

Öffentliche Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.:

VI/ 0173/2006

Auskunft erteilt:

Herr Schultheiß

Ruf:

492-7070

E-Mail:

Schultheiss@stadt-muenster.de

Datum:

07.03.2006

Betrifft

Zukünftige Verwertung des Grundstücks ehemaliger "Lindenhof" - Promenade/Himmelreichallee
Antrag der CDU/FDP-Fraktion vom 01.06.2005 – Eine Perspektive für den Lindenhof – (A-R/0023/2005)
Antrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2005 – Frische Ideen für den „Lindenhof“ – (A-R/0032/2005)
Schreiben des Westfälisch-Lippischen Sparkassen- und Giroverbandes vom 24.02.2006

Beratungsfolge

21.03.2006	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
22.03.2006	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
23.03.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr u. Wirtschaft	Vorberatung
29.03.2006	Hauptausschuss	Vorberatung
05.04.2006	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Sachentscheidung

1. Das Interesse des Westfälisch-Lippischen Sparkassen- und Giroverbandes (WLSGV) am Erwerb des städtischen Grundstücks „Lindenhof“ wird zur Kenntnis genommen und dessen Absichten, an dieser Stelle für seine Verbandszentrale ein repräsentatives Gebäude zu errichten, ausdrücklich begrüßt.
2. Der Rat sieht in den Bauabsichten des WLSGV, der einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor für die Stadt Münster, die Region Westfalen-Lippe und den Finanzplatz NRW darstellt, sowohl eine nachhaltige Stärkung der oberzentralen Funktionen der Stadt als auch stadtstrukturelle und städtebauliche Chancen für eine Aufwertung des „Lindenhof-Geländes“.
3. Aufgrund der attraktiven - gleichzeitig aber auch sensiblen - Lage unmittelbar am Rande der Promenade und der prominenten Adresse zwischen Schloss und Aasee legt der Rat auf die Einhaltung folgender Rahmenbedingungen Wert:
 - ⇒ Das Projekt muss höchsten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten gerecht werden. Das „städtebauliche Gesicht“ und die Maßstäblichkeit des Projektes müssen besondere Beachtung finden.

- ⇒ Zur Erreichung einer hohen und dem historischen und städtebaulichen Kontext gerecht werdenden Entwurfsqualität ist für das Projekt ein Wettbewerbsverfahren (Architektenwettbewerb) nach GRW / RAW durchzuführen.
- ⇒ Im Rahmen der Bebauung des Areals muss die Chance ergriffen werden, die Promenade - als am stärksten frequentierte innerstädtische Grünfläche - in diesem Bereich in ihrer ursprünglichen Breite und Ausgestaltung in Gänze wieder sichtbar und erlebbar zu machen.
- ⇒ Bei der Projektentwicklung ist darauf hinzuwirken, dass zur Promenade orientiert in Teilbereichen des Gebäudes kulturelle und ggf. kleinere gastronomische Nutzungen mit öffentlicher Zugänglichkeit angeboten werden. Hierdurch soll sowohl die Attraktivität des historischen Standortes als auch die Bedeutung der fußläufigen Verbindungsachse zwischen Schloss und Aasee maßgeblich gestärkt und für die Bürger erlebbar gemacht werden.
- ⇒ Die Kfz-Erschließung erfolgt ausschließlich über die Stichstraße von der „Himmelreichallee“; die für das Projekt erforderlichen Stellplätze sind weitestgehend in einer Tiefgarage unterzubringen.
- ⇒ Das zu veräußernde Grundstück muss in die im Norden, Westen und Süden angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit ihren vorhandenen Fußwegeverbindungen, Spielplatzangeboten und Wasserflächen eingebettet sein; angemessene Abstände zum „Kanonengraben“ bzw. zu den Bodendenkmälern westlich des Grundstücks sind einzuhalten (vorgeschlagerener Grundstückszuschnitt vgl. Anlage 1 – städtische Immobilie „Lindenhof“ mit ca. 8.300 m² Grundstücksfläche).
- ⇒ Als Maß der baulichen Nutzung sollte eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,6 nicht überschritten werden.
- ⇒ Die vergaberechtlichen Erfordernisse für die Vergabe des städtischen Grundstücks müssen beachtet werden.

4. Die Verwaltung wird beauftragt,

- 4.1 auf der Basis eines aktuellen Wertgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen einen Optionsvertrag mit dem WLSGV mit dem Ziel eines Verkaufes der städtischen Immobilie abzuschließen;
 - 4.2 den WLSGV bei der Weiterentwicklung des Projektes (Architektenwettbewerb) zu unterstützen bzw. bei der Profilierung des Projektes mitzuwirken;
 - 4.3 die heutige Interimsnutzung der Immobilie (Unterbringung von jüdischen Kontingentflüchtlingen aus der ehemaligen Sowjetunion) rechtzeitig vor Inanspruchnahme durch den WLSGV aufzugeben und für diese Personengruppe eine angemessene Ersatzunterkunft im Benehmen mit der Jüdischen Kultusgemeinde bereitzustellen;
 - 4.4 die zuständigen Gremien über die konkreten Rahmenbedingungen für das Wettbewerbsverfahren zu informieren und die für den Projektfortschritt erforderlichen Beschlüsse herbeizuführen.
5. Die Anträge der CDU/FDP-Koalition vom 01.06.2005 bzw. der SPD-Ratsfraktion vom 20.06.2005 (Anlage 2) finden mit der Veräußerung der städtischen Immobilie an den WLSGV und der entsprechenden Projektentscheidung ihre Erledigung.

Begründung

Zu 1. und 2.

Lage bzw. Umfeld des Grundstücks „Lindenhof“ birgt ein Potenzial für ein hochwertiges, aber eingeschränktes Nutzungsspektrum, dem die heutige Interimsnutzung in keiner Weise gerecht wird. Die Geschichte der Stadt zeigt, dass dieses Areal seit jeher den Charakter eines „prominenten Vorfeldes“ der Stadt hatte. Dies wird in der Entwicklung der Raumnutzungen wie im Wechsel der dort ansässigen Einrichtungen (Teile der ehemaligen Befestigungsanlage; Zoologischer Garten, „Lindenhof“-Gaststätte; öffentlicher Grünraum mit Erholungs-, Wasser- und Spielplatzflächen) sichtbar.

Der Bereich zwischen Promenade und Himmelreichallee war Anfang der 90er Jahre Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. In einem Teilbereich – „Lindenhof-Areal“, angrenzende Stellplatzfläche sowie Teile des heutigen Kinderspielplatzes – war ein „Kongress-Hotel“ projektiert. Der angestrebte Satzungsbeschluss (BPlan 366 – SO-Hotel; GRZ 0,6; GFZ 1,8; II – V Geschosse) wurde vom Rat (18.12.1991) nicht gefasst. Die Umsetzung des Hotelprojektes wurde nicht weiter verfolgt.

Im Juni 2005 haben CDU/FDP-Koalition und SPD-Fraktion Anträge mit dem Ziel gestellt, ein hochwertiges, dem prominenten Standort angemessenes Nutzungskonzept bzw. verbindliche städtebauliche Rahmenbedingungen zu entwickeln. Mit einer Neubebauung bzw. Verwertung der städtischen Immobilie sollte auch unter „haushaltspolitischen Gesichtspunkten“ ihrem zunehmenden Verfall entgegengewirkt werden. Die Anträge wurden am 29.06.2005 im Rat eingebracht und an den Hauptausschuss verwiesen.

Im Nachgang zu den o.a. Anträgen meldeten einige Investoren ihr Interesse am Erwerb der städtischen Immobilie an – vorzugsweise zur Errichtung von „Seniorenresidenzen“. Nach Auffassung der Verwaltung würde eine solche Nutzung dem attraktiven aber auch sensiblen Standort, der zu den prominentesten Adressen in Münster zählt, nicht gerecht. Nutzungsüberlegungen sollten vorrangig – aufgrund der Einmaligkeit der Lage – auch eine nachhaltige Stärkung der oberzentralen Funktionen der Stadt bewirken.

Parallel zur Aufbereitung der Antragsinhalte durch die Planungsverwaltung hat sich die Verwaltungsspitze mit dem Präsidenten des WLSGV über mögliche Nutzungspotenziale des Areals „Lindenhof“ ausgetauscht.

Mit Schreiben vom 24.02.2006 (Eingang am 28.02.2006) hat der WLSGV formell sein Interesse an einem Erwerb und einer entsprechenden Nutzung des Grundstücks „Lindenhof“ bekundet. Der WLSGV führt hierbei aus, dass der Verband grundsätzlich einen Standortwechsel der WLSGV-Zentrale innerhalb Münsters erwägt. Der „Lindenhof“ wäre bezogen auf die Adressenbildung durch den erstklassigen Standort und durch die unmittelbare Nähe zur LBS eine herausragende Gelegenheit, die vor knapp dreißig Jahren getroffene Entscheidung zu revidieren, von der Piusallee (heute Sitz des Verwaltungsgerichts) an den Stadtrand („Regina-Protmann-Straße“) zu wechseln.

Der WLSGV ist eine Körperschaft öffentlichen Rechts. Mitglieder sind 76 Sparkassen in Westfalen-Lippe. Der WLSGV ist gesetzlicher Prüfungsverband der Sparkassen, ihr Berater und Dienstleister in anspruchsvollen Fachfragen sowie ihr politischer Interessenvertreter. In seinem Schreiben hebt der Präsident hervor, dass sich der Verband der „ebenso prominenten wie sensiblen Liegenschaft“ bewusst ist und bei der angestrebten Bebauung „höchste Architekturqualität auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens selbstverständlich“ ist.

Die Verwaltung wertet die Absicht des WLSGV, den Standort seiner Verbandszentrale vom Stadtrand an diese prominente Innenstadtadresse zu verlegen, äußerst positiv. Mit diesem Engagement ist standortpolitisch eine Stärkung des regionalen Finanzplatzes Münster zu erwarten. Ferner wäre mit der Realisierung dieses Vorhabens die Chance verbunden, die attraktive Achse zwischen Schloss und Aasee erheblich aufzuwerten.

Zu 3.

Die Prominenz des Standortes zwischen Schloss und Aasee muss sich bei der Projektentwicklung in städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie in Maßstäblichkeit widerspiegeln. Daher sollen über einen Architekturwettbewerb für den Standort und die Funktion des Gebäudes geeignete Baulösungen ermittelt werden. Dimensionen und Gestalt des Baukörpers sollten durch den angrenzenden Park mit seinem teilweise alten Baumbestand mitbestimmt werden. Die heutige Eingengung der Promenade durch das noch vorhandene Gebäude und dessen Vorfläche muss bei der Projektplanung aufgehoben werden, d.h., die Promenade sollte auch an dieser Stelle künftig in ihrem historischen Profil verlaufen. Der Parkplatz westlich des Lindenhofs sollte entfallen.

Die Absicht des WLSGV, neben der Nutzung als repräsentatives Verbandsgebäude mit Tiefgarage, ein Cafe und eine Ausstellungsfläche für zeitgenössische Fotokunst – beides zur Promenade orientiert - zu etablieren als auch die Bereitschaft, in einem Veranstaltungsraum (400 Personen) punktuell auch externe Nutzungen zu ermöglichen, wird – im Einklang mit den Intentionen der Ratsanträge – nachdrücklich hervorgehoben. Hierdurch kann an der fußläufigen Verbindungsachse zwischen den „besucherstarken „Kristallisationspunkten“ Schloss und Aasee ein attraktiver Ort des zurückhaltenden Freizeit- und Kulturgenusses für eine interessierte Öffentlichkeit entstehen. Die Möglichkeit der Mitbenutzung des Veranstaltungsraumes in Einzelfällen durch die Bürgerschaft würde an zurückliegende Zeiten und Traditionen (ehemaliger Saal des Lindenhofes) anknüpfen – insgesamt ein „Mehrwert für die Bürger“.

Die Rahmenbedingung einer ausnahmslosen Kfz-Erschließung des Grundstücks über die Stichstraße von der „Himmelreichallee“ muss strikt und verbindlich eingehalten werden. In Rückkoppelung zum südlichen Grundstücksnachbarn (LBS) sollte in Abhängigkeit von der Projektentwicklung der östliche Teil der Stichstraße („Wendemöglichkeit“) ggf. neu ausgeformt und gestaltet werden („Platzraum“). Die Freiflächen auf dem Grundstück dürfen nicht durch großflächige Stellplatzanlagen unterbrochen werden. Abweichend von den Projektüberlegungen Anfang der 90er Jahre („Hotel“) sollte nicht der vorhandene Kinderspielplatz, auch nicht teilweise, in Anspruch genommen werden. Insofern ist das zu veräußernde Baugrundstück gegenüber früheren Überlegungen im Westen zu reduzieren (Grundstücksgröße ehemaliges „Hotel-Projekt“ 9.730 m²; Option Grundstück WLSGV ca. 8.300 m²). Der angedachte Grundstückszuschnitt tangiert nicht die vorhandenen Fußwegeverbindungen, Spielplatzangebote und Wasserflächen, angemessene Abstände zum „Kanonengraben“ bzw. zu den Bodendenkmälern westl. des Lindenhof-Areals werden eingehalten (vgl. Anlage 1).

Nicht nur die Grundstücksgröße, sondern auch das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) sollte gegenüber den Projektplanungen Anfang der 90er Jahre von 1,8 auf ca. 1,6 reduziert werden. Dieses reduzierte Maß erleichtert die Einbindung in das charakteristische Umfeld, es entspricht im Übrigen dem Maß der baulichen Nutzung der Wohngebäude südlich der Hüfferstraße; zum Vergleich: der Bebauungsplan Nr. 125 für den südlich angrenzenden Gebäudekomplex der LBS erlaubt eine Ausnutzung von 2,0 (GFZ).

Aufgrund von EU-Richtlinien ist die Stadt gehalten, den Marktwert ihrer Immobilie im bedingungs-freien Bieterverfahren, d.h. Ausschreibungsverfahren, zu ermitteln. Sofern kein Ausschreibungsverfahren gewählt wird, ist alternativ der Marktwert vor Beginn der Verkaufsverhandlungen durch einen unabhängigen Sachverständigen festzustellen.

Zu 4.

Die Verwaltung hat zu Beginn des Jahres einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Wertermittlung des Grundstücks unter Zugrundelegung der von der Stadt aufgezeigten Rahmenbedingungen (vgl. Pkt. 3) beauftragt. Das Gutachten liegt zwischenzeitlich vor, auf seiner Grundlage wird die Verwaltung die Verkaufsverhandlungen mit dem WLSGV aufnehmen.

Die Immobilie wird derzeit übergangsweise zur Unterbringung von jüdischen Kontingentflüchtlingsen aus der ehemaligen Sowjetunion genutzt. Das Gebäude ist inzwischen sanierungsbedürftig und eine alternative Unterbringung müsste kurz- bis mittelfristig bereitgestellt werden. Seit Jahren wünscht die Fachverwaltung eine angemessene Alternative zur Unterbringung dieses Personen-

kreises. Die aktuelle Situation soll nunmehr zum Anlass genommen werden, in Abstimmung mit der jüdischen Kultusgemeinde, dieses Bemühen umzusetzen.

Nach dem Grundsatzbeschluss des Rates wird der WLSGV einen Architektenwettbewerb vorbereiten und ausloben. Hierzu wird die Verwaltung als eine Vorgabe für den Wettbewerb die städtebaulichen Rahmenbedingungen konkretisieren und über deren Inhalte vor Auslobung in der BV-Mitte und im ASSVW berichten. Der AFBL wird über das vorliegende Wertgutachten sowie über den Stand der Kaufverhandlungen informiert.

Das Wettbewerbsergebnis wird in der Öffentlichkeit sowie in den politischen Gremien vorgestellt. Auf der Grundlage und in Abhängigkeit des Wettbewerbsergebnisses wird der ASSVW nach Anhörung der BV-Mitte entscheiden, ob die Verwirklichung des Projektes einer Bauleitplanung bedarf oder ob eine Genehmigung nach § 34 BauGB ggf. in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag möglich ist.

Zu 5.

Im Grundsatz folgen das Ansinnen des WLSGV und das beabsichtigte Vorgehen der Verwaltung der Intention der Anträge der CDU/FDP-Koalition vom 01.06.2005 und der SPD-Fraktion vom 20.06.2005.

Aufgrund der dargelegten strukturellen Zielsetzung und Bedeutung des beabsichtigten Projektes und dem ausdrücklichen Angebot des WLSGV, höchste Architekturqualität auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens zu erreichen, wird nach Auffassung der Verwaltung auch dem Vorschlag der SPD-Ratsfraktion – eine breite und frühzeitige Beteiligung der Bürgerschaft sicherzustellen – Rechnung getragen. Denn die unter Ziffer 3 beschriebenen und in der Wettbewerbsaufgabe weiter zu konkretisierenden städtebaulichen Rahmenbedingungen stellen auch die Einbettung in einem städtebaulichen Gesamtzusammenhang sicher. Diese Rahmenbedingungen stellen zugleich einen hinreichend großen Spielraum für die Entwicklung von Architekturentwürfen sicher. Eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und der nachfolgenden Konkretisierung der Planung.

In Vertretung

gez. Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen

Anlage 1: Möglicher Grundstückszuschnitt

Anlage 2: Antrag der CDU/FDP-Fraktion vom 01.06.2005 (A-R/0023/2005)

Antrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2005 (A-R/0032/2005)

Anlage 3: Schreiben des WLSGV vom 24.02.2006