

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0035/2012
Auskunft erteilt: Frau Philipp
Ruf: 492 61 21
E-Mail: Philipp@stadt-muenster.de
Datum: 10.04.2012

Betrifft

Entwicklung des Quartiers "Hörster Parkplatz" / Bült / Hörsterstraße / Korduanenstraße

Beratungsfolge

24.04.2012	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
03.05.2012	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
08.05.2012	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
09.05.2012	Hauptausschuss	Vorberatung
09.05.2012	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- 1.) Der als Parkraum genutzte Bereich zwischen Hörster Straße / Sonnenstraße / Korduanenstraße / Bült wird entsprechend Beschluss zur Vorlage V/0244/2009 vorrangig als innerstädtische Wohnbaufläche entwickelt.
- 2.) Der im „Parkraumkonzept Altstadt Münster 2010 – Altstadt / Hbf-Bereich“ vorgesehene Ersatz vorhandener Parkplätze durch Errichtung von maximal 300 Stellplätzen in einem öffentlichen Parkhaus bzw. einer öffentlichen Tiefgarage am Standort Hörster Parkplatz wird aufgegeben. Die Stellplätze für die aufstehende Bebauung sind unter den Neubauvorhaben herzustellen; eine anteilige Realisierung öffentlich nutzbarer Tiefgaragen-Stellplätze ist möglichst vorzusehen.
- 3.) Die Entwicklung des gesamten Quartiers (öffentliche und private Fläche) wird im Rahmen eines auszulobenden städtebaulichen Realisierungswettbewerbs untersucht. Soweit die im Ratsantrag der CDU-Fraktion Nr. A-R/0025/2011 „Martiniviertel stärken, Anbindung an Altstadt verbessern“ formulierten Prüfpunkte im Zusammenhang mit der Planung zum „Hörster Parkplatz“ stehen, werden sie in das Verfahren eingebunden.
- 4.) Die Wettbewerbsinhalte werden mit dem privaten Eigentümer der östlichen Grundstücksflächen auf der Grundlage einer gemeinsamen Rahmenvereinbarung abgestimmt, soweit dessen Interessen betroffen sind.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die o.g. Grundsatzbeschlüsse dieser Verfahrensvorlage haben die Kosten für einen Wettbewerb zur Folge. Über eine Wettbewerbsauslobung und daraus resultierende Höhe der Verfahrenskosten wird den Ratsgremien zu gegebener Zeit eine gesonderte Vorlage zur Entscheidung vorgelegt. Da es um die Aktivierung einer städtischen Liegenschaft geht, sollen die über bereits bewilligte Landesfördermittel hinausgehenden Wettbewerbskosten aus den Mitteln des Immobilienbudgets bereitgestellt werden.

Begründung:

I. / 1.)

Der Bereich südlich der Blockbebauung Hörster Straße / südlich Steingasse / westlich Blockbebauung Sonnenstraße / nördlich Korduanenstraße wird durch zwei städtische und einen privaten Parkplatz öffentlich genutzt. An der Gabelung Ritterstraße / Korduanenstraße befindet sich ein privates Geschäfts- und Wohnhaus.

Für die genannten Flächen besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 341 aus dem Jahr 1990, der zwischen Steingasse - Ritterstraße überbaubare Flächen als Allgemeines bzw. Besonderes Wohngebiet und nördlich der Korduanenstraße / Ecke Bült überbaubare Flächen als Kerngebiet festsetzt. Die Unterbringung von Stellplätzen ist in Tiefgaragen vorgesehen.

Dieses Quartier in unmittelbarer Randlage zur historischen Altstadt von Münster bietet die Chance, städtebauliche Entwicklungen auf der Grundlage aktueller wohnungspolitischer und infrastruktureller Aspekte aufzugreifen und umzusetzen. Die Nachverdichtung entspricht i.Ü. dem grundsätzlichen Ziel, innerstädtische Grundstückspotenziale einem zusätzlichen Flächenverbrauch mit Bodenversiegelung vorzuziehen (Bodenschutzklausel gemäß § 1 a Baugesetzbuch).

Nicht nur der demografische Wandel legt nahe, solche zentralen Grundstücksflächen wie den Bereich „Hörster Parkplatz“ insbesondere für den Wohnungsbau zu aktivieren (*siehe Vorlage V/0244/2009 „Kommunale Wohnungspolitik in Münster / Entwicklung der sozialen Wohnraumversorgung“, u.a. mit Befürwortung des SPD-Antrags: Preiswertes Wohnen in der City, Neubebauung an der Hörster Straße / Korduanenstraße / Steingasse sowie Vorlage V/0006/2011 „Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen*). Gemeinsam mit dem privaten Grundstückseigentümer der Flächen im östlichen Plangebiet beabsichtigt die Stadt Münster, dieses Quartier - stärker als es die Planungsoptionen des Bebauungsplans Nr. 341 bislang zulassen - zum qualitätvollen innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln. Durch unterschiedliche Vermarktungsformen (individuelle Vergabe von Bauabschnitten) sollen vielfältige Wohnformen und flexible Wohnkonzepte angeboten werden bei anteiliger Realisierung preiswerten Wohnraums im Gesamtprojekt. Hierbei sind anteilige Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossen nicht ausgeschlossen.

Der innerstädtische Standort erfordert eine angemessene Wohndichte in Form urbaner und innovativer Wohnformen, die eine neue architektonische Antwort auf die städtebaulichen, stadtgestalterischen, stadthistorischen und quartiersumgebenden Nutzungen und Strukturen geben sollen. In ersten Vorstudien der Planungsverwaltung wurden städtebauliche Dichteverarianten im Quartier auf ihre Vertretbarkeit hin untersucht. Bei Annahme einer III- bis IV-geschossigen Bebauung (städtebauliche Einfügung in die Bestandshöhen der Umgebung) ist - je nach Wohnungsmix und unter Berücksichtigung einer begrenzten Nutzung der Erdgeschosse durch kleinflächige Läden bzw. Dienstleistungsangebote - von ca. 200 Wohneinheiten als Zielzahl der Projektentwicklung auszugehen.

Flächengrößen im Bestand:	Betrachtungsraum insgesamt		ca. 24.340 m ²
	davon:		
	Wettbewerbsgebiet		ca. 12.800 m²
	davon: Entwicklungsfläche	städtisch	ca. 6.865 m ²
		privat	ca. 2.085 m ²
	bebaute Grundstücke	privat	ca. 1.490 m ²
	Verkehrsfläche	städtisch	ca. 2.360 m ²

Es sei erwähnt, dass in den letzten Jahren mehrere Investoren in Eigeninitiative Interesse an einer Bebauung des Hörster Parkplatzes bekundet haben (Konzeptideen u.a.: Kinokomplex, Hotel, betreutes Wohnen). So bemüht sich auch die VI-Group GmbH - Projektentwickler und Architekten/Stadtplaner aus Münster – seit nunmehr zwei Jahren darum, als neue Nutzung auf den städti-

schen Liegenschaften des Hörster Parkplatzes ein „Musikquartier in beispielhafter zeitgenössischer Architektur“ (*Zitat Entwurfsverfasser*) zu entwickeln. Die Idee verfolgt im Wesentlichen den räumlichen Zusammenschluss der Westfälischen Schule für Musik, der Hochschule für Musik, von Proberäumen für das Städtische Orchester sowie die Neuetaблиerung einer Akademie. Zusätzlich soll ein Konzertsaal in variabler Größe von 600 / 1.200 Plätzen Berücksichtigung finden und Parkraum für 300 Pkw in einer Tiefgarage angeboten werden. Die Entwicklung eines Wohnquartiers auf den östlich gelegenen privaten Grundstücksflächen ist nicht integraler Bestandteil des vorgeschlagenen Projektes. Die Gründung einer Stiftung wird aus Sicht des Entwicklers für die geeignete Konstruktion zum Gelingen des Projekts gehalten. Bei einer geschätzten Gesamtinvestition von ca. 60 Millionen Euro soll die Finanzierung nach Vorstellung der Projektentwickler zur Hälfte durch private Sponsorengelder, Einbringung frei werdender städtischer Immobilien und Landesmittel (Konzertsaal) erfolgen.

Der Vorschlag der Projektentwickler, wesentliche Einrichtungen im Sektor Musik miteinander zu verknüpfen, ist nicht neu. Zur Prüfung, ob für ein derartiges Projekt Umsetzungsmöglichkeiten bestehen, hat die Verwaltung seit 2010 zahlreiche Gespräche mit den Entwicklern geführt. Der vorgebrachten Bitte, für die weitere Entwicklung dieses Projekts mehr Zeit zu gewähren, wurde auch mehrfach entsprochen. Belastbare Aussagen von wichtigen Partnern, um dieses Projekt umzusetzen (z.B. Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Universität und Land NRW) liegen nicht vor. Die Universität bevorzugt im Falle eines Umzugs der Musikhochschule (auch in Kombination mit der Musikschule) den Standort „Leonardo-Campus“, da hier neben der Tatsache, dass Eigentum an diesen Flächen besteht, auch die räumliche Nähe zu den Studiengängen Design, Kunst und Architektur gegeben ist. Die VI-Group wurde durch die Verwaltung nochmals am 12.03.2012 angeschrieben mit der Bitte, bis zum 26.03.2012 verbindliche Nutzungs- und Finanzierungszusagen vorzulegen. Ein Antwortschreiben der VI.Group ist am 26.03.2012 beim Oberbürgermeister Herrn Lewe eingegangen (s. Anlage 2).

Auch wenn die Projektidee der VI-Group zunächst durchaus prüfungswerte Ansätze beinhaltet, bietet nach Auffassung der Verwaltung die Haushaltslage der Stadt keinen Korridor für eine Realisierung. Entsprechend der Beschlusslage verfolgt die Stadt bezüglich der Inwertsetzung der Flächen Hörster Parkplatz wohnungspolitische Ziele (siehe diesbezügliche Beschlüsse). Der Bedarf an öffentlich gefördertem und privatem Wohnraum wird so hoch eingeschätzt, dass nach Aufgabe des heutigen Parkraumangebots alle verfügbaren Grundstücke inklusive der privaten Grundstücksflächen an diesem citynahen Standort vorrangig zum attraktiven Wohnquartier entwickelt werden sollen. Dies trägt zu einer demographiekonformen Urbanisierung der Kernstadt bei und es kann eine erwünschte Vernetzung umliegender Bereiche wie dem Martiniviertel mit der Altstadt erfolgen.

I. / 2.)

Das vom Rat am 05.02.2003 beschlossene „Parkraumkonzept Münster 2010 - Altstadt / Hbf-Bereich“ sieht für den Standort Hörster Parkplatz / Korduanenstraße die Errichtung einer Tiefgarage bzw. eines Parkhauses mit max. 300 öffentlichen Stellplätzen vor. Der Eigenbedarf an Stellplätzen für die neuen Anlieger käme hinzu.

Das Stellplatzangebot in der Altstadt hat sich gegenüber dem in 2002/2003 erstellten Parkraumkonzept insoweit verändert, als zwischenzeitlich auf der Altstadt zugewandten Seite des Tangentenrings das öffentliche Parkhaus „Alter Steinweg“ in Betrieb genommen wurde.

Nach aktueller Einschätzung wird kein weiterer Bedarf für ein eigenständiges öffentliches Parkhaus auf der Nordseite der Straßenachse Bült gesehen. Im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 341 ist hier zukünftig keine Kerngebietsnutzung mit größeren Geschäftsanteilen mehr vorgesehen. Sicherzustellen ist vielmehr, dass den künftigen Bewohnern und Besuchern ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Aus diesen Gründen ist es sinnvoll, auf eine rein öffentlich betriebene Tiefgarage im Quartier „Hörster Parkplatz“ zu verzichten. Im Rahmen räumlicher Reserven sollten zudem in der/den privaten Tiefgarage(n) Parkplätze (analog Münster Arkaden, Neubebauung Annette-Allee/Aasee-Terrassen) geschaffen werden, die öffentlich zugänglich sind.

I. / 3.)

Die Umsetzung der Planungsziele für die städtebauliche und architektonische Gestaltung sowie die Vorgaben für die neue Nutzung des Quartiers „Hörster Parkplatz“ soll im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs erarbeitet werden. Der Wettbewerb wird durch die Stadt Münster ausgeschrieben. Der private Grundstückseigentümer wird in die Vorbereitung (soweit seine Flächen betroffen sind), in die inhaltliche Abstimmung und das Preisgericht mit eingebunden.

Im 2. Quartal 2012 sollen – bei Zustimmung der Ratsgremien zu dieser Verfahrensvorlage – die inhaltlichen Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Realisierungswettbewerb detailliert ausgearbeitet werden. Es ist zudem beabsichtigt, die grundsätzlichen Wettbewerbsziele den Bürgerinnen und Bürgern vor einer Auslobung vorzustellen. Das Wettbewerbsgebiet wird so abgegrenzt, dass die im Ratsantrag der CDU-Fraktion Nr. A/R/0025/2011 aufgeworfenen Fragen bzw. Anregungen zur Stärkung des Martiniviertels im Rahmen des Wettbewerbs ebenfalls bearbeitet werden.

Die Ergebnisse der bürgerschaftlichen Beteiligung, die weiteren Verfahrensinhalte und der Kostenaufwand für das Wettbewerbsverfahren werden danach in gesonderter Vorlage den Ratsgremien im Einzelnen dargelegt. Eine Auslobung des Realisierungswettbewerbs kann voraussichtlich im 3. Quartal 2012 erfolgen. Das Preisgericht könnte nach diesem Zeitplan voraussichtlich im 1. Quartal 2013 über die eingereichten Arbeiten entscheiden. Danach würde das Änderungsverfahren zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 341 eingeleitet. Nach Rechtskraft der neuen Satzung können die aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangenen Ideen (ggfs. bauabschnittsweise und durch mehrere Architekten / Investoren unter Berücksichtigung des Kopplungsverbots) umgesetzt werden.

I. / 4.)

Mit dem Grundstückseigentümer der östlich gelegenen Parkplatzfläche hat das Planungsdezernat der Stadt Münster eine einvernehmliche Rahmenvereinbarung verhandelt, die im Wesentlichen folgende Punkte enthält:

- Gemeinsames Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers auf den derzeit durch öffentliche und private Parkplätze genutzten Flächen;
- Schaffung eines zukunftsweisenden Stadtquartiers mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität (urban, innovativ, energetisch optimierter Wohnraum);
- Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens zu o.g. Flächen auf Grundlage der GRW/RAW; Auslobung durch die Stadt Münster;
- Abstimmung der Wettbewerbsinhalte mit dem privaten Grundstückseigentümer, soweit betroffen. Mitwirkung im Preisgericht;
- Beteiligung an den Wettbewerbskosten durch den privaten Grundstückseigentümer;
- beiderseitige Anerkennung des Wettbewerbsergebnisses (einschließlich evtl. erforderlicher Überarbeitung) in städtebaulicher und stadtgestalterisch-architektonischer Hinsicht und soweit wirtschaftlich darstellbar (bezogen u.a. auf das Kriterium der städtebaulichen Dichte);
- Bereitschaft zur Neuarrondierung der Grundstücksflächen, soweit erforderlich und zweckdienlich;
- vorbehaltlich der dem Rat der Stadt Münster obliegenden Planungshoheit schließt sich ein Bebauungsplan(änderungs)verfahren an. Die Stadt Münster beabsichtigt in diesem Fall den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem privaten Grundstückseigentümer.

Der private Grundstückseigentümer erklärt sich zur gemeinsamen Entwicklung des Gesamtquartiers mit der Stadt auf Grundlage des erwarteten Wettbewerbsergebnisses bereit. Entsprechend des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 341 wird aber bislang kein Interesse signalisiert, auf den privaten Grundstücksflächen öffentlich geförderten Wohnungsbau oder öffentliche Infrastruktur (z.B. Kinderspielplatz) zu realisieren. Dies gilt unabhängig von einer anteiligen maßnah-

mebedingten Kostenbeteiligung an Infrastruktureinrichtungen, die für das Neubauquartier erforderlich sind.

Das Geschäftshaus Ritterstraße 38 / Korduanenstraße 9-10 liegt im vorgesehenen Wettbewerbsgebiet. In Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer wurden keine Vorbehalte gegen die geplante Wohnbauentwicklung geäußert; an einer aktiven Teilnahme an der Entwicklung besteht aber absehbar kein Interesse.

II.)

Bereits im April 2010 wurde vorbereitend ein Antrag auf Städtebaufördermittel zum Wettbewerbsverfahren gestellt. Mit Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 29.11.2011 wurde mitgeteilt, dass eine Zuwendung des Landes aus Landes- und Bundesmitteln (Teilmaßnahme aus Zuwendungsbescheid Nr. 06/26/11) für den „Wettbewerb Hörster Straße“ in Höhe 59.619,-- € - entspricht 60 % der bislang nur überschläglich ermittelbaren Kosten - bewilligt wird. Die Stadt Münster verpflichtet sich bei Inanspruchnahme, die Restmittel von ca. 40.000,-- € selbst zu tragen. In diesem Umfang stehen sie im Budget der städtischen Immobilienverwaltung bereit. Darüberhinaus wird sich der private Eigentümer an den Wettbewerbskosten mit einem angemessenen Anteil beteiligen.

Im Jahr 2012 könnte der 40 %-ige Eigenanteil an den Wettbewerbskosten aus Mitteln des Amtes für Immobilienmanagement zur Verfügung gestellt werden. Eine Konkretisierung der Verfahrenskosten kann erst abschließend mit Festlegung der Auslobungsmodalitäten erfolgen. Im Falle der Zustimmung zu dieser Vorlage wird die Verwaltung hierzu gesondert die politischen Gremien beteiligen.

In Vertretung

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlage:

- 1.) Wettbewerbsgebiet
- 2.) Schreiben der VI.Group vom 21.03.2012