängerung nur bis zum 31.12.2005 zugestimmt hat und somit die Vereinbarung zwischen BWN und der Stadt zum 31.12.2005 ausläuft. **Die Verwaltung hat in ihrem Schreiben ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung der Stadt, BWN das Grundstück exklusiv vorzuhalten, ab dem 01.01.2006 nicht mehr besteht.** Es ist BWN aber im Grundsatz unbenommen, sich – solange die Stadt mit anderen Vorhabenträgern/Interessenten keine vertraglichen Bindungen eingegangen ist – auch weiterhin um das Grundstück mit einem geeigneten Projektvorschlag zu bemühen.
7. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 478 ruht zurzeit. Als **planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung** der städtischen Immobilie gelten zunächst weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen **Bebauungsplanes 379** aus dem Jahre 1993.
Die **Veräußerungsaussichten** für das städtische Grundstück auf dessen Grundlage – oder ggf. mit Modifizierungen – an Dritte wird trotz der Standortgunst auf Grund der Lage auf dem Grundstücksmarkt für Nutzungen im Dienstleistungssektor zurzeit **als gering eingestuft**. Insofern schlägt die Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht vor, erneut ein investorenbezogenes Vermarktungsverfahren bzw. eine neue Vermarktungsoffensive einzuleiten.
Das Grundstück wird aber auf Nachfrage Interessenten angeboten. Über entsprechende Anfragen bzw. Projektvorschläge wird die Verwaltung den Rat bzw. seine Gremien informieren.
Gleiches gilt auch, falls von BWN ein überarbeitetes Konzept auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 14.07.2004 vorgelegt wird.

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor