

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0613/2006

Auskunft erteilt:

Herr Althues

Ruf:

492 23 50

E-Mail:

Althues@stadt-muenster.de

Datum:

02.08.2006

Betrifft

Sachstand City-Projekt "Stubengasse + Umfeld"

Beratungsfolge

15.08.2006	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
16.08.2006	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Bericht
17.08.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Bericht
23.08.2006	Hauptausschuss	Bericht
23.08.2006	Rat	Bericht

Bericht:

1. Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 14.07.2004 hat die Verwaltung auf der Grundlage des durch die Harpen AG zum City-Projekt „Stubengasse + Umfeld“ eingereichten Realisierungskonzeptes und Gebotes im Juni 2005 eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen. Gegenstand dieser Rahmenvereinbarung ist die Weiterführung der Projektentwicklung bis zur Umsetzungsreife entsprechend einer am 30.07.2004 abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung zwischen den Vertragsparteien zur Gewährleistung einer effektiven und konstruktiven Zusammenarbeit. Diese Rahmenvereinbarung hatte zunächst eine Laufzeit bis zur Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, längstens jedoch bis neun Monate nach Vertragsschluss (d.h. bis März 2006).
2. Auf Bitte der Harpen AG – *Anlass Veräußerungsabsichten der RWE AG in bezug auf ihr 100%iges Tochterunternehmen, der Harpen AG* – hat der Rat am 07.12.2005 beschlossen, die o.a. Rahmenvereinbarung bis zum 31.07.2006 zu verlängern. Gleichzeitig gründete die Harpen AG zur Projektrealisierung die „Projektgesellschaft Stubengasse Münster mbH“.
3. Zwischenzeitlich wurde das Bebauungsplanverfahren fortgeführt, zwischen Harpen AG und Stadtverwaltung die erforderlichen Verträge (Durchführungs- und Grundstückskaufvertrag) sowie die liegenschaftlichen Regelungen mit Dritten als Folgewirkung einer Realisierung des City-Projektes endverhandelt und -soweit es sich um die Regelungen zur vorzeitigen Beendigung der städtischerseits eingeräumten Rechte am Grundstück mit dem Parkhaus Stubengasse handelt- geschlossen.
Die Ergebnisse der mit der Projektgesellschaft Stubengasse Münster mbH sowie Dritten endverhandelten Regelungen sind in der öffentlichen Ratsvorlage V/0322/2006 sowie den nichtöffentlichen Ratsvorlagen V/0315/2006 und V/0393/2006 wiedergegeben. Die Verhandlungsergebnisse mit den Rechteinhabern am Parkhaus Stubengasse hat der Rat am 29.06.2005 beschlossen – siehe nichtöffentliche Vorlage V/0472/2005-.

Die Vorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (V/0322/2006) wurde in der BV-Mitte sowie in den Fachausschüssen und im Hauptausschuss beschlossen. Die Vorlagen zu den liegenschaftlichen Regelungen (V/0315/2006 sowie V/0393/2006) wurden in den Rat „geschoben“.

Da die Unterzeichnung der endverhandelten Verträge mit der Stadt bzw. die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages bis zum avisierten Ratsbeschluss am 21.06.2006 aus der Sicht Harpen AG bzw. aus Sicht potenzieller Investoren nicht möglich war, konnten die o.a. Vorlagen im Rat am 21.06.2006 nicht abschließend beraten und beschlossen werden.

Der Oberbürgermeister hat in dieser Ratssitzung mitgeteilt, dass er beabsichtige, eine Sondersitzung des Rates am 14.08.2006 einzuberufen. Dies mit dem Ziel, am 14.08.2006 die erforderlichen Beschlüsse herbeizuführen, falls die vertraglichen Voraussetzungen seitens der Harpen AG bzw. eines neuen Investors bis zum Auslaufen der Option am 31.07.2006 erfüllt werden.

Mit Schreiben vom 27.07.2006 hat die Harpen AG um eine erneute Option auf das städtische Grundstück bis zum 31.10.2006 gebeten. Hierüber hat die Verwaltung die Vorsitzenden der Ratsfraktionen mit Schreiben vom 27.07.2006 informiert und angekündigt eine Berichtsvorlage vorzubereiten, um den erneuten Antrag in den politischen Gremien zu erörtern.

4. Als Gründe für eine erneute Option werden von der Harpen AG angeführt:
„Der Abschluss des Verkaufsprozesses der Immobiliensparte der Harpen AG durch die RWE AG ist nunmehr absehbar. Noch zum Ende des dritten Quartals 2006 wird unser Unternehmen einen neuen Eigentümer haben. Mit Blick auf die nunmehr eingegrenzte Anzahl der Investoren sind wir zuversichtlich, dass alle das Projektentwicklungsgeschäft weiterführen werden.... Für den Fall, dass es kein Realisierungsinteresse seitens des neuen Investors gäbe, würden wir durch parallele Vorbereitung eines Verkaufsszenarios sicherstellen, dass das Projekt in jedem Fall verwirklicht werden kann. Damit würde aus unserer Sicht den Interessen der Stadt Münster ausreichend Rechnung getragen werden.“
5. Die vom Rat gesetzte Frist bis zum 31.07.2006 ist abgelaufen, eine rechtliche Verpflichtung der Stadt, der Harpen AG das Grundstück „exklusiv“ vorzuhalten, besteht nicht mehr. Andererseits hat die Stadt weiterhin ein prinzipielles Interesse, das über mehr als 2 Jahre gemeinsam entwickelte, von einer großen Mehrheit im Rat und in der Kaufmannschaft mitgetragene Projekt als wichtige Arrondierung des Innenstadtbereiches in einem überschaubaren Zeitraum erfolgreich abzuschließen und umzusetzen. Dieser breite Konsens beruhte insbesondere auf der gefundenen stadtstrukturellen und stadtgestalterischen Lösung, die auch – wie das Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gezeigt hat – weitgehend von der Bürgerschaft mitgetragen wird. Ein vertraglicher Abschluss zur Umsetzung dieser von der Stadt favorisierten städtebaulichen Konzeption mit einem „Dritten“ – losgelöst von den Vereinbarungen und Aufwendungen mit/von der Harpen AG – erscheint zumindest bis Jahresende 2006 unrealistisch.
6. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Verwaltung – auch ohne einer vom Rat förmlich beschlossenen erneuten Option – bis zum 31.10.2006 der Harpen AG – bzw. auf Vermittlung der Harpen AG einem neuen potenziellen Investor – für weiterführende Gespräche zur Verfügung zu stehen bzw. die aufgrund der eingetretenen zeitlichen Verzögerung ggf. noch zu modifizierenden endverhandelten Verträge – vorbehaltlich der Zustimmung des Rates – abzuschließen.

Die Verwaltung wird die Harpen AG bitten, in der 2. Septemberhälfte über den Stand der Verhandlungen mit einem neuen Eigentümer ihres Unternehmens bzw. ggf. mit einem neuen Investor für das Projekt „Stubengasse + Umfeld“ auf der Grundlage der vorliegenden Entwürfe zu informieren. Die Verwaltung wird dem Rat in seiner Sitzung am 27.09.2006 über das Zwischenergebnis berichten.

7. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 491 „Stubengasse/LoerstraÙe“ (V/0322/2006) ruht zur Zeit, dies gilt ebenso für die Vorlagen zu den liegenschaftlichen Regelungen (V/0472/2005, V/0315/2006 sowie V/0393/2006).

i.V.

gez.

Bickeböll
Stadtkämmerin

i.V.

gez.

SchultheiÙ
Stadtdirektor