

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0506/2006
Auskunft erteilt:
Frau Voss-Schiffmann
Ruf:
492 61 22
E-Mail:
Voss-ScM@stadt-muenster.de
Datum:
19.06.2006

Betrifft

Schulstraße - Auslobung zum Landeswettbewerb 2006

Beratungsfolge

15.08.2006	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
17.08.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

Den Auslobungsinhalten in Teil B der Wettbewerbsauslobung (s. Anlage 2) wird zugestimmt.

Kosten/Folgekosten

Keine.

Begründung:

Nach grundsätzlicher Zustimmung des ASSVW in seiner Sitzung am 11.05.2006 zur beabsichtigten Beteiligung an dem Landeswettbewerb 2006 „Junge Quartiere für das Wohnen im Alter“ wurden in den Sitzungen der BV Mitte am 30.05.2006 und des Fachausschusses am 08.06.2006 die Modalitäten des Wettbewerbsverfahrens erörtert (s. Vorlage 403/2006 und Anlage 1 Bekanntmachung des Landeswettbewerbs).

Während die formalen und verfahrenstechnischen Bedingungen sowie die wesentlichen nutzungsinhaltlichen Anforderungen des Wettbewerbs durch das Land vorgegeben wurden, ist die Formulierung der städtebaulichen, gestalterischen und sonstigen grundstücksbezogenen Rahmenbedingungen Aufgabe der Stadt. Die Auslobung besteht im Wesentlichen aus zwei Teilen: einem formalen Teil A, der das Verfahren darstellt (Landesvorgabe, wurde mit Vorlage 403/2006 vorgestellt), und den Auslobungsinhalten im Teil B, der die eigentliche Wettbewerbsaufgabe enthält. Mit dieser Vorlage werden die Auslobungsinhalte des Teils B vorgestellt und zum Beschluss empfohlen.

Die darin enthaltenen Maßgaben wurden sowohl aus den Landesvorgaben als auch aus der politischen Beschlusslage entwickelt:

a) Vorgaben des Landes

- durchgängig barrierefreie Wohnformen
- Möglichkeit von Service-Wohnen für Jung und Alt
- Mischung aus Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern
- Zentraler Servicebereich mit Einrichtungen des Gesundheitswesens sowie Treffpunkt und Gastronomie
- Seniorenwohnungen für 1-, 2- und 8-Personenhaushalte (Gruppenwohnungen)

Durch den Landeswettbewerb werden die Belange von älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen in besonderer Weise berücksichtigt. Der integrative Grundgedanke, der in der Nutzungsmischung zum Ausdruck kommt, wird in der baulichen Ausführung durch die Vorgabe der durchgängigen Barrierefreiheit ergänzt. Diese Nutzungsvorgaben des Landes sind bindend und als feste Auslobungsbestandteile zu betrachten.

Um die mit dem Thema des Landeswettbewerbs angestrebte Nutzungsmischung zwischen jungen Familien und Servicewohnen zu gewährleisten, wurden die inhaltlichen Landesvorgaben um quantitative Maßgaben ergänzt: Mindestens die Hälfte der Wohnungen soll als Service-Wohnangebote für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen vorgesehen werden. Als Orientierungswert soll wiederum ein Drittel dieser Wohnungen nach den Förderrichtlinien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus geplant werden (entspricht ca 17 % aller Wohnungen).

Für die städtebaulichen Planungsvorgaben wurde die nachfolgend dargestellte Beschlusslage der politischen Gremien zugrunde gelegt.

b) Bereits gefasste Ratsbeschlüsse im Rahmen der Vorlagen 47/2000 und 1215/2001

- Definition des Umfangs des Plangebietes und des prinzipiellen Bebauungskonzepts (Blockrandbebauung unter Einbeziehung der heutigen Parallelstraße zur Greverer Straße)
- Prüfaufträge an die Verwaltung zu den Themen Verkehrserschließung (möglichst auch von der Greverer Straße) und Parkraum für das umliegende Quartier
- Ersatz für die heutigen Nutzer der ehemaligen Eichendorff-Schule am Standort
- Entwicklung des Grundstücks durch einen Investor
- städtebauliche Optimierung mit dem Ziel einer verträglichen Dichte durch einen Wettbewerb

Die beiden letztgenannten Maßgaben werden durch das zweigliedrige Verfahren zur Grundstücksentwicklung umgesetzt: Der Landeswettbewerb wird zur städtebaulich-architektonischen Optimierung des Grundstücks ‚Baublock Schulstraße‘ durchgeführt und auf liegenschaftlicher Seite von der öffentlichen Ausschreibung des Grundstücks flankiert, durch die ein Investor für die Realisierung ermittelt wird. Beide Verfahren werden im Reißverschlussprinzip zusammengeführt, indem einerseits Inhalt und Bedingungen des Wettbewerbs Bestandteil der Grundstücksausschreibung werden und andererseits der auszuwählende Erwerber an der Vorprüfung beteiligt und als Preisrichter in die Jury des Wettbewerbs berufen wird.

Die Prüfaufträge zum Thema Verkehr und Parken wurden bearbeitet; als Ergebnis ist die Vorgabe in die Auslobung eingeflossen, den Tiefgaragenverkehr im Wesentlichen an die Greverer Straße anzuschließen und neben den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen auch Stellplätze für das Quartier in einer privaten Quartiersgarage unter Kostenbeteiligung der Stadt nachzuweisen. Der Flächenbedarf der heutigen Nutzer ist im Nutzungsprogramm berücksichtigt. Ebenso ist der Nachweis eines öffentlich nutzbaren Spielplatzes auf dem Grundstück Bestandteil der Auslobung; dabei ist die vorhandene Lage jedoch nicht bindend vorgegeben worden, um den planerischen Spielraum nicht unnötig einzuschränken.

c) Bebauungspläne für das Kreuzviertel Nr. 479, 480 und 481 (Aufstellungsbeschlüsse; Verfahrensstand Offenlegung)

- Erhalt und Schutz der gründerzeitlichen Siedlungsstruktur und der „grünen Lungen“
- Vermeidung von baulicher Verdichtung und von Verkehr in den Blockinnenbereichen
- Beschränkung der weiteren baulichen Entwicklung auf die Straßenrandbebauung
- Bau von Tiefgaragen bei Neubauten obligatorisch
- Art der baulichen Nutzung, Geschosshöhe und Bauhöhe, grundstücksbezogene Dichte nach dem Maßstab der näheren Umgebung (§ 34 Baugesetzbuch)

Der Baublock Schulstraße ist trotz seiner Randlage durch die städtebauliche Einbindung in die Blockstruktur und die architektonische Prägung der umgebenden Bebauung ein integrativer Bestandteil des Kreuzviertels. Das Planungsprinzip und der städtebauliche Anspruch der Bebauungspläne wurden deshalb für die Wettbewerbsaufgabe als verbindlich zugrunde gelegt. Außerdem wurden besondere Ansprüche an die Freiraumgestaltung und die Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Erhaltungssatzung Nordviertel formuliert. So soll städtebaulich und architektonisch eine anspruchsvolle Lösung mit maßvoller Dichte und sensibler Einfügung in die historische Umgebung erzielt werden.

I.V.
gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- 1 Bekanntmachung des Landeswettbewerbs
- 2 Wettbewerbsauslobung