

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0720/2008

Auskunft erteilt:

Frau Philipp / Herr Dr. Oellers

Ruf:

492-6121 / 492-6150

E-Mail:

Philipp@stadt-muenster.de

Datum:

02.09.2008

Betrifft

Bauvorhaben Stubengasse 22 / Umbau und Umnutzung des Parkhauses

Beratungsfolge

16.09.2008	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
18.09.2008	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
23.09.2008	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
24.09.2008	Hauptausschuss	Vorberatung
24.09.2008	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- 1.) Einem Teilabriss des Parkhauses an der Stubengasse / Klarissengasse wird zugestimmt.
- 2.) Unmittelbar nach dem Teilabriss des Gebäudes wird - unter Beibehaltung der Anlieferung im Untergeschoss – auf Grundlage des in der Anlage 1 beigefügten Konzeptes ein Um- / Neubau mit den Nutzungen Fahrradstation, Einzelhandel und Wohnen realisiert.
- 3.) Der Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. 0022/2006 „City-Fahrradparkhaus – Chance an der Stubengasse nutzen“ ist damit erledigt.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass an die WBI (alter und neuer Erbbaurechtsnehmer an dem Grundstück Stubengasse 22) zur Umsetzung des Bauprojekts städtische Ablösemittel ausgezahlt werden sollen. Aus einer Verlängerung des Erbbaurechts bis Ende des Jahres 2063 resultieren zusätzliche Erträge für die Stadt Münster.

Durch den Teilabriss des Parkhauses werden die für die Stadt Münster kalkulierten Aufwendungen für den oberirdischen Gebäudeabriss deutlich reduziert.

III. Finanzierung/Mittelbereitstellung

Die o. g. Sachentscheidung steht unter dem Vorbehalt des Ratsbeschlusses zur nichtöffentlichen Vorlage Nr. 0708/2008 (Amt für Immobilienmanagement / Amt für Finanzen und Beteiligungen), in der die Bedingungen für eine Verlängerung des Erbbaurechts, die Investitionskosten der WBI sowie Zuwendungen und Einnahmen der Stadt Münster dargestellt sind.

Begründung:

Zu 1.) In Folge der Diskussion um die Projektentwicklung Stubengasse wurde auch die Aufgabe des Westfalen-Parkhauses beschlossen. Damit soll das Areal zwischen Harsewinkelplatz und Heinrich-Brüning Straße erheblich aufgewertet werden. Im Vorfeld der Projektentwicklung für eine Bebauung des Stubengassen-Platzes wurde demzufolge Ersatzparkraum geplant und mit dem Parkhaus an der Engelschanze im Jahr 2003 fertig gestellt. Ein Ersatzangebot für Fahrräder, für die es ebenfalls auf dem nördlichen Parkplatz Abstellflächen gab, konnte nicht in vollem Umfang realisiert werden.

Während in einem ersten Investoren-Bauwettbewerb 1996 die Umfahrung des Stubengassen-Platzes durch Individualverkehr und ÖPNV noch Planungsgrundlage blieb, änderten sich später aufgrund einvernehmlicher Verhandlungen zur Parkhausnutzung mit dem Erbaurechtsnehmer WBI und der Kaufhof AG die Chancen für eine städtebauliche Umstrukturierung des Quartiers.

Als im Jahr 2003 – auf Basis eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens - eine zweite Ausschreibung für einen Investoren-Bauwettbewerb anstand, wurde der städtebaulich erwünschten Verknüpfung von vorhandenen Fußgängerzonen und Plätzen in der Innenstadt sowie der Schaffung neuer Wegebeziehungen ein hoher Stellenwert zugemessen. Dies bedingt die Einstellung des Individualverkehrs auf der Straße Stubengasse zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität. Vor diesem Hintergrund soll das unattraktive Westfalen-Parkhaus nach dem Jahreswechsel 2008/2009 geschlossen werden.

Derzeit wird das ausgewählte, vom Rat der Stadt Münster beschlossene Neubauprojekt der Harpen AG einschließlich der Freiflächengestaltung auf dem Stubengassen-Platz umgesetzt. Im September 2009 werden die neuen Anlieger ihre Nutzflächen eröffnen und die umliegenden Platzräume können von den Bürgern in Besitz genommen werden.

Neben 316 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage unter dem Platz werden insgesamt laut Bauantrag 230 Fahrradabstellplätze im Gebäude und im Außenbereich angeboten. Darüber hinaus wurde vom Investor eine Ablösesumme für Fahrräder in Höhe 200.000,- € an die Stadt Münster gezahlt.

Zu 2.) Ein unmittelbar anschließender Wiederaufbau auf dem Eckgrundstück Stubengasse / Klarrissengasse war ursprünglich nicht vorgesehen. Hierzu haben sich aber zwischenzeitlich neue Rahmenbedingungen ergeben:

Parallel zum Projekt der Harpen AG wird vis-à-vis an der Ecke Harsewinkelplatz zzt. das Hansecarrée gebaut, dessen Eröffnung bereits für Oktober 2008 terminiert ist. Es ist im Sinne beider Bauherren und weiterer Anlieger, dass zur Vermeidung lang anhaltender Störungen des Umfeldes durch Baustellen diese zeitnah abgewickelt und ein adäquat gestalteter Freiraum mit Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

Die langfristige Beibehaltung der Anlieferung für Galeria Kaufhof über das Untergeschoss des Parkhauses steht nach wie vor aufgrund der baulichen Verknüpfung beider Häuser und mangels anderer Alternativen außer Frage. Dies ist entsprechend vertraglich vereinbart zwischen Grundstückseigentümer Stadt Münster bzw. Erbbauberechtigtem WBI und Nutzer.

Auf dieser Basis wurde im Rahmen vorbereitender Planungen zum Gebäuderückbau des Parkhauses gutachtlich festgestellt, dass ein aufwändiges Schneidverfahren durchzuführenden ist. Die Höhe des max. anstehenden Grundwassers aber verlangt bei einem Rück-

bau bis auf die Untergeschossdecke Maßnahmen, die einer Auftriebsgefahr durch bis zu 50 cm starke Betonschichten entgegen wirken.

Aufgrund der zu bewältigenden Anforderungen anlässlich des Gebäuderückbaus in technischer Hinsicht sowie der Erfordernisse bei der Vermarktung des Areals wurde daher nach künftigen Nutzungsmöglichkeiten gesucht, die die Gebäudesubstanz in der baulichen Hülle und in der konstruktiven Substanz berücksichtigen.

Die WBI hat durch das Architekturbüro Fritzen, Müller-Giebeler und das Ingenieurbüro Gantert und Wiemeler untersuchen lassen, ob das Parkhaus - unter Erhalt der statischen Konstruktion - funktional, wirtschaftlich und für standortadäquate Nutzungen umgebaut werden kann. Bedingung ist darüber hinaus, dass die seit Jahren von der Planungsverwaltung angestrebte und durch politische Anträge gestützte Herstellung einer zum Einkaufsbereich zentral gelegenen Fahrradstation an dieser Stelle Berücksichtigung findet.

Die vorgelegte Machbarkeitsstudie belegt, dass bei Teilabbruch und einer Entkernung des Gebäudes die o.g. Anforderungen bei folgendem Nutzungsmix erfüllt werden können (siehe Anlage 2 zur Vorlage):

- ⇒ Abstellfläche für ca. 450 - 500 Fahrräder im Erdgeschoss + 1. Obergeschoss / ca. 750 m² erforderlich bei vollautomatischer Anlage mit 6-8 Abgabeböden,
- ⇒ bis zu 1.650 m² Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss + 1. Obergeschoss,
- ⇒ ca. 125 m² Bürofläche im Zwischengeschoss,
- ⇒ ca. 1.400 m² Wohnfläche für acht Wohneinheiten in zwei neuen – wieder aufzubauenden Obergeschossen (Wohnungsgröße flexibel),
- ⇒ Das gesamte Gebäude soll neue zeitgemäße Fassaden erhalten, die dem Anspruch des Ortes gerecht werden soll.

Die Planungen wurden mit dem Vertragspartner (Harpen AG) des Bauprojekts Stubengasse abgestimmt. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen ist für Harpen - nach eigenen Bekundungen – eine Entwicklung nicht interessant.

Die Kaufhof-Warenhaus AG hat das beabsichtigte Konzept insbesondere in dem vorgesehenen Nutzungsmix begrüßt.

Zu 3.) Die Verwaltung hat im Planungsprozess der Neubebauung Stubengasse auf die Notwendigkeit hingewiesen, dass in diesem Stadtraum ein weiterer Bedarf an Fahrrad-Abstellmöglichkeiten besteht.

Eine umfassende Bestandserhebung der Verkehrsplanung hat ergeben (Stand: Sept. 2008), dass vor Beginn der Bautätigkeit im direkten Umfeld des Stubengassen-Areals ca. 820 Fahrräder im öffentlichen Straßenraum abgestellt wurden, davon ca. 300 frei abgestellt außerhalb der angebotenen festen Fahrradabstellanlagen.

Durch die Neubebauung Stubengasse und Hansecarrée werden (bauordnungsrechtlich) als zusätzlicher Bedarf 518 Abstellmöglichkeiten erforderlich. In dem Bauvorhaben der Stubengassen-Neubebauung und im Hansecarrée werden auf den Privatgrundstücken 353 Stellplätze nachgewiesen. Die übrigen im Stubengassenprojekt nicht nachgewiesenen 165 objektbezogenen notwendigen Fahrradabstellmöglichkeiten wurden vertraglich / finanziell pauschal abgelöst und sollen mit Errichtung einer Fahrradstation am Standort WBI-Parkhaus vereinbarungsgemäß städtischerseits im Bereich der Stubengasse geschaffen werden. Ferner sollten die im nördlichen Grundstücksteil entfallenen Abstellplätze ersetzt werden.

Mit dem geplanten Nutzungskonzept für den Umbau des Grundstücks Stubengasse 22 / Parkhaus Stubengasse werden mindestens rund 450 Fahrradabstellmöglichkeiten geschaf-

fen. Im Zusammenhang mit den o.g. mindestens 300 freien Abstellmöglichkeiten ergibt sich somit eine deutlich spürbare Angebotserhöhung gegenüber dem Status quo.

Die von dem potenziellen Bauherrn geplante platzsparende und vollautomatische Fahrradabstellanlage soll so gebaut werden, dass sie betriebssicher und nutzerfreundlich, d.h. mit kurzen Zugriffszeiten und preisgünstig angeboten wird. Aufgrund von Recherchen der WBI werden solche Anlagen bereits erfolgreich genutzt. Beim geplanten Angebot von 6-8 Abgabe-/Abholboxen, einer jeweiligen Zugriffszeit von max. 1 Minute pro Vorgang und allenfalls geringer Nutzergebühr (notwendig zur Aktivierung der Box, stellt i. Ü. Vertragsverhältnis zum Betreiber für Haftungsfälle her) wird die Nutzerfreundlichkeit als attraktiv eingeschätzt. Die Errichtung einer solch innovativen Lösung würde zum Image der Stadt Münster als Fahrradhauptstadt passen und wird daher von Seiten der Stadt ausdrücklich unterstützt. Es ist beabsichtigt, ein detailliertes Konzept dem Planungsausschuss vorzustellen.

Mit der geplanten neuen Fahrradabstellanlage im Umbauprojekt Stubengasse 22 ist die Intention des SPD-Antrages A-R/022/2006 und der HA-Beschluss vom 27.09.2006 (Vorlage V 0636/2006) erfüllt.

In Vertretung

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- 1 – Lageplan
- 2 – Konzeptstudie zum Umbau des Parkhauses
- 3 – Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. 0022/2006 „City-Fahrradparkhaus – Chance an der Stubengasse nutzen“