



Vorlage an den Aufsichtsrat Nr. 06/2012

Betreff

Grundstücksangelegenheiten

Revitalisierung Flechtheim-/Rhenus-Speicher

Berichterstatter

Herr Dr. Müller-Tengelmann

Antrag

Der Aufsichtsrat wolle beschließen:

Die Geschäftsführung wird ermächtigt:

- 1.) Das Konzept der Büro-/Archiv-/ Kulturenutzung nach den Plänen des Architekturbüros PEP im Flechtheim-/Rhenus-Speicher auf dem Grundstück Münster, Flur 148, Flurstück 563 durchzuführen.
- 2.) Ein Konzept für die angrenzenden Grundstücke im Realisierungsgebiet zu entwickeln und die Verfahren für die daraus resultierenden Grundstücksverkäufe zeitnah zu erarbeiten, einzuleiten und durchzuführen.

Begründung:

Allgemeine Angaben

Realisierungsgebiet Am Mittelhafen 10-24:

bebautes Grundstück	–	Gem. Münster, Flur 148, Flurstück 563 – 2.834 m²
unbebaute Grundstücke	–	Gem. Münster, Flur 148, Flurstück 564 – 4.146 m²
		Gem. Münster, Flur 148, Flurstück 565 – 218 m²
		Gem. Münster, Flur 148, Flurstück 566 – 380 m²
		Gem. Münster, Flur 148, Flurstück 567 – 1.912 m²
		Gem. Münster, Flur 148, Flurstück 568 – 1.734 m²
		Gem. Münster, Flur 148, Flurstück 569 – 2.376 m²

Diese Grundstücke stehen im Eigentum der Stadtwerke Münster GmbH.

Im Januar 2007 hat die Firma Rhenus AG ihre Geschäftsaktivitäten aus dem Hafen in Münster nach Hamm verlegt und ihren Geschäftsbetrieb am hiesigen Standort aufgegeben. Seit dieser Zeit werden die Speichergebäude nicht mehr genutzt. Die Gebäudesubstanz des denkmalgeschützten Flechtheimspeichers und des Rhenus-Speichers verschlechtert sich zunehmend. Es mussten bereits Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden.

Im Zuge einer Mehrfachbeauftragung ist im Jahr 2007 ein Realisierungswettbewerb „Am Mittelhafen 10-24“ in Zusammenarbeit mit der Stadt Münster initiiert und durchgeführt worden. Aus diesem Wettbewerb sind zwei Entwürfe mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten vom Preisgericht als gleichwertige Sieger gekürt worden, zum Einen eine Hotelnutzung vom Architekturbüro Heupel aus Münster, zum Anderen eine Büro/Archivnutzung mit kultureller Nutzung vom Architekturbüro Pfeiffer Ellermann Preckel aus Münster.

Ausgangssituation zum Zeitpunkt der Mehrfachbeauftragung

Die exponierte Lage der Grundstücke am Hafenkopf erforderte als zentrale Aufgabenstellung für das Realisierungsgebiet die Erarbeitung eines wirtschaftlich funktionalen Entwurfs als Initialzündung der weiteren Entwicklung des Hafen-Süd-Gebietes.

Das Gebäude Am Mittelhafen 10 (Flechtheimspeicher) wurde um 1900 als Getreidespeicher errichtet und ist zwischenzeitlich in die Denkmalschutzliste aufgenommen worden. Das Gebäude Am Mittelhafen 12 (Rhenus-Speicher) wurde im Jahr 1939 als Getreide-Silospeicher errichtet.

Die Grundstücke befanden sich seinerzeit planungsrechtlich in einem GI-Industriegebiet.

Basis für die Mehrfachbeauftragung war u.a. der Masterplan (Integriertes Handlungskonzept Stadthäfen Münster Januar 2004).

Um diese Zielsetzung zu erreichen, wurden für die gewünschten Planungsleistungen der Architekturbüros eindeutige Vorgaben und Empfehlungen bestimmt. Dazu gehörten insbesondere folgende Aspekte:

- Es wurde mit Blick auf die zeitnahe Umsetzung der Planungen als nicht zielführend erachtet, den bestehenden Bebauungsplan ändern zu müssen. Im räumlich begrenzten Fall wurde die Zulässigkeit von Gebäuden für Freiberufler, sowie einem Büro- und Verwaltungsgebäude durch Befreiungsregelungen in diesem Teilbereich des GI in Aussicht gestellt.
- Wegen des Standortes der GuD-Anlage sollte im direkten Umfeld (ca. 300m) eine wohnähnliche Nutzung ausgeschlossen sein. Auf den Nachbargrundstücken des Kraftwerks sollten die bestehenden Gewerbenutzungen nachhaltig gesichert werden. Entlang der Straße Am Mittelhafen ist aus Gesichtspunkten des Schallschutzes und Minderung der Immissionen eine geschlossene Bebauung als wünschenswert empfohlen worden.
- Explizit wurde hervorgehoben, dass nur die Schnittmenge aus den im GI zulässigen Nutzungen und die im Masterplan vorgesehenen Nutzungen in Betracht zu ziehen sind. Das potentielle Nutzungsspektrum des Masterplanes ist über die Zielsetzung „Kreatives / Kultur / Dienstleistung“ weit gefasst. Die Schnittmenge der Übereinstimmungen zwischen dem Masterplan und dem geltenden Bebauungsplan enthielt vielfältige Nutzungsoptionen wie:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für kreative Dienstleister und freie Berufe
- Galerien / Ausstellungen / Kulturelle Einrichtungen
- Film- und Musikproduktionen etc.

wobei wohnähnliche Verhältnisse – Vermietung von Apartments – nicht entstehen durften.

- Die Revitalisierung des Flechtheim-/Rhenus-Speichers ist hinsichtlich der aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen Nutzungsoptionen durch das Hafenforum nicht in Zweifel gestellt worden. Die Zielsetzung des überarbeiteten Masterplans in diesem Bereich zukünftig ein immissionsverträgliches GE-Gewerbegebiet auszuweisen, ist Ergebnis des Hafenforums.
- Zum Thema „Ruhender Verkehr“ ist u.a. das Konzept eines gemeinsamen Parkhauses genannt worden, um die entsprechend der Landesbauordnung nachzuweisenden Stellplätze für die unterschiedlichen Bereiche realisieren zu können.

Ist-Situation

Die Gebäudesubstanz der Speicher leidet zunehmend. Während vor 5 Jahren die Gebäude noch trocken waren, sind heute an vielen Stellen Undichtigkeiten zu erkennen, die die Gebäude mittelfristig enorm schädigen. Die zu erwartenden Sanierungs- und Umbaukosten werden sich durch zuwarten zwangsläufig erhöhen.

Die im Realisierungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich derzeit planungsrechtlich weiterhin im GI-Industriegebiet. Die Ergebnisse des zwischenzeitlich durchgeführten Hafenforums sind durch die Stadtverwaltung in einen überarbeiteten Masterplan aufgenommen und bereits dem Planungsausschuss der Stadt Münster vorgestellt worden. Demnach soll das jetzige GI-Industriegebiet in ein GE-Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Der von der Bundesregierung beschlossene Atomausstieg und der Ratsbeschluss der Stadt Münster (Münster bis 2020 atomstromfrei zu machen) hat Konsequenzen für die Entwicklung der Stadtwerke Münster. Die energiepolitischen Rahmenbedingungen haben sich geändert; so dass es heute sinnvoll erscheint, in einem GuD-Kraftwerk Energie zu produzieren, ohne dass zwangsläufig eine Wärmeabnahme erfolgen muss. Derzeit wird das Erweiterungspotential der GuD-Anlage umfassend begutachtet. Ein Ausbau des vorhandenen Kraftwerks auf 5 Gasturbinen wird geprüft.

Das Thema Schallschutz in der Nachbarschaft erfährt dadurch einen noch höheren Stellenwert.

Beschreibung der Nutzungsvarianten

Nutzungskonzept: Hotelnutzung

Das Architekturbüro Heupel plant hier ein Hotel mit einmaligem Ambiente, welches auf Grund seiner Lage einen fantastischen Blick auf den Hafen verspricht. Im Rhenus-Speicher sollen 160 Zimmer mit 320 Gästebetten entstehen. Die Lobby des Hotels soll im Erdgeschoss des Rhenus-Speichers entstehen, hier soll die vorhandene Architektur des Raumes für außergewöhnliches Flair sorgen. Im Dachgeschoss soll ein Wellnessbereich das Hotel-Angebot abrunden.

Im Flechtheim-Speicher soll im Erdgeschoss das Restaurant entstehen. In den Obergeschossen sind entsprechende Tagungsräume, sowie Büros geplant. Die Symbiose zwischen alter Bausubstanz und Modernität soll konsequent umgesetzt werden.

Nutzungskonzept: Büro / Archiv / Kultur

Das Architekturbüro PEP hat in seinen Plänen die ursprüngliche Nutzung „Lagerung von Gütern“ thematisiert und Archivflächen geschaffen.

Die einzigartige Architektur im Erdgeschoss des Rhenus-Speichers sollte kulturellen Nutzungen vorbehalten sein. Ursprünglich ist hier ein Lesesaal der Universität geplant worden. Inzwischen liegt die Anfrage des Wolfgang-Borchert-Theaters vor, in den Rhenus-Speicher zu ziehen. Hier sieht der Betreiber die Chance, das Theater nach neuestem Stand der Technik zu errichten, welches in dieser Form am alten Standort nicht mehr zu realisieren wäre. Unter der Voraussetzung, dass der Theaterbetreiber einen langfristigen Mietvertrag mit den Stadtwerken schließt, passt diese Nutzung ausgezeichnet in das Konzept.

Das Nutzungskonzept wird planerisch abgerundet durch die Schaffung von hochwertigen Büroflächen in den wasserseitigen Gebäudeteilen.

Betrachtung der beiden Nutzungskonzepte

Nach Bewertung der folgend aufgeführten Aspekte empfiehlt die Geschäftsführung der Stadtwerke Münster die Umsetzung des Nutzungskonzeptes vom Architekturbüro Pfeiffer Ellermann Preckel aus Münster.

Vorteile: Büro / Archiv / Kultur

- immer wiederkehrende Anfragen zur Anmietung von Archiv- und Büroflächen von seriösen Interessenten und Institutionen
- Integration des Wolfgang-Borchert-Theaters (WBT) wird angestrebt
- durch den Umzug des WBT wird die Revitalisierung der Alten Molkereizentrale durch den Erbbauberechtigten möglich
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe plant die Anmietung sämtlicher geplanter Archivflächen im vorhandenen Bestandgebäude als Zentraldepot ihrer Landesmuseen
- Erweiterungsoption für LWL sind vorhanden, eine Realisierung auf dem angrenzenden Grundstück ist möglich

- durch eine Riegelbebauung Am Mittelhafen entweder als Erweiterung für den LWL oder als Parkhaus ist zusätzlicher Schallschutz gewährleistet
- Planungsrechtlich unkritisch, keine Änderung des Bebauungsplans notwendig, dadurch wird eine sofortige Umsetzung des Konzeptes möglich
- das vorliegende Konzept steht weiteren Entwicklungsoptionen im Quartier nicht entgegen
- Thematik Schallschutz ist unkritisch, diese Nutzung stellt keine Einschränkung für den Kraftwerksbetrieb dar, es werden keine zusätzlichen Schallschutzkontingente in Anspruch genommen
- Grundstück und Gebäude bleiben im Eigentum der Stadtwerke Münster und partizipieren an der zu erwartenden nachhaltigen Wertentwicklung
- Durch das Eigentum ist für die Stadtwerke Münster die Kontrolle hinsichtlich Schallschutzentwicklungen sichergestellt

Nachteile: Hotel

- gemäß der Gemeindeordnung NRW dürfen die Stadtwerke Münster kein Hotel bauen und betreiben, das hat zur Konsequenz, dass das Grundstück und die Gebäude veräußert werden müsste, damit geht der Verlust der Schallschutzkontrolle durch die Stadtwerke Münster einher
- derzeit gibt es kein Planungsrecht im GI-Industriegebiet zur Errichtung eines Hotels, nach § 50 Satz 1 BImSchG gilt das Trennungsgebot der unterschiedlichen Nutzungen
- Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, das Verfahren ist sehr zeitintensiv und ergebnisoffen, dies verzögert die Umsetzung des Konzeptes auf unbestimmte Zeit. Die Folge sind höhere Kosten bei einer späteren Revitalisierung.
- die Thematik des Schallschutzes ist hier äußerst kritisch zu betrachten, weil hier in jedem Fall entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden müssen.
- Aktiver Schallschutz: Maßnahmen am Kraftwerk sind notwendig, Investor lehnt eine Kostenübernahme (Schätzkosten von ca. 6,9 Mio. € für 5 Turbinen) des aktiven Schallschutzes ab
- Passiver Schallschutz: Maßnahmen an den Speichergebäuden notwendig, ob die Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Hotel auch bei Änderung des Planungsrechts für die Stadtwerke Münster ausreichend sind, ist sehr zweifelhaft. Eine Bebauungsplanänderung ist insbesondere im Falle einer Insolvenz des Hotelbetreibers denkbar.
- die zivilrechtliche und grundbuchliche Absicherung unseres Kraftwerksbetriebs mit sämtlichen in die Zukunft gerichteten Erweiterungsoptionen ist nach einem Grundstücksverkauf nicht zu 100 Prozent sicherzustellen
- die Etablierung eines Hotels an diesem Standort hat nachhaltige Konsequenzen für die gesamte Entwicklung der Hafensüdseite. Eine notwendige Schallschutzkontingentierung könnte ansiedlungswillige Gewerbebetriebe ausschließen
- die Einschränkung der Entwicklungspotentiale in Richtung Gewerbegebiet im Hafen kann sich u.U. wertmindernd bei der Vermarktung der übrigen Grundstücke für die Stadtwerke Münster auswirken und die Planungen der Stadt Münster konterkarieren

- bereits die Diskussion über eine mögliche Hotelnutzung im Rhenusspeicher hat bei den Stadtwerke Münster zur Kündigung von Energielieferungsverträgen durch Münsteraner Hoteliers geführt
- im gesamten Zeitraum nach der Mehrfachbeauftragung (4 Jahre) sind trotz intensiver Gespräche (mit Hotelbetreibern unterschiedlichster Kategorien) keine verbindlichen Angebote abgegeben worden. In den letzten 2 Jahren ist nur ein Hotelinteressent in Erscheinung getreten.

Entwicklung der angrenzenden Grundstücke im Realisierungsbereich

Die an den Rhenus-Speicher angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 564 bis 569) sollten im Zusammenhang mit der Revitalisierung der Speichergebäude weiterentwickelt werden.

Durch die Revitalisierung der Speichergebäude müssen Stellplätze nachgewiesen werden. Um eine funktionierende Gebäudeinfrastruktur sicherzustellen, sollten die Stellplätze in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Speichergebäuden entstehen. Dieses kann durch die Errichtung eines Parkhauses als Riegelbebauung entlang der Straße Am Mittelhafen erfolgen.

Der Landschaftsverband Westfalen Lippe hat sein Interesse an der Anmietung von rd. 7000 m² Archivflächen, als Zentraldepot für seine Landesmuseen, bei den Stadtwerken bekundet. Durch das geplante Theater können im Rhenus-Speicher nur rd. 3.500 m² Archivflächen angeboten werden. In diesem Zusammenhang prüfen die Stadtwerke derzeit, ob eine Kombination von Archivflächen und Stellplätzen in einem gemeinsamen Neubau als Riegelbebauung wirtschaftlich machbar ist.

Ein solcher Neubau lässt sich straßenseitig als zusätzlicher Schallschutz unmittelbar gegenüber dem Kraftwerk realisieren. Auf Grund der großen Grundstückstiefen verbleiben noch ausreichend Grundstücksflächen an der Wasserseite des Hafenbeckens. Diese hochwertigen Teilflächen können je nach Bedarf, entweder durch die Stadtwerke Münster selbst projektiert werden, oder durch Vermarktung an Dritte entwickelt werden.

Die Fa. Molkerei Söbbeke GmbH plant einen Produktionsbetrieb als Schaukäserei im Hafen anzusiedeln. Den Stadtwerken Münster liegt eine Anfrage zum Erwerb von rd. 4.200 m² Grundstücksfläche vor. Ein Verkauf einer entsprechenden Grundstücksfläche aus den Grundstücken, Flur 567 bis 569 ist vorgesehen, siehe hierzu AR-Vorlage 05/2012.

Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es eine klare Rangfolge bei der Wertung der Risikostufen für den Kraftwerksbetrieb gibt:

- Eigentum an den Speichergrundstücken ist der beste Schutz, die Stadtwerke Interessen zur nachhaltigen Sicherung des Kraftwerkes abzusichern und die sinnvolle Weiterentwicklung der Grundstücke im Realisierungsgebiet zu gewährleisten. Die Veräußerung des Speichergrundstücks (zur Realisierung der Hotelnutzung) steht dem entgegen.

- Der aktive Schallschutz am Kraftwerk steht an zweiter Stelle der Wertung zur Sicherung der Kraftwerksinteressen.
- Der passive Schallschutz am Hotelgebäude ist für den nachhaltigen Kraftwerkbetrieb am risikobehaftetsten und steht somit an dritter Stelle der Priorität.

Hinweis

Der Theaterbetreiber, Herr Snoek, ist gleichzeitig Erbbaurechtsnehmer des Grundstücks am Hafenweg 1 (ehemalige Molkereizentrale). Der Einzug des Wolfgang-Borchert-Theaters in den Speicher kann nur realisiert werden, wenn Herrn Snoek perspektivisch die Nutzung des Grundstücks Hafenweg 1 in Münster durch Verlängerung des bis zum 31.12.2036 laufenden Erbbaurechtsvertrages langfristig ermöglicht wird.

Stadtwerke Münster GmbH

gez. Dr. Müller-Tengemann

Anlagen: Lageplan
 Darstellung der geplanten Entwicklung
 Nutzungskonzept Heupel
 Nutzungskonzept Preckel