

Anlage (3) zur Vorlage V/0435/2008 an den Rat

inhaltliche Prüfung und Bewertung des indikativen Angebotes des Bieters
(Stand 21.05.2008 – nach Abschluss der Verhandlungsphase)

A. NUTZUNGSKONZEPT

A.1 nutzungsstruktureller Impuls für den Standort Münster

Anforderung: hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzung

Prüfung/Bewertung: erfüllt

Anforderung; deutlich untergeordnet ggf. kleinteiliger Handel und Wohnen

Prüfung/Bewertung: erfüllt

- ☒ ausschließlich nutzeraffine Dienstleistungsnutzungen um den Kern des Turms im EG (Post, Reisebüro)
- ☒ Option für kleinteilige, hochwertige Einzelhandelsnutzungen und/oder Gastronomie im EG in drei Bauteilen
- ☒ (primär nutzereigene) Cafeteria und Lounge im 2. OG
- ☒ kein Wohnen

Anforderung: Qualität des Nutzungskonzeptes

Prüfung/Bewertung: hoch:

- ☒ Dienstleistungen im beratenden Finanzsektor, europaweit tätiges Unternehmen
- ☒ Priorität stringent auf hochwertigen Dienstleistungs- und Büroflächen
- ☒ sinnhaft angedockt keine isolierten, sondern dienstleistungsaffine Zusatznutzungen: mit dem hochwertigen Kern-Nutzungskonzept kompatibler Einzelhandel, Service, Gastronomie, ...)

Anforderung: Plausibilität des Nutzungskonzeptes und -mixes

Prüfung/Bewertung: gegeben

- ☒ insbes. im Zusammenspiel mit einem eigenständigen Bebauungskonzept in exponierter Lage und mit ambitionierter Ästhetik

Anforderung: Nachhaltigkeit des Nutzungskonzeptes und -mixes

Prüfung/Bewertung: gegeben

- ☒ Standortgunst und Bebauungskonzept sprechen für dauerhafte Vermietbarkeit
- ☒ das hochbauliche Konzept erlaubt funktional große Flexibilität hinsichtlich Teilbarkeit und Abschnittsbildung

Anforderung: (Haupt-)Nutzer-Zusagen

Prüfung/Bewertung: gegeben

- ☒ zeb/rolfes.schierenbeck.associates gmbh als Hauptnutzer/Mieter für 12.500 qm „Büroraumfläche“
- ☒ die beabsichtigte Mietfläche beträgt gut 80 % der Gesamtmietflächen, ein hoher Prozentsatz

Anforderung: Verbindlichkeit des Nutzungskonzeptes

Prüfung/Bewertung: relativ hoch

- ☒ ..., da absolut verbindliche Nutzerzusagen (unterschiedene Mietverträge) von Ankermietern trotz zielfocussierter Ausschreibung nicht realistisch
- ☒ Vorlage eines *Letter of Intent* mit halbjährlicher Bindungswirkung für einen Hauptmieter einschl. Vereinbarung von vertraglicher Exklusivität und Vertragsverletzungsstrafe zwischen den Vertragspartnern

A.2 arbeitsmarktstruktureller Impuls für den Standort Münster

Anforderung: **Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen**

Prüfung/Bewertung: sehr hoch

- ☒ Sicherung eines in Münster ansässigen, mit Standorten national und europaweit vertretenen Unternehmens (*zeb/rolfes.schierenbeck.associates gmbh*) - somit wichtiger Pluspunkt in der Standortkonkurrenz mit anderen Kommunen
- ☒ Arbeitsfeld des Unternehmens mit positiven Entwicklungsperspektiven
- ☒ am potenziellen Neustandort deutliche Unternehmensexpansion: gegenüber dem Standort Hammer Str./Friedrich-Ebert-Str. mit ca. 6.500 qm Gesamtnutzfläche Steigerung auf 12.500 qm am potenziellen Neustandort - im Bebauungskonzept sind aktiv noch weitere Expansions- und Erweiterungsflächen vorgesehen (im ersten Schritt Untervermietung an Dritte)
- ☒ Sicherung der aktuell bestehenden Unternehmens-Arbeitsplätze - am potenziellen Neustandort in Münster ist gem. Bieterangaben ein jährlicher Arbeitsplatzzuwachs von 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geplant

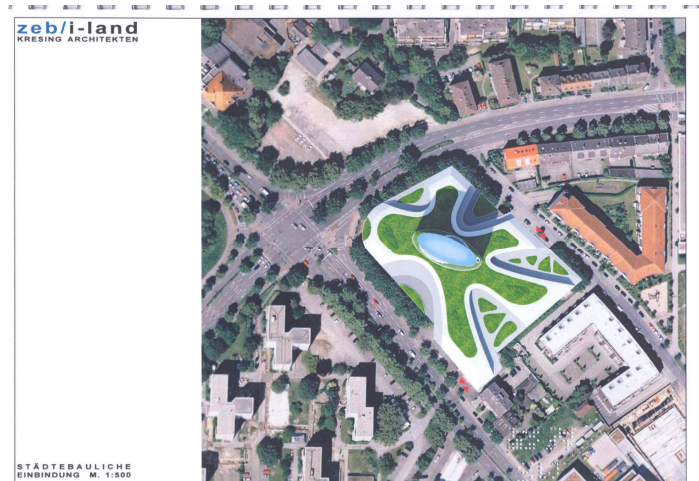
A.3 struktureller Erneuerungsimpuls für das umgebende Stadtquartier

Anforderung: **struktureller Erneuerungsimpuls für das umgebende Stadtquartier**

Prüfung/Bewertung: hoch

- ☒ wichtige Ergänzung der im Quartier vorhandenen Dienstleistungs- und Büroflächen
- ☒ Nutzbarmachung und Neugestaltung einer innerstädtischen Brachfläche (Stadtreparatur)
- ☒ Fortführung der im Quartier bereits teilweise vorhandenen aussagekräftigen Architektur - das Bebauungskonzept kann zu einem gebauten Identifikationsort für das ehem. „Gewerbedreieck“ führen

B. STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG UND GESTALTERISCHE UMSETZUNG



B.1 Städtebauliches Konzept

Anforderung: repräsentative, urbane Adresse

Prüfung/Bewertung: gegeben

- ☒ eigenständige, sich bewusst von den klassischen Blockrandstrukturen (bestehender Bebauungsplan Nr. 379) abhebendes Bauungskonzept
- ☒ fließende, eher landschaftsorientierte Formgebung des städtebaulichen Konzeptes, gleichzeitig jedoch klare Hinwendung zum öffentlichen Raum (Raumkanten) in Neuinterpretation des Straßenrandthemas
- ☒ ... kombiniert mit repräsentativer und urbaner Markierung der Innenstadteneingangssituation durch städtebauliche Dominante

Anforderung: standortangemessener, moderner Städtebau

Prüfung/Bewertung: gegeben

- ☒ weiteres eigenständiges Element im städtebaulichen von den Bau- und Nutzungsstrukturen heterogenen Umfeld, damit standortangemessen
- ☒ städtebauliche Akzentuierung durch Positionierung einer städtebaulichen Dominante in relativer Mitte des Grundstücksareals

Anforderung: Qualität der Baumassenanordnung, -gliederung und -verteilung

Prüfung/Bewertung: hoch

- ☒ gleichmäßige, II-geschossige Verteilung einer „mäandrierenden“ Basis
- ☒ Wechsel von Begrenzung des öffentl. Raumes und Zurücktreten vom öffentl. Raum: neues, individuelles Wechselspiel zwischen Stadtraum und Baukörper
- ☒ XVI-geschossige Turm-Ellipse wächst aus dieser Basis und positioniert sich „sanft“ und unaufdringlich in das städtebauliche Umfeld

Anforderung: GFZ max. 1,6

Prüfung/Bewertung: eingehalten

- (mit 1.595 bei 17.791 qm BGF und 11.155 qm Grundstücksgröße)
- ☒ die GFZ im für den Standort bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 379 beträgt 1,6, die festgesetzte Nutzungskategorie ist Kerngebiet (MK): damit weder Erhöhung der städtebaulichen Dichte noch der Nutzungsintensität durch das neue Nutzungs- und Baukonzept
 - ☒ im ehem. B.plan-Entwurf Nr. 478 (eingestelltes Verfahren ehem. York-Tower) betrug die GFZ 2,8

B.2 Qualität der Architektur**Anforderung: anspruchsvolle, zeitgemäße architektonisch-gestalterische Ausprägung**

Prüfung/Bewertung: sehr hoch

- ☒ klare, starke Eigenständigkeit des Bauentwurfes - skulpturale Interpretation als „Raumlandschaft“

- ☒ Ergänzung und Stärkung aktueller realisierter Architektur in der näheren Umgebung (w+s, yellow, ...)



Anforderung: qualitätvolle Baukörpergestaltung

Prüfung/Bewertung: sehr hoch

- ☒ „ausgeglichenes“ Wechselspiel zwischen Offenheit und Geschlossenheit des Baukonzeptes: Fassung des öffentlichen Raumes einerseits (Raumkanten durch Raumschrägen), Öffnung zum und Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum andererseits (Raumwirkung)

Anforderung: qualitätvolle Material- und Farbwahl

Prüfung/Bewertung: hoch

- ☒ dominierend sichtbares Material: unverspiegeltes Glas mit leicht grünlichem Ton
- ☒ als Kontrast weiße Stahlbetonfläche des Sockels sowie der geschlossenen Fassadenbereiche
- ☒ die transparente Materialwirkung der Fassade der Ellipse wirkt sich positiv auf die Fernwirkung des Gebäudes aus (Stadtsilhouette, s.u.)

B. 3 Stadtbildverträglichkeit

Anforderung: Beachtung der Blickachse Steinfurter Straße (Stadtsilhouette) - kein Verdecken der historischen Türme/Positionierung auf dem Grundstück

Prüfung/Bewertung: erfüllt

- ☒ eine Überprüfung im Stadtmodell ergibt in der Fernwirkung eine Positionierung zwischen Lambertikirche und Dom - der Standort der Ellipse ist auf dem Grundstücksareal insofern optimiert gewählt

**Anforderung: Beachtung der Blickachse Steinfurter Straße (Stadtsilhouette)
- Bauhöhe max. 56,00 m über Gelände**

Prüfung/Bewertung: absehbar erfüllt

- ☑ Sockelausbildung ca. 0,75-1,00 m über den umgebenden öffentlichen Gehwegflächen
- ☑ II-geschossige Flügelplattformen ca. 8,60 m incl. Sockel - der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 379 setzt aktuell eine IV-Geschossigkeit ohne Trauf- und Firsthöhenvorgaben als Straßenrandbebauung fest: im unmittelbaren Umfeld der insbes. östlich der Gasselstiege befindlichen Wohnnutzung bezogen auf den Entwurf des Bieters insofern eine sehr deutliche „Zurücknahme“
- ☑ XVI-geschossige Ellipse ca. 57,00 m incl. Sockel einschl. eingehautes, in die architektonische Konzeption einbezogenes Technikgeschoss - im ehem. B.plan-Entwurf Nr. 478 war eine XVI-XIX Geschossigkeit bei einer Bauhöhe von max. 65,00 m vorgesehen gewesen
- ☑ als Ergebnis der Verhandlungsrunden würde der Bieter im Falle der Zuschlagserteilung die Höhe von 56,00 m über der gemittelten Geländehöhe von 61,16 m über NN verbindlich bis zur Oberkante des Technikgeschosses einhalten



- ☑ in der Fernsicht von der Steinfurter Str. wirkt das Vorhaben gleichwohl - wie im ehem. B.planentwurf Nr. 478 - höher als die historischen Kirchen in der Stadtsilhouette

Anforderung: **Beachtung der Blickachse Steinfurter Straße (Stadtsilhouette)**
- Sensibilität von Baumasse/Formgebung/Proportionierung
- optimierte Ausrichtung

Prüfung/Bewertung: absehbar erfüllt

- ☒ ellipsenförmiger Turm, leicht konvexe Scheiben, sich vom 5. OG aus nach unten gering, nach oben sichtbar verjüngend
- ☒ größte Ausdehnung der Ellipse im 5. OG mit 45,50 m in der Länge und 21,50 m in der Breite; geringste Ausdehnung der Ellipse im 16. OG (Technikgeschoss) mit 39,50 m in der Länge und 15,50 m in der Breite - im ehem. Bebauungsplan-Entwurf Nr. 478 besaß der Turm in Rechteckform eine gleichmäßige Längenausdehnung von 38,00 m und eine gleichmäßige Breitenausdehnung 13,50 m
- ☒ die auf dem Grundstück vorgenommene Drehung der Ellipse stellt nach ersten Untersuchungen am Stadtmodell offensichtlich nicht die optimale Ausrichtung dar - die geringstnachteilige Wirkung in der Stadtsilhouette wird mit aller Wahrscheinlichkeit erreicht, wenn ausschließlich die max. Gebäudebreite von der freien Strecke der Steinfurter Str. in der Fernwirkung sichtbar wird - die Turmlösung im ehem. B.plan-Entwurf Nr. 478 war parallel zur unmittelbar benachbarten Steinfurter Str. angeordnet und damit ebenfalls für die Fernwirkung nicht in einer optimierten Ausrichtung befindlich
- ☒ die möglichst schmale Fernwirkung der Ellipse war gleichwohl Intention des Bieters - die Möglichkeit zur optimierten Drehung in o.g. Sinne würde im Falle der Grundstückesvergabe aufgegriffen: die mögliche Änderung der Ausrichtung dieses Elements in der Gebäudekonfiguration wäre bedingt durch die Formgebung des Entwurfs unproblematisch umzusetzen

B.4 Umfeld und Nachbarschaftsverträglichkeit

Anforderung: **kompatible bw. synergetische Nutzung(en) und sinnhafte Verteilung/Zuordnung**

Prüfung/Bewertung: gegeben

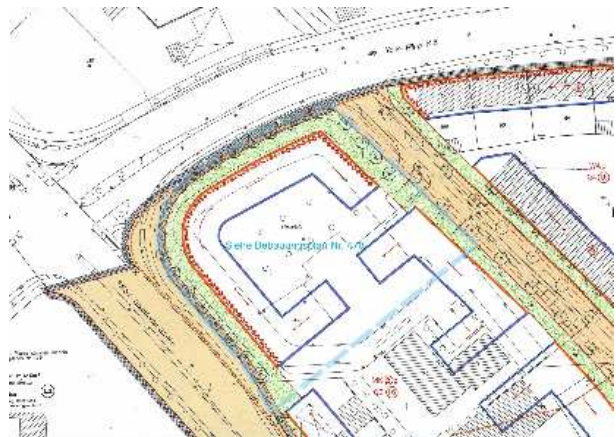
- ☒ die vorgesehene Nutzung mit klarem Dienstleistungs- bzw. Büroschwerpunkt fügt sich in die Strukturen des bestehenden MK ein
- ☒ die kleinteiligen weiteren Dienstleistungseinrichtungen (Gastronomie, Einzelhandel) sind auf Standort und Hauptnutzer bezogen, aber grundsätzlich auch Dritten weitgehend zugänglich (Lage im EG)
- ☒ nutzungsbezogen bestehen keine Konflikte zum nordöstlich angrenzenden WA-Gebiet, vielmehr eher eine Nutzungsextensivierung gegenüber dem aktuellen planungsrechtlichen Status

Quo: im rechtskräftigen B.plan Nr. 379 sind alle in der Nutzungspalette des MK möglichen Nutzungen außer Tankstellen zulässig, auch Einzelhandel und (kerngebietstypische) Vergnügungsstätten - im ehem. B.plan-Entwurf Nr. 478 sollten neben Büronutzungen Beherbergungsbetriebe zulässig sein

Anforderung: **verträgliche Baumassenverteilung / verträgliche Abstände zu den Umfeldnutzungen (eingehaltene Abstandflächen)**

Prüfung/Bewertung: gegeben

- ☒ geringster Abstand zwischen Wohnbebauung (Giebel) am Yorkring
 - o ... und II-geschossiger Flügel-Plattform (bei $\frac{1}{2}$ Anrechnung der Schräge): ca. 30 m
 - o ... und XVI-geschossiger Ellipse: ca. 56 m
- ☒ geringster Abstand zwischen Wohnbebauung (Fassade) an der Gasselstiege
 - o ... und II-geschossiger Flügel-Plattform (bei $\frac{1}{2}$ Anrechnung der Schräge): ca. 20 m
 - o ... und XVI-geschossiger Ellipse: ca. 52 m
- ☒ die Abstandflächen werden auf dem Kaufgrundstück eingehalten, insbes. auch bezogen auf die XVI-geschossige Ellipse - zu den sensibleren Wohnnutzungen im NO und SO besteht insofern ein deutlicher „Abstandflächenpuffer“, der sich bis zur öffentlichen Straßenmitte als $H = 0,67$ darstellt
- ☒ der bestehende B.plan Nr. 379 sieht eine IV-Geschossigkeit als Straßenrandbebauung vor, deren Abstand zur gegenüberliegenden Wohnbebauung am Yorkring 29,50 m, an der Gasselstiege 24,50 m ausmacht - gegenüber dieser räumlich geschlossenen Wirkung stellt die vom Bieter vorgeschlagene II-Geschossigkeit mit 3 Berührungspunkten zur Gasselstiege für die Wohnbebauung eine deutliche Verbesserung dar



- ☒ der ehem. B.plan-Entwurf Nr. 478 sah als Abstand der V-geschossigen straßenbegleitenden Bebauung an der Gasselstiege zur gegenüberliegenden Wohnbebauung am Yorkring 30 m, zur gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Gasselstiege 37,50 m vor - der Abstand der damals XVI-XIX-geschossigen Turmbauung zur Wohnbebauung am Yorkring betrug 62,50 m, zur Wohnbebauung an der Gasselstiege 67,50 m - gegenüber der räumlich geschlossenen Wirkung der V-Geschossigkeit stellt die vom Bieter vorgeschlagene II-Geschossigkeit mit 3 Berührungspunkten zur Gasselstiege für die Wohnbebauung eine Verbesserung dar; mit Blick auf die Turmbauung ergibt sich keine wesentliche Veränderung: zwar ist der Abstand zwischen Dominante und Wohnbebauung beim vom Bieter vorgeschlagenen Konzept geringer, die Ellipse jedoch in der Bauhöhe niedriger



Anforderung: funktional verträgliche Erschließung

Prüfung/Bewertung: sehr gut

- ☒ ... da 2 Zu- und Abfahrten, damit Verteilung der Verkehre und nicht einseitige Belastung der Gasselstiege (WA) - im Gegensatz dazu im ehem. B.plan-Entwurf Nr. 478 ausschließlich auf die Gasselstiege gerichtete Grundstückserschließung
- ☒ über die Anschlusspunkte an die öffentlichen Straßen ist jedes Ziel in der Stadt und darüber hinaus funktional unproblematisch und nicht umwegig erreichbar
- ☒ die gewünschten Vorfahrten/Anlieferzonen zur Gasselstiege und zur Steinfurter Str. sind (ausschließlich für diesen Zweck) verkehrlich unproblematisch

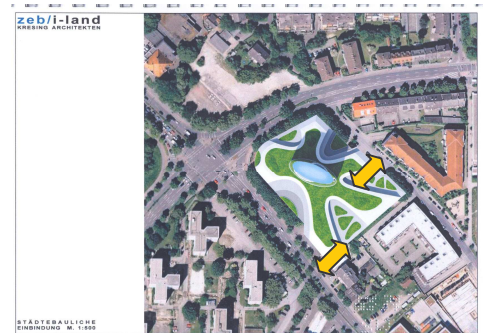
Anforderung: nachbarschaftsverträgliche Erschließung
Berücksichtigung der Zu- und Abfahrtverbote zu den Hauptverkehrsstraßen (gem. Ausschreibung)

Prüfung/Bewertung: erfüllt

Anforderung: nachbarschaftsverträgliche Erschließung
zweiseitige Erschließungslösung zur Steinfurter Straße und zur Gasselstiege

Prüfung/Bewertung: erfüllt

- ☒ ausreichender Abstand der TG-Zu-/Abfahrten zu den Kreuzungspunkten und außerhalb des Rechtsabbiegers in der Steinfurter Str.



Anforderung: je eine TG-Zu- und -ausfahrt in wohnnachbarschaftsverträglicher Lage

Prüfung/Bewertung: erfüllt

- ☒ Positionierung der TG-Zu- und -Ausfahrt in Gegenlage zur Wohnbebauung an der Gasselstiege ggf. noch in der Detail-Lage optimierbar

Anforderung: lediglich rechts-rein-rechts-raus-Fahrtbeziehung an der Steinfurter Straße

Prüfung/Bewertung: erfüllt

Anforderung: Nachweis der Kfz- und Fahrrad-Stellplätze

Prüfung/Bewertung: quantitativ erfüllt bzw. absehbar erfüllbar

- ☒ die Anzahl der in der nicht-geteilten TG dargestellten Stellplätze (ca. 310) wird sich aufgrund verschiedener technischer An-

forderungen verringern - der Stellplatznachweis für Kfz ist gleichwohl vor dem Hintergrund möglicher Flächenoptimierungen in der TG und vor dem Hintergrund noch nicht ausgeschöpfter Grundstücksbereiche absehbar führbar

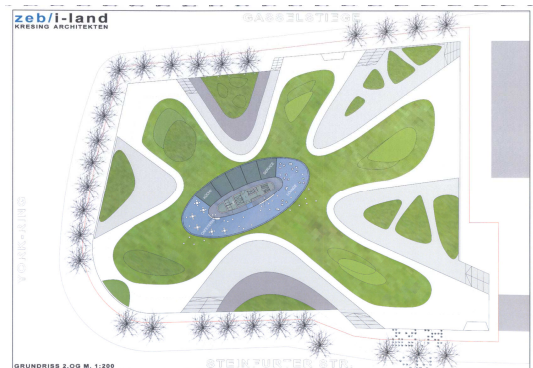
- ☑ 135 ebenerdige Fahrradstellplätze werden nicht konkret, sondern nur abstrakt in den Grünflächen, jedoch sinnhaft zugeordnet zu den Haupteingängen verortet - im Zusammenhang mit einer zu konkretisierenden Freiflächenplanung würde vom Bieter eine gestaltungs- und standortverträgliche Lösung erarbeitet - die Funktionalität, Wahrnehmbarkeit, Zuordnung und Verteilung der Fahrradabstellmöglichkeiten in der TG würde zudem vom Bieter im weiteren Verfahren optimiert

B.5 hochwertige Freiraumgestaltung

Anforderung: Schlüssigkeit des Konzepts

Prüfung/Bewertung: hoch

- ☑ stringentes Gestaltungsprinzip in enger Anlehnung an die gewählten Bauformen und die Begrünungskonzeption der II-geschossigen Finger



Anforderung: Korrespondenz mit den umgebenden Stadt- und Funktionsräumen

Prüfung/Bewertung: gegeben

- ☑ Gestaltung urbaner, den öffentlichen Raum erweiternder Freiräume, besonders betont durch Sockelausbildung
- ☑ das hoch- und tiefbauliche (TG) Konzept erhält im Grundsatz die vorhandenen, das Grundstück umgebenden und einfassenden, die heutige Situation prägenden Bäume

Anforderung: Qualität

Prüfung/Bewertung: lediglich abstrakt positiv beurteilbar - kein hoher Detaillierungsgrad

**Anforderung: Funktionalität**

Prüfung/Bewertung: grundsätzlich gegeben, im Detail noch durchzuarbeiten

- ☑ klare Funktionsgliederung: Erschließungsflächen, Vorfahrten, Grünzonen
- ☑ im Stellplatznachweis genannte 20 ebenerdige Stellplätze und die ebenerdigen Fahrradabstellplätze sind nicht dargestellt; ein realer Nachweis müsste in die funktionale Stringenz und damit Basis-Qualität der Freiräume verträglich eingepasst werden

C. FINANZIERUNGSKONZEPT**Anforderung: Qualität/Schlüssigkeit/Tragfähigkeit**

Prüfung/Bewertung: gegeben

- ☒ Erwerb des Grundstücks durch die *zeb/immobilien gmbh & co. ohg* - Vermietung von ca. 80 % der Flächen an das Unternehmen *zeb/rolfes.schierenbeck.associates gmbh* - Übernahme von Anteilen der *zeb/immobilien gmbh & co. ohg* durch eine Immobilienfondsgesellschaft (IFG) vor Baubeginn
- ☒ nach Eigenaussage des Bieters ist das Projekt entsprechend kalkuliert und positiv entschieden worden
- ☒ das Finanzierungskonzept ist in den generellen Strukturen nachvollziehbar, schlüssig und generell geeignet, das Projekt finanztechnisch umzusetzen - die Gesamtfinanzierung per IFG ist bei Projekten vergleichbarer Größenordnung nicht unüblich

Verbindlichkeit der Finanzierungszusagen / Grad der Verbindlichkeit

Prüfung/Bewertung: gegeben

- ☒ lediglich Letter of Intend zur langfristigen Anmietung von ca. 80% der Büroflächen; damit Sicherung der finanziellen Refinanzierung der IFG - zudem schriftliche Erklärung, die zu gründende Immobilien-GmbH ausreichend mit finanziellen Mitteln auszustatten
- ☒ im Fazit jedoch zu verbessernde Verbindlichkeit über die IFG und deren Struktur als wesentlichem Finanzierungspartner

D. PREISGEBOT**Anforderung: Preisgebot – Einhaltung Mindestgebot**

Prüfung/Bewertung: erfüllt - das Mindestgebot wurde erreicht

- ☒ weiterführende Informationen in der für die zuständigen Gremien (AFBL, HA, Rat) parallel im Beratungsgang befindlichen nichtöffentlichen Vorlage an den Rat V/0440/2008