

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0824/2011

Auskunft erteilt:

Herr Dapper / Herr Kessel

Ruf:

492-6127 / 492-2353

E-Mail:

Dapper@stadt-muenster.de

Kessel@stadt-muenster.de

Datum:

02.11.2011

Betrifft

Ausschreibung der städtischen Liegenschaft "York-Ring / Steinfurter Straße"

Beratungsfolge

24.11.2011	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
06.12.2011	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
07.12.2011	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- 1.) Die Verwaltung führt ein Mindestgebotsverfahren mit dem Ziel der Veräußerung der städtischen Liegenschaft „York-Ring / Steinfurter Straße“ mit einer Gesamtgröße von 5.657 qm zu den im Exposé (Anlage) dargestellten Bedingungen und Modalitäten auf der Grundlage einer örtlichen und regionalen Ausschreibung durch.
- 2.) Die Mittel für die Übernahme der Entsorgungsmehrkosten durch die Stadt in Höhe von max. 126.000,00 € incl. MWSt. werden bereit gestellt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen neben Inseratskosten weitere Kosten für die Entsorgung belasteten Bodenmaterials oberhalb vorgegebener Grenzwerte, im Übrigen keine Folgekosten.

Kostenbereitstellung: 126.000,00 €:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2012	126.000	
Summe aller Aufwendungen/Saldo				126.000	

Begründung:

zu 1) Ausschreibung

a) Grundstücksveräußerung

Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von 5.657 qm steht im Eigentum der Stadt Münster. Es ist unbebaut und wird z.Zt. nicht genutzt. Zuletzt wurde auf dem Grundstück bis zum Jahre 2005 eine Tankstelle betrieben. Der Buchwert des Grundstückes beträgt 152.995,00 €.

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 423: Steinfurter Straße / York-Ring. Dieser Bebauungsplan lässt eine II – IV-geschossige Bebauung zu. In unmittelbarer Nachbarschaft (und zwar südlich des York-Ringes) schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 520: „Steinfurter Straße / York-Ring / Gasselstiege“ an. Diese Bebauung ist derzeit noch nicht realisiert.

Das städtische Grundstück soll einer sinnvollen Verwertung und Nutzung zugeführt werden. Auf die detaillierte liegenschaftliche Grundstücksbeschreibung in Ziff. 2.2, S. 6 ff., des als Anlage beigefügten Exposés wird Bezug genommen. Im Hinblick auf die frühere Nutzung als Tankstelle ist insbesondere auf die Erfassung als Altlastenverdachtsfläche hinzuweisen (vgl. Ziff. 2.2.2.1 S. 6 des Exposés), ferner auf die eingeschränkte Erschließungssituation (Haupterschließung vom York-Ring über eine sog. „rechts/rein-rechts/raus-Fahrbeziehung“ (vgl. dazu Ziff. 2.1, S. 5 des Exposés)).

Sinnvoll erscheint eine Veräußerung an einen Investor, der sich bereiterklärt und in der Lage ist, das Grundstück entsprechend seiner exponierten Lage am nord-westlichen Rand der Innenstadt mit Synergieeffekten für die Attraktivität des gesamten Umfeldes einer hochwertigen dauerhaften Nutzung zuzuführen. An die Bebauung und Nutzung sind daher städtebaulich/stadtgestalterische und architektonische Qualitäten sowie energetische, ökologische und technische Anforderungen und Nutzungsanforderungen (vgl. dazu Ziff. 3.1 bis 3.3., S. 12 des Exposés) zu stellen, deren Einzelheiten in einem parallel zum Grundstückskaufvertrag mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

b) Vergabeverfahren

aa) Das **Vergabeverfahren** besteht aus zwei Verfahrensstufen und ist unter Ziff. 4, ab S. 14 des Exposés näher dargestellt.

Stufe 1 umfasst den Teilnahmewettbewerb mit dem Ziel, max. 5 Bewerber für die Teilnahme an der 2. Verfahrensstufe nach den Kriterien der wirtschaftlichen, finanziellen und technischen Leistungsfähigkeit und Geeignetheit auszuwählen (vgl. Ziff. 4.1.3, S. 16).

In der 2. Stufe (Verhandlungs- und Bieterverfahren (vgl. Ziff. 4.2, ab S. 17)) erarbeiten die verbliebenen Bewerber ihre Angebote und städtebaulichen Entwürfe/Nutzungskonzepte und reichen sie zur Prüfung und Wertung bei der Stadt ein. Die Prüfung und Wertung hat das Ziel, einen Bewerber auszuwählen, der den Zuschlag erhalten soll, und die weiteren verbliebenen Bewerber entsprechend dem Wertungsergebnis zu priorisieren. Letzteres könnte für ein mögliches und evtl. erforderliches Nachrückverfahren bedeutsam werden.

Der vorgesehene Ablauf beider Verfahrensstufen ist in Ziff. 4.3, S. 22/23 des Exposés dargestellt.

bb) Die **Prüfung und Bewertung** sowohl in der 1. Stufe als auch in der formellen Prüfung der 2. Stufe (Ziff. 4.2.5.1., S. 19 unten des Exposés) erfolgt durch ein verwaltungsinternes Fachgremium mit Vertretern aus den Bereichen Finanzen, Immobilienmanagement, Recht, Städtebau/Architektur. Über das Ergebnis wird im Rahmen der Vorlage zur Auswahlentscheidung berichtet.

Die anschließende materielle Prüfung gem. Ziff. 4.2.5.2, S. 20/21 des Exposés – das ist die eigentliche Bewertung der Angebote / Entwürfe / Nutzungskonzepte - erfolgt durch ein Auswahlgremium in Form einer Jury, die sich wie folgt zusammensetzt:

- 1.) dem Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft;
- 2.) dem Vorsitzenden des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften;
- 3.) dem Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Münster-Mitte;
- 4.) dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates der Stadt;
- 5.) dem Dezernenten für Planungs- und Baukoordination der Stadt;
- 6.) dem Leiter des Amtes für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehrsplanung;
- 7.) dem Leiter des Amtes für Immobilienmanagement;

bzw. jeweilige/n Vertreter/in;

bzgl. Ziff. 1. – 2.: alternativ je ein/e Vertreter/in der Fraktionen/Ratsgruppen im Rat der Stadt Münster.

Die Jury hat die Aufgabe, eine Beschlussempfehlung für die politischen Gremien und letztlich für die Ratsentscheidung vorzubereiten. Bei der Wertung und Gewichtung ist die Jury an das im Exposé (S. 21) dargestellte Wertungs-/Gewichtungskonzept gebunden.

zu 2) Übernahme der Entsorgungsmehrkosten

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine entsandete und später wieder verfüllte Fläche. Aufgrund der Vornutzungen gehen die Kosten der Beseitigung von Bodenverunreinigungen bis zu den münsterspezifischen Hintergrundbelastungen zu Lasten des Käufers. Die Stadt trägt die Entsorgungsmehrkosten für die darüber hinausgehenden Belastungswerte (s. Ziff. 2.2.2.1, S. 6 des Exposés) bis zu einem (in einem Gutachten festgestellten) Betrag von 126.000,00 €.

I. V.

I.V.

gez. Schultheiß
Stadtdirektor

gez. Bickeböller
Stadtkämmerin

Anlagen:

- 1.) **Exposé (ohne Anlagen)**
- 2.) **Ausschnitt aus dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 423 mit Kennzeichnung der Liegenschaft (gestrichelte Umrandung)**