

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0406/2007

Auskunft erteilt:

Herr Kurz

Ruf:

492 61 40

E-Mail:

Kurz@stadt-muenster.de

Datum:

24.05.2007

Betrifft

Zentrumserweiterung südlich der St. Anna Kirche in Mecklenbeck
- Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren - 2. Stufe -

Beratungsfolge

31.05.2007	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
31.05.2007	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
12.06.2007	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
13.06.2007	Hauptausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Bewerber

- Wrocklage + Partner / Arning Bauunternehmung
- Architekturbüro Steinhoff / WVA GmbH
- Stadtraum Projekt / Holz GmbH

werden aufgefordert, ihren Projektvorschlag – unter Berücksichtigung der Überarbeitungsempfehlungen – zu konkretisieren.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kosten entstehen.

Begründung:

Der Hauptausschuss hat die Verwaltung am 23.08.2006 beauftragt, auf der Grundlage definierter Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele, ein zweistufiges Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren für die Zentrumserweiterung in Mecklenbeck durchzuführen. Aufzufordern waren Bewerberteams bestehend aus Entwickler, Endinvestor und Architekten.

Zum Abschluss der Qualifizierungsphase haben am 13.03.2007 sieben Bewerber ihre Projektvorschläge für eine gemischt genutzte, mehrgeschossige Bebauung im Bereich südlich der St. Anna Kirche abgegeben (Anlage 1).

Die Projektvorschläge wurden am 29.03.2007 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung in Mecklenbeck im Detail vorgestellt. Anregungen wurden aus dem ca. 50 Personen umfassenden Besucherkreis nicht vorgebracht.

Mit Schreiben vom 12.04.2007 haben der Bürgerverein für Mecklenbeck e.V. und der Mecklenbeker Geschichts- und Heimatverein e.V. sich an die Verwaltung gewandt und angeregt, die Südseite des Kirchengrundstücks nicht durchgehend mit einer Bebauung zu versehen. Wie durch die Wohn- und Geschäftshausbebauung auf der Nordseite, würde auch eine Bebauung entlang der Südseite des Kirchengrundstückes zu einer „Zubauung“ des Pfarrzentrums führen. Dessen geschwungene, lebhafte Architektur würde durch die seitlich begleitenden Wände stark beeinträchtigt. Die Verfasser plädieren stattdessen für eine breite Verbindung vom Erweiterungsbereich zum Kirchengrundstück, wie es zwei der sieben Projektentwürfe vorschlagen.

Aus städtebaulichen Gründen ist diese Argumentation nicht zwingend. Die nördliche und südliche Rahmung des Kirchengrundstückes durch eine Blockrandbebauung ist Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes für Mecklenbeck Mitte, der auch dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegt. Mit dieser Planung wurde die St. Anna Kirche aus ihrer solitären Lage bewusst in den städtebaulichen Zusammenhang des neuen Stadtteilzentrums am Dingbänger Weg eingebunden. Die Attraktivität von Stadtteilzentren lebt u.a. von einer breiten Nutzungsvielfalt in räumlich enger Zuordnung, die einer fußläufigen Erschließung gerecht wird. Insofern ist die angestrebte Bebauungsdichte rund um die Kirche städtebaulich nach wie vor wünschenswert. Eine weitergehende Freistellung des prägenden Solitärgebäudes der Kirche ist demgegenüber nicht sinnvoll. Zentrumsfunktionen würden sonst zwangsläufig auseinandergezogen und der räumliche Zusammenhang geschwächt.

Die Aufgabenstellung für das Bewerberauswahlverfahren forderte insofern auch - in Übereinstimmung mit der Zielsetzung einer kompakten Bebauung des Erweiterungsbereiches – eine 3-seitige Schließung der Blockränder. Wie dem Protokoll (Anlage 2) zu entnehmen ist, haben zwei der sieben Projektentwürfe, abweichend von den städtebaulichen Vorgaben, eine Öffnung nach Norden zum Kirchengrundstück und zur bestehenden Zentrumsbebauung vorgeschlagen. Da mit einer derartigen städtebaulichen Orientierung der Bebauung auch Chancen für die Ortsmitte verbunden sein können, z.B. durch die großzügigere Verbindung der Zentrumsbereiche untereinander, sollte dieser städtebauliche Ansatz in der weiteren Bearbeitung alternativ weiterverfolgt werden. Insoweit sollte dem Votum der Jury gefolgt werden und neben den Entwürfen, die die Bebauung in U-Form zum Dingbänger Weg orientiert vorsehen, auch eine nach Norden geöffnete Bebauung in Erwägung gezogen werden. Diese räumliche Öffnung ist dann vertretbar, wenn es gelingt eine für das Stadtteilzentrum angemessene Maßstäblichkeit zu wahren, insbesondere das Verhältnis von Platz- /Freiflächen zu bebauten Flächen zu gliedern.

Gemäß der in Anlage 2 genannten Rahmenbedingungen und damit auch Bewertungs- und Entscheidungskriterien für das Auswahlgremium wird vorgeschlagen, 3 Bewerber in der 2. Bearbeitungsstufe um Konkretisierung ihrer Projektvorschläge zu bitten.

Aus der Jurybeurteilung ergeben sich für diese drei für die 2. Stufe des Verfahrens (Konkretisierungsphase) vorgeschlagenen Teams folgende Überarbeitungsempfehlungen:

Entwurf 2: Wrocklage + Partner / Arning Bauunternehmung

- die Teilüberbauung des Kundenstellplatzes entlang dem Dingbänger Weg sollte überprüft werden
- das Angebot von Einzelhandelseinrichtungen sollte stärker auf einen stadtteiltypischen Mix von größeren und kleineren Ladenlokalen überarbeitet werden
- für die Anlieferung auf der Südseite sollte eine Lösung vorgesehen werden, die ohne den Dingbänger Weg als Rangierraum auskommt
- die Realisierung eines Konzeptes von Service-Wohnen für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen, erfordert die Bereitstellung von wohnbegleitenden Pflege- oder Serviceleistungen.

Entwurf 6: Architekturbüro Steinhoff / WVA GmbH

- das Angebot von Einzelhandelseinrichtungen sollte stärker auf einen stadtteiltypischen Mix von größeren und kleineren Ladenlokalen überarbeitet werden
- die Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen in den Obergeschossen erfordert die Berücksichtigung eines Aufzuges
- die Realisierung eines Konzeptes von Service-Wohnen für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen, erfordert die Bereitstellung von wohnbegleitenden Pflege- oder Serviceleistungen

Entwurf 3: Stadtraum Projekt GmbH / Holz GmbH

- die teilweise Überplanung des Kirchengrundstückes sollte auf ihre Realisierungsfähigkeit überprüft werden
- die Realisierung eines Konzeptes von Service-Wohnen für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen, erfordert die Bereitstellung von wohnbegleitenden Pflege- oder Serviceleistungen

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Übersicht der 7 Projektvorschläge
2. Niederschrift der Jury vom 23.04.2007