

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0924/2007

Auskunft erteilt:

Herr Kurz

Ruf:

492 61 40

E-Mail:

Kurz@stadt-muenster.de

Datum:

15.11.2007

Betrifft

**Zentrumserweiterung südlich der St. Anna Kirche in Mecklenbeck
- Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren - Abschluss -**

Beratungsfolge

29.11.2007	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
06.12.2007	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
11.12.2007	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
12.12.2007	Hauptausschuss	Vorberatung
12.12.2007	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Zentrumserweiterung wird auf der Grundlage des Projektentwurfes „Stadtraum Projekt GmbH & Co. KG / Holz GmbH“ (Anlage 1, S.1) weiterverfolgt.
2. Der Fa. Holz GmbH wird das Baugrundstück südlich der St. Anna Kirche per Optionsvertrag für 1 Jahr zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes exklusiv und unentgeltlich an die Hand gegeben.
3. Die Rangfolge der Projektentwürfe wird entsprechend der Juryempfehlung (Anlage 2, S.3) ebenfalls beschlossen.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kosten entstehen.

Begründung:

Der Hauptausschuss hat die Verwaltung am 23.08.2006 beauftragt, ein zweistufiges Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren für den Ausbau des Zentrums südlich der St. Anna-Kirche durchzuführen (V/0520/2006).

Sieben Teams, bestehend aus Investor und Architekt, haben sich in der 1. Stufe um die Realisierung beworben. Nach der öffentlichen Präsentation aller Projektentwürfe am 29.03.2007 haben die parlamentarischen Gremien die Empfehlung der Jury aufgegriffen und die Bewerber:

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

aufgefordert, ihre Projektentwürfe entsprechend den Anforderungen des Exposé zu konkretisieren (V/0406/2007). Alle drei Bewerber haben am 31.08.2007 ihre überarbeiteten Entwürfe eingereicht. Die Jury – in gleicher Besetzung wie bei der 1. Stufe – kam zu dem Ergebnis, dass der Projektvor-

schlag „Stadtraum Projekt / Holz GmbH“ die Anforderungen für die Zentrumserweiterung in mehrfacher Hinsicht am besten umsetzt. Dazu zählt das Nutzungskonzept, dass das Versorgungsangebot des Zentrums durch verschiedene Ladengrößen und Sortimente nahezu ideal ergänzt. Vorgeesehen sind ein Lebensmittel-Discounter mit ca. 990 qm VKF, ein Drogeriemarkt mit ca. 750 qm VKF sowie drei kleinere Läden mit zusammen ca. 330 qm VKF. In den Obergeschossen werden 37 freifinanzierte Wohnungen und Service-Wohnen mit einer Seniorenwohngemeinschaft für 12 Bewohner geplant. Die barrierefreien Wohnungen werden um großzügige Dachterrassen angeordnet.

Mit der L-förmigen Bebauung wird eine städtebauliche Gliederung der Bebauung vorgenommen, die eine räumliche Anbindung zum bestehenden Zentrum ermöglicht. Für die Inanspruchnahme kirchlicher Flächen werden im Gegenzug Tauschflächen vorgesehen.

Wie die Jury festgestellt hat (Anlage 2) ist die geplante Zentrumserweiterung auch ohne die Flächen der Kirchengemeinde entlang dem Dingbänger Weg funktions- und realisierungsfähig. Insofern sind die ggf. erforderlichen liegenschaftlichen Regelungen diesbezüglich seitens des Investors mit der Kirchengemeinde zu treffen.

Die Bebauung wird durch einen Durchgang zur Brockmannstraße mit platzartiger Aufweitung geteilt, der Aufenthaltsqualitäten bietet. Für die Bebauung wird eine großzügige, zeitgemäße Gestaltung gewählt. Der Baukörper umfasst zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit deutlich ausgeprägtem Dachüberstand. Nähere Einzelheiten sind dem Juryprotokoll (Anlage 2) zu entnehmen.

Mit der Fa. Holz GmbH ist ein Optionsvertrag abzuschließen, der dem Investor Planungssicherheit gibt. Für den Zeitraum eines Jahres wird das Grundstück dem Investor unentgeltlich an die Hand gegeben, um Planungsrecht auf der Basis des von ihm und der Stadtraum Projekt GmbH & Co.KG eingereichten Entwurfes zu schaffen und um das Bauungs- und Vermarktungskonzept zu optimieren und zur Realisierungsreife zu bringen.

Die Beschlussvorlage (V/0933/2007) zur (vorhabenbezogenen) Änderung des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 396: „Mecklenbeck – Mitte“ wird, mit erweitertem Geltungsbereich, zeitgleich den parlamentarischen Gremien vorgelegt.

Die Rangfolge der Projektentwürfe soll ebenfalls festgelegt werden, um im Falle des Scheiterns der weiteren Verhandlungen mit dem favorisierten Bewerber, die Möglichkeit zu haben, mit dem nächstplatzierten Bewerber die Zentrumserweiterung realisieren zu können. Dies ist deshalb sinnvoll, weil mit den weiteren Projektvorschlägen Entwürfe vorliegen, die ebenfalls nach intensiver Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabestellung zu realisierungsfähigen Projekten geführt haben.

I. V.

Schultheiß
Stadtdirektor

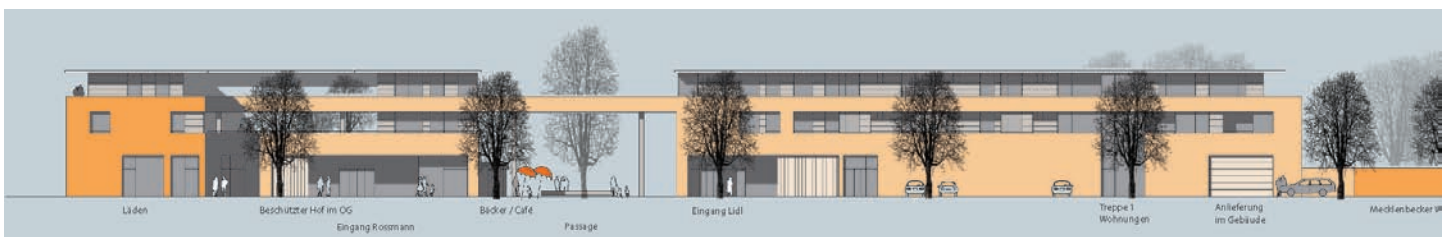
Anlagen:

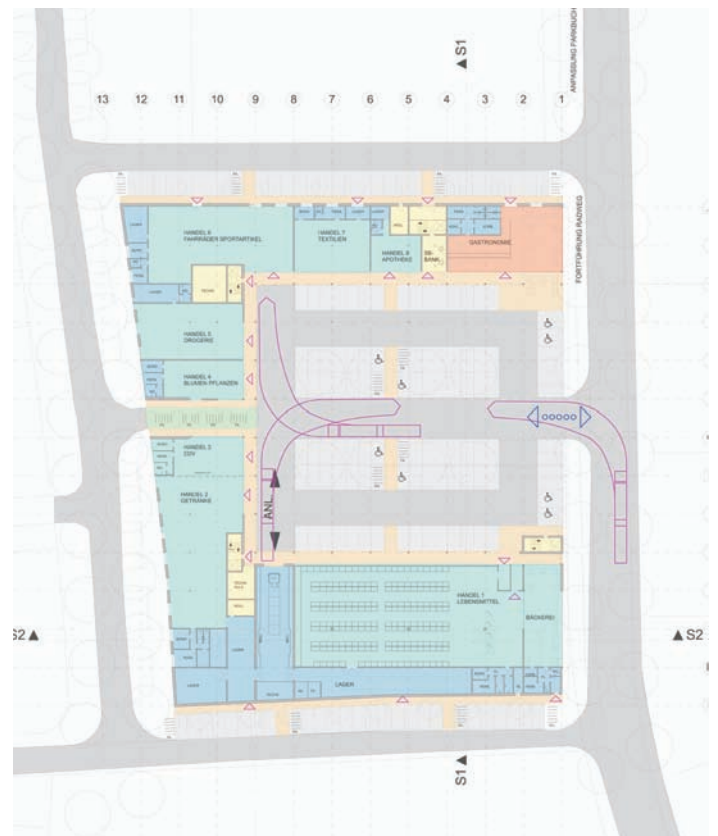
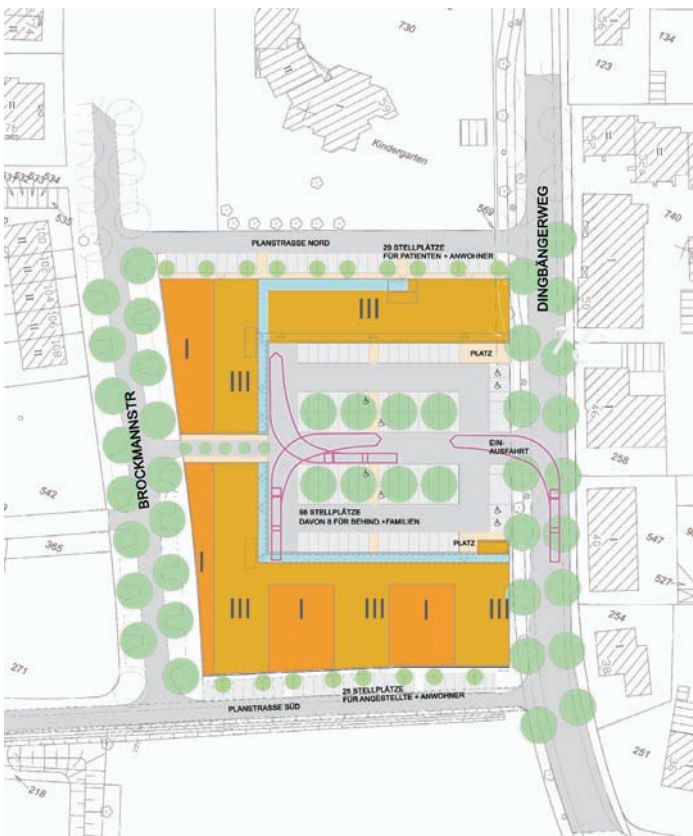
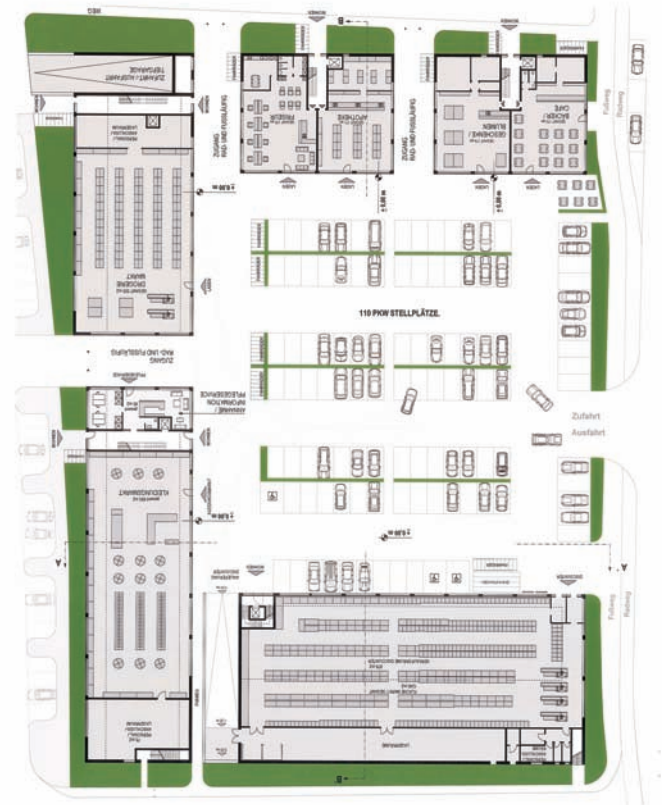
1. Entwürfe
2. Juryprotokoll



Stadtraum Projekt GmbH & Co KG /
Holz GmbH Bauunternehmung

1. Rang





Zentrumserweiterung Mecklenbeck – südlich St. Anna Kirche
Bewerbersauswahl- und Realisierungsverfahren - 2. Stufe
verwaltungsinterne Jury am 26.09.2007

Teilnehmer: Herren Ferling (63), Michel (65), Zacharias (WFM), Dapper, Riedel (23), Kurz (61)

Die überarbeiteten Entwürfe wurden vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, dem Liegenschaftsamt und dem Amt für Wohnungswesen geprüft und in einer Prüfliste dokumentiert.

Die Entwürfe werden ausführlich anhand der Beurteilungskriterien (siehe V/0406/2007, Anlage 1, S.1) und der Überarbeitungsempfehlungen (siehe V/0406/2007, S.2,3) diskutiert. Dabei wurden folgende Ergebnisse erzielt:

Entwurf: Wrocklage + Partner / Arning Bauunternehmung

Die prägenden Merkmale des 1. Entwurfes, einer 3-geschossigen Bebauung, die sich U-förmig zum Dingbänger Weg orientiert wurden beibehalten. Statt der Staffelgeschosse werden nun 3 Vollgeschosse mit einem Flachdachabschluss vorgesehen.

Die Überarbeitungsempfehlungen (Verzicht auf Teilüberbauung am Dingbänger Weg, Mix von stadtteiltypischen Lädengrößen, Lage der Anlieferung, Räumlichkeiten für die Serviceleistungen in den Wohngeschossen) wurden aufgegriffen.

Das konkretisierte Nutzungskonzept führt zu einer leicht erhöhten Bruttogeschossfläche (ca. 10.550 qm /1. Stufe: ca. 9.230 qm). Die Nutzflächenanteile sind -mit Ausnahme der Dienstleistungen- annähernd gleich geblieben: Einzelhandel (ca. 2.420 qm /1. Stufe: ca. 3.000 qm), Dienstleistungen (ca. 1.830 qm /1. Stufe: ca. 580 qm), Wohnen – 36 WE (ca. 4.530 qm /1. Stufe: ca. 4.780 qm).

positiv bewertet wird.

- die durchgehend 3-geschossige Bebauung statt der Abstufung
- der Verzicht auf die Bebauung am Dingbänger Weg und die Öffnung des Bereiches auf ganzer Länge zum Dingbänger Weg
- die Verlegung der Anlieferung in den Innenbereich und deren Einhausung
- das separate Stellplatzangebot für Kunden (zentral) und für Bewohner (nördlich und südlich)

kritisch gesehen wird:

- die Ladengrößen entsprechen -insbesondere für Drogerie, Apotheke, Getränke- nicht den marktüblichen Größen. Eine Anpassung der Grundrisse ist aufgrund der vielen Zwangspunkte durch Erschließungen, Lager, verwinkelte Zuschnitte etc. kaum möglich.
- die Vermarktbarkeit von ca. 1.800 qm Büro- /Dienstleistungsfläche an diesem Standort
- die fehlende Angebotsvielfalt bei den Wohnungen (nur 2-Personen-Haushalte)
- eine Ausrichtung auf Service-Wohnen findet nur in Ansätzen statt

Entwurf: Stadtraum Projekt / Holz GmbH

Die prägenden Merkmale des 1. Entwurfes, einer 2-geschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss, die sich L-förmig zum Dingbänger Weg und zur Kirche orientiert, wurden beibehalten.

Die Überarbeitungsempfehlungen (Klärung der überplanten Kirchenflächen, Bereitstellung von Pflege- oder Serviceleistungen) wurden durch diesbezügliche Vorverhandlungen mit der Kirche und dem DRK aufgegriffen. Die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen der Kirche entlang dem Dingbänger Weg soll demnach durch Flächenbereitstellungen nördlich der geplanten Bebauung bis zur Brockmannstraße kompensiert werden. Unabhängig davon kommt die Jury zu dem Urteil, dass die geplante Zentrumserweiterung auch ohne die Kirchenflächen am Dingbänger Weg funktions- und realisierungsfähig wäre.

Das konkretisierte Nutzungskonzept führt zu geringfügig erhöhten Bruttogeschossfläche (ca. 7.830 /1. Stufe: ca. 7.400 qm). Die Nutzflächenanteile haben sich nur wenig geändert: Einzelhandel (ca. 2.120 qm /1. Stufe: ca. 2.290 qm), Dienstleistungen (ca. 170 qm /1. Stufe: --), Wohnen – 37 WE (ca. 4.260 qm /1. Stufe: 4.290 qm).

positiv bewertet wird:

- das die Bebauung – trotz fehlender nördlicher Bebauung – und im Vergleich deutlich geringerer Bruttogeschossfläche – eine angemessene bauliche Fortführung des Zentrums darstellt.
- der deutliche Dachüberstand, der aus der Fußgängerperspektive ähnliche Wirkung wie ein Satteldach entfaltet und den Gebäuden einen klaren Abschluss gibt
- die großzügige Passage zur Brockmannstraße mit Aufenthaltsqualitäten
- die Öffnung des Discounters zur Passage und die kleinteiligen Läden die zur Belebung beitragen
- das nahezu ideale Flächenangebot im Erdgeschoss, das eine klare Ausrichtung auf die Nahversorgung und eine sinnvolle Ergänzung zum Bestand darstellt
- die Öffnung der Läden im südlichen Gebäudeteil nach Süden
- die funktionsgerecht bemessenen Verkehrsflächen, inkl. der Fahrradstellplätze in der Passage
- das realistische Begrünungskonzept, ausreichende Pflanzflächen
- das Konzept Service-Wohnen, das konsequent umgesetzt ist. Die Angebotstypen sind flexibel nutzbar. Die Wohnqualitäten werden durch geschützte Freibereiche mit hoher Qualität positiv ergänzt

kritisch gesehen wird:

- die südwestliche Ecksituation der Bebauung, die nahezu ganz geschlossen ist und sehr nah an den Gehweg heranreicht
- die lange Mauer wird als Abgrenzung zum Kirchengrundstück zwar nachvollzogen, hinsichtlich der Höhe muss auf einen verträglichen Maßstab geachtet werden

Entwurf: Architekturbüro Steinhoff / WVA GmbH

Die prägenden Merkmale des 1. Entwurfes einer 3-geschossigen Bebauung, die sich U-förmig zum Dingbänger Weg orientiert, wurden beibehalten. Signifikantester Unterschied ist die zusätzliche Öffnung der nördlichen Bebauung, womit an zwei

Stellen Durchgangsmöglichkeiten zum Kirchengrundstück geschaffen werden. Statt der Staffelgeschossbebauung werden nun drei Vollgeschosse mit Flachdachabschluss vorgesehen.

Die Überarbeitungsempfehlungen (stadtteiltypischer Ladenmix, Barrierefreiheit der Wohnungen, Bereitstellung von Räumlichkeiten für Pflege- oder Serviceleistungen) wurden aufgegriffen.

Das konkretisierte Nutzungskonzept führt zu einer deutlich höheren Bruttogeschossfläche (ca. 10.180 qm /1. Stufe: ca. 8.000 qm). Die Nutzflächenanteile haben sich – insbesondere für das Wohnen – merkbar verändert: Einzelhandel (ca. 2.380 qm /1. Stufe: 2.890 qm), Dienstleistung (ca. 420 qm /1. Stufe: --), Wohnen – 54 WE (ca. 6.080 qm /1. Stufe: 4.150 qm).

positiv bewertet wird:

- die einheitlich 3-geschossige Bebauung, die einen Gewinn gegenüber der 1. Stufe darstellt
- die Auflockerung der nördlichen Bebauung, die die Durchlässigkeit zur Kirche verbessert
- das stärker auf die Nahversorgung ausgerichtete Ladenangebot, auch wenn ein Bekleidungsmarkt hier verzichtbar erscheint
- das separate Stellplatzangebot für Kunden (zentral) und Bewohner (TG)

kritisch gesehen wird:

- die Reduzierung der Vielfalt im Wohnungsangebot (Maisonettetypen) zugunsten von 2-3 Raumwohnungen
- das für die unterschiedlichen Zielgruppen und deren Wohnbedürfnisse keine adäquate Berücksichtigung im Grundriss zu sehen ist
- die Vermarktbarkeit von 54 Wohneinheiten
- die offene Anlieferung (fehlender Lärmschutz für die Wohnungen) und der parallele, enge Fußweg
- die Stellplatzbegrünung, die mehr Bäume und Pflanzfläche erfordert

Auf der Grundlage der ausführlichen Bewertungen hat die Jury folgende Rangfolge für die Projektentwürfe festgelegt:

1. Rang: Stadtraum Projekt / Holz GmbH

Abstimmung: - einstimmig -

2. Rang: Architekturbüro Steinhoff / WVA GmbH

Abstimmung: - einstimmig –

3. Rang: Wrocklage + Partner / Arning Bauunternehmung GmbH

Abstimmung: - einstimmig –

i.A.

gez.
Kurz