

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0973/2006
Auskunft erteilt:
Herr Kurz / Herr Kessel
Ruf:
492 61 40 / 492 23 31
E-Mail:
KurzA@stadt-muenster.de
KesselR@stadt-muenster.de
Datum:
20.11.2006

Betrifft

Zentrumserweiterung Nienberge

Beratungsfolge

06.12.2006	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
07.12.2006	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
07.12.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
13.12.2006	Hauptausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Grundstück des heutigen Festzeltplatzes unter Berücksichtigung folgender städtebaulicher Rahmenbedingungen öffentlich auszuschreiben:
 - Zentrale Zielsetzung ist die Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums ist eine multifunktionale Nutzung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung, Servicewohnen und / oder Pflege vorzusehen.
 - Es ist ein Lebensmittelmarkt – als Vollsortimenter oder zweitrangig Discounter – mit zukunftsfähiger Ladengröße (ca. 1.000 qm Verkaufsfläche) nachzuweisen.
 - Das Wohn- und/oder Pflegeangebot an diesem zentralen Standort soll insbesondere Wohnformen für mobilitätseingeschränkte Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebenssituation (mit/ohne Pflegebedarf) bieten.
 - Es ist eine mehrgeschossige Bebauung mit maximal drei Geschossen vorzusehen. Sie ist so auf dem Grundstück anzuordnen, dass die Sebastianstraße einen räumlichen Abschluss erhält.
 Die Beurteilung ihrer städtebaulichen Maßstäblichkeit erfolgt einerseits unter Berücksichtigung der zentralen Lage im Stadtteil sowie der angestrebten Nutzungsvielfalt im Ortszentrum und andererseits nach der vorhandenen Nachbarbebauung.
 - Die Anlieferung sollte nicht an der Gebäudeseite, die der Plettendorfstraße zugewandt ist, vorgesehen werden.
 - Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein zweistufiges Auswahl- und Realisierungsverfahren (Qualifizierung und Konkretisierung) für den Ausbau des Zentrums durchzuführen. Nach Abschluss der Qualifizierungsphase sind alle Bewerbungen in einer öffentlichen Bürgerinformation vorzustellen.
3. Je Bewerbung ist der Nachweis von Entwickler, Endinvestor und qualifiziertem Architekturbüro erforderlich.
4. Das Mindestgebot für das Grundstück (ca. 4090 qm) beträgt 280,00 €/qm. Die Verwaltung wird jedoch ermächtigt, den Kaufpreis in Abhängigkeit von Planungserfordernissen nach zu verhandeln.
5. Vor der Grundstücksvergabe ist ein geeigneter Alternativstandort für den Festzeltplatz bereitzustellen, ggf. planungsrechtlich zu sichern und im Rahmen der Projektentwicklung zu verlagern.

Hinweis für die Vorberatung in den Fachausschüssen:

Beschlussfassung ASSVW: Ziffern 1 – 3 + 5, AFBL: Ziffern 4 + 5

Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kosten entstehen.

Begründung:

Entsprechend den vom Rat der Stadt Münster beschlossenen „Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung“ (2004) ist die Ansiedlung von Einzelhandel vorrangig auf die Zentren zu konzentrieren. Mit der Zielsetzung eine Stärkung der Ortsmitte von Nienberge vorzubereiten, wurde bereits 2001 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Workshop-Charakter durchgeführt. Das Plangebiet umfasste die gesamte Ortsmitte von der Altenberger Straße bis zum Festplatz an der Plettendorfstraße. Dieser soll an einen neuen Standort innerhalb des Stadtteils verlagert werden.

Im Bereich des Nienberger Kirchplatzes wurden die Wettbewerbsergebnisse durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses bereits umgesetzt.

Das Areal des Festplatzes soll, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, für eine dichte zentrumstypische Nutzung dienen. Insbesondere soll hier ein großflächiger Lebensmittelmarkt innerhalb des Ortszentrums bereitgestellt werden können. Dies ist erforderlich um der strukturellen Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel, die gerade in jüngster Zeit durch ein starkes Wachstum der Verkaufsflächen geprägt ist, gerecht zu werden. Zurzeit verfügt das Ortszentrum nur über Ladenlokale unterhalb der Großflächigkeit. Um das Ortszentrum als Ort der täglichen Versorgung für den Stadtteil ausbauen und langfristig sichern zu können und Ansiedlungswünschen in Randlagen des Stadtteils begegnen zu können, soll das Plangebiet für eine größere Ladeneinheit genutzt werden. Wohnen und Arbeiten innerhalb der Ortszentren gewinnt weiter an Attraktivität. Deshalb ist der Standort prädestiniert für eine mehrgeschossige Bebauung.

Die Wettbewerbsergebnisse wurden vom Planungsausschuss am 28.11.2002 (Vorlage 984 / 2002) zur Gesprächsgrundlage mit potenziellen Investoren für die Zentrumserweiterung gemacht. Das als Ergebnis des anschließenden Ausschreibungsverfahrens favorisierte Projekt, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einer Altenpflegeeinrichtung, konnte von dem Investor jedoch nicht zur Realisierungsreife gebracht werden.

Deshalb soll eine erneute Ausschreibung mit folgenden Verfahrensschritten erfolgen:

- Öffentliche **Ausschreibung** für Bewerber (= Teams aus Entwickler, Endinvestor, Architekt), Grundlagen: Exposé mit Entwicklungszielen, städtebaulichen Rahmenbedingungen, Mindestkaufpreis

- **Qualifizierungsphase** (Zeitraum: ca. 4 Monate): Nachweis der Planungskompetenz (Vor-entwurf), der Akquisitionskompetenz (Nutzerkonzept), Finanzierungskompetenz / Bonität (Kaufpreisgebot) durch Bewerber
- Vorstellung aller Entwürfe in einer öffentlichen Informationsveranstaltung
- Eingrenzung des Bewerberkreises (2-3) durch Ratsentscheidung auf Vorschlag der Verwaltung
- **Konkretisierungsphase** (Zeitraum: ca. 3 Monate) nach Beschlussfassung durch die parlamentarischen Gremien. Die Bewerber konkretisieren ihre Plan- und Nutzungskonzepte
- Ratsentscheidung für einen Bewerber als potenziellen Vorhabenträger auf Vorschlag der Verwaltung
- Das **Grundstück** wird einem Bewerber für den Zeitraum bis zum Abschluss des erforderlichen Verfahrens zur vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes exklusiv und unentgeltlich an die Hand gegeben. Damit kann das Projekt zur Realisierungsreife gebracht werden, so dass der Rat die Veräußerung des Grundstücks beschließen kann.
- Grundstücksbeschaffenheit: Sobald der Ersatzstandort für den Festzeltplatz feststeht, können die Kosten für die Verlagerung benannt werden. Versorgungsleitungen der Stadtwerke im Randbereich des Grundstücks werden grundbuchlich gesichert. Grundstückskaufpreis: Mindestgebot 280,00 €/qm bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Der Kaufpreis ist an die tatsächlich erreichte Geschossflächenzahl anzupassen. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an. In dem Kaufpreis sind die Entwässerungsbeiträge und die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten.

i.V.

i.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

gez.
Bickeböller
Stadtkämmerin

Anlagen:

Städtebauliche Prinzipskizze

Exposé: Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren „Erweiterung des Zentrums Nienberge“