

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0843/2012

Auskunft erteilt:

Herr Leifken

Ruf:

492 61 81

E-Mail:

LeifkenA@stadt-muenster.de

Datum:

26.10.2012

Betrifft

Städtebauliche Optimierung nördlich Stadthafen 1 (Grundstücke der Stadtwerke Münster GmbH) /
Liegenschaftliches Konzept

Beratungsfolge

04.12.2012	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
05.12.2012	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
06.12.2012	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
12.12.2012	Hauptausschuss	Vorberatung
12.12.2012	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der mit der Vorlage dargestellten Vorgehensweise zur städtebaulichen Optimierung des östlichen Teilbereichs nördlich des Stadthafen 1 wird zugestimmt.
2. Die direkte Vergabe des Grundstückes Hafenweg 32 der Stadtwerke Münster GmbH an den Coppenrath-Verlag wird entsprechend dem Ratsbeschluss vom 28.03.2001 vorbereitet.
3. Der direkten Vergabe eines Grundstücksbereiches Hafenweg 36 der Stadtwerke Münster GmbH gemäß der Begründung dieser Vorlage an den Erbbaurechtsnehmer Hafenweg 46/48 wird zugestimmt und soll gemeinsam mit der Stadtwerke Münster GmbH entsprechend vorbereitet werden. Dabei wird die Verwaltung die im städtischen Eigentum stehenden Straßenflächen (heutige Zufahrt von der Schillerstraße zum Hafenweg) in diese Direktvergabe einbeziehen.
4. Der Neuordnung der städtischen Erschließungsflächen auf der Basis des „Masterplan Stadthäfen Münster“ wird zugestimmt.
5. Entsprechend der Beschlusspunkte 2. und 3. wird die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit der Stadtwerke Münster GmbH gesonderte Vergabevorlagen vorzubereiten.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Bei Zustimmung auf Basis der gem. Beschlusspunkte 1 - 5 einzuleitenden Verfahren und dort angeführten inhaltlichen Aspekte wird die Verwaltung die ggf. anfallenden Kosten ermitteln und zu gegebenem Zeitpunkt den zuständigen Gremien Vorschläge zur überplanmäßigen Mittelbereitstellung unterbreiten.

Begründung:

Punkt G des Beschlusses des Hauptausschusses der Stadt Münster zum Masterplan Stadthäfen Münster vom 14.12.2011 beinhaltet:

*„Die Verwaltung wird beauftragt, für die Stadtwerke eigenen Grundstücke
1. nördlich des Stadthafen 1 ... in Abstimmung mit der Stadtwerke Münster GmbH einen Investoren-/ Architektenwettbewerb (Realisierungswettbewerb) vorzubereiten, in dem insbesondere die folgenden inhaltlichen Aspekte untersucht und Vorschläge zur wirtschaftlich darstellbaren Umsetzung aufgezeigt werden sollen:*

- Teilerhalt der OSMO-Hallen mit wohnverträglicher Nutzung,*
- Dienstleistungs-/ Büronutzung, evtl. mit untergeordneter Wohnungsnutzung“*

Vor dem Hintergrund bestehender städtebaulicher Rahmenbedingungen und aktuell abzusehender liegenschaftlicher Aktivitäten ergeben sich im Zusammenhang mit stadtstrukturell positiv zu wertenden Aspekten, Beurteilungsgrundlagen und Ansätze zur Umsetzung des o.g. Beschlusspunktes gem. den Anlagen 1 - 4. Die Intention einer ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklung unter der Annahme einer zielgerichteten Realisierungsperspektive für die Flächen der Stadtwerke Münster GmbH nördlich des Stadthafen 1 wird dabei berücksichtigt.

Diese Vorlage soll unter ganzheitlicher Betrachtung als Beratungsgrundlage für die weitere Vorgehensweise dienen. Die weitere Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenbedingungen soll nach der entsprechenden Zustimmung der zuständigen Gremien erfolgen und die städtebaulichen und zeitlichen Abhängigkeiten der einzelnen Konzeptbausteine regeln und eine abgestimmte Vorgehensweise sicherstellen.

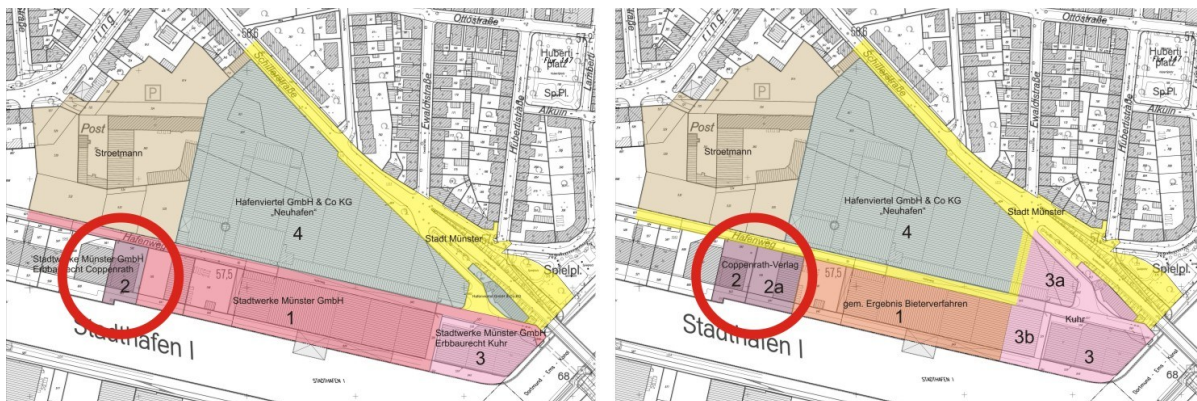
Mit der Bestätigung zum u.a. Wohnprojekt „Neuhafen“ am 03.05.2012 im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft wurde auch festgehalten:

„Nach der Aussprache stellte der Ausschuss fest, dass eine Abstimmung nur als Votum für die städtebauliche Grundstruktur (zum „Neuhafen“-Projekt, Anm.d.V) zu werten sei. Dabei wurde die Fläche an der Spitze mit der Darstellung eines Hochhauses ausdrücklich ausgenommen.

Herr Fastermann (Vorsitzender des Ausschusses, Anm.d.V) stellte hierzu fest, dass die Frage, ob dieser Bereich einschließlich der angrenzenden Flächen des Grundstücks der ehemaligen Tankstelle, des Kuhr-Grundstücks sowie des an den Copenrath-Verlag östlich angrenzenden Grundstücks in das Wettbewerbsgebiet eingebunden werden sollen, gegebenenfalls separat zu klären wäre.“

Als Ergebnis dieser Klärung sind folgende Darstellungen und Empfehlungen zur Vorgehensweise zu nennen:

Grundstücke Copenrath-Verlag:



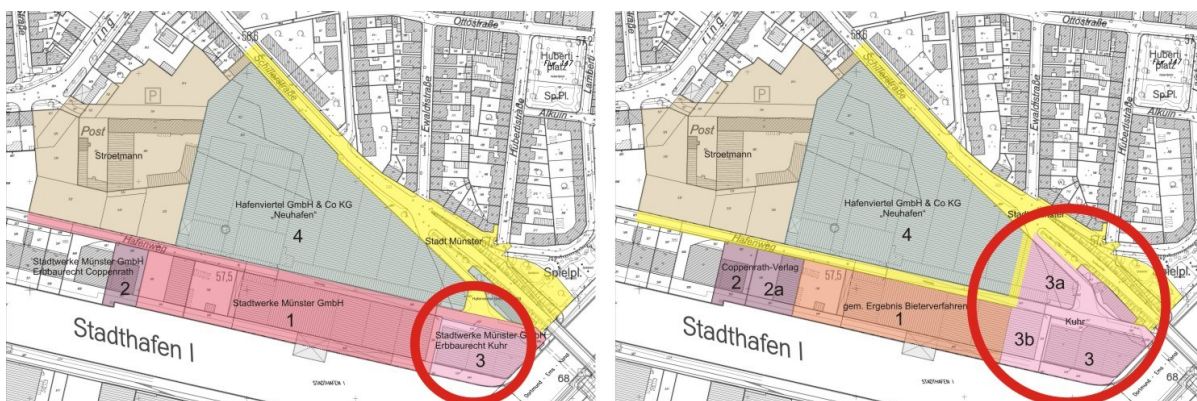
Entsprechend der o.g. Aussage ist festzuhalten, dass für das genannte Grundstück (Hafenweg 32, sh. Anlage 2, Nr. 2a), angrenzend an den Coppentrath-Verlag (Hafenweg 30, sh. Anlage 1 und 2, Nr. 2), weiterhin ein hohes Interesse des Verlages zum Erwerb besteht, zuletzt bekundet durch ein Schreiben vom Coppentrath-Verlag vom 14.05.2012 an die Stadt Münster. Grundsätzlich wurde bereits mit Ratsbeschluss vom 28.03.2001 (V/0147/2001) eine direkte Vergabe an den Verlag im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung in Aussicht gestellt und dem Verlageigentümer schriftlich mitgeteilt. Die Verwaltung befürwortet weiterhin die Veräußerung an den Verlag.

Der Coppentrath-Verlag ist ein zentraler Bestandteil der erfolgreichen Entwicklung des „Kreativkais“. Mit der Bereitstellung des genannten Grundstückes besteht die Möglichkeit zur Expansion des Verlages mit langfristiger Standortsicherung.

Voraussetzungen für die direkte Vergabe sollen sein:

- Die Herstellung der öffentlich nutzbaren Kaifläche gem. Kaipromenade ist anteilig in Abhängigkeit des Grundstücksanteils durch den Entwickler finanziell zu tragen.
- Verpflichtung des Erwerbers zur Durchführung eines Architektenwettbewerbes zur Vorbereitung der Bebauung des Grundstücks.
- Vereinbarung einer grundsätzlichen Bauverpflichtung auf der Grundlage des Ergebnisses des Wettbewerbes.

Grundstücke „Kuh“:



Von den Eigentümern der Flächen für das Wohnprojekt „Neuhafen“ wird bestätigt, dass der Erbbaurechtsnehmer des Grundstückes Hafenweg 46/48 (Kuh, sh. Anlage 1 und 2, Nr. 3) den östlichen Bereich ihres Grundstückes erwerben möchte. Eine entsprechende Veräußerungsbereitschaft ist vorhanden. Dies betrifft den Bereich, für den im Entwurf zur Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft am 03.05.2012 noch ein Hochhaus vorgesehen war (sh. Anlage 2, Nr. 3a).

Von beiden Seiten (pot. Veräußerer / pot. Erwerber) besteht der Wunsch, die dann entstehenden Projekte durch einen neuen Erschließungsschich zu trennen. Dieser würde in direkter Verlängerung der Ewaldstraße aus dem Herz-Jesu-Viertel auf den Hafenweg bzw. Stadthafen 1 zulaufen. Dies

entspricht der Intention des Masterplans Stadthäfen, direkte Wege- und Sichtbeziehungen zwischen dem Herz-Jesu-Viertel und dem Stadthafen 1 zu berücksichtigen. Mit dieser neuen öffentlichen Erschließung würde die Notwendigkeit des bestehenden Erschließungsstiches parallel zur Rampe der Schillerstraßenbrücke entfallen.



Seitens des Erbbaurechtsnehmers des Grundstückes Hafenweg 46/48 besteht ebenfalls der Wunsch, Grundstücksbereiche der hafenseitigen Stadtwerke-Grundstücke zu erwerben.

Die Verwaltung unterstützt dieses Ansinnen unter folgenden Bedingungen:

- Der Umfang des entsprechend zu veräußernden Grundstückes wird mit der Verlängerung der künftigen Mittelachse des o.g. Erschließungsstiches auf seiner westlichen Seite begrenzt (sh. Anlage 2, Nr. 3b).
- Der Hafenweg wird bis zum Anschluss an den Betriebsweg des Dortmund-Ems-Kanals durchgängig für Fußgänger und Radfahrer öffentlich nutzbar bleiben.
- Die Erstellung des Erschließungsstiches wird je zu einem Drittel vom Erwerber (Kuhr), dem Investor „Neuhafen“ und dem Investor der Stadtwerke-Grundstücke (sh. Anlage 1 u. 2, Nr. 1 s.u.) finanziert.
- Der Ausbau der Kaifläche wird vom Erwerber auf dem zu erwerbenden Grundstück und dem Grundstück Hafenweg 46/48 entsprechend der bereits vorhandenen Kai-promenade Kreativkai finanziell getragen und für die öffentliche Nutzung gesichert.
- Der Erwerber verpflichtet sich zur Durchführung eines städtebaulich - architektonischen Realisierungswettbewerbes für den gesamten Bereich der Hafenspitze (Flächen des o.a. privaten Grundstücksgeschäftes mit städtischer Erschließungsfläche (Nr. 3a), Hafenweg 46/48 (Nr. 3) und des zu erwerbenden Grundstückes von den Stadtwerken nördlich des Stadthafen 1 (Nr. 3b)).
- Zudem soll eine Bauverpflichtung im Rahmen der Grundstücksvergabe vereinbart werden.

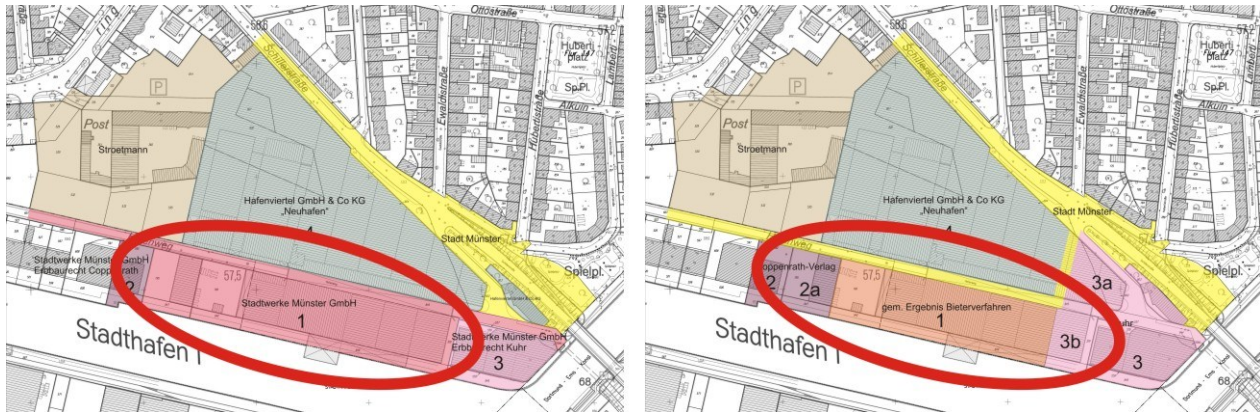
Die Verwaltung sieht durch diese Vorgehensweise folgende Vorteile:

Das Quartier der Hafenspitze kann sich unter den im Masterplan dargestellten Rahmenbedingungen (Berücksichtigung öffentlicher Wegeverbindungen, wohnverträglicher Nutzungen etc.) mit einer vom „Neuhafen“-Projekt unterschiedlichen, eigenständigen Architektursprache mit entsprechend abgestimmter städtebaulicher Struktur entwickeln. Durch die direkte Vergabe des hafenseitigen Stadtwerke-Grundstückes besteht für den Investor die Möglichkeit zur Arrondierung des Bestandsgebäudes (Speicher) funktionale und baugestalterische Spielräume (geringere Sensibilität bzgl. Abstandsflächen) auszuschöpfen.

Die u.a. damit angestrebte Struktur der Hafenspitze unterstützt in Ergänzung zum „Neuhafen“-Projekt und dem Ergebnis des noch durchzuführenden Realisierungswettbewerbes für die übrigen hafenseitigen Stadtwerke-Flächen die Entwicklung einer städtebaulichen Vielfalt im Bereich der Stadthäfen. Gleichzeitig kann durch diese Vorgehensweise die städtebauliche Struktur der Hafenspitze unter Berücksichtigung der neuen Schillerstraßen-Brücke ganzheitlich entwickelt werden (z.B. Erschließung, Fußwege etc.).

Unter der Voraussetzung der Durchführung eines noch zu konkretisierenden städtebaulich - architektonischen Realisierungswettbewerbes, bleibt die Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität für diesen Teilbereich gewahrt.

Grundstücke Stadtwerke nördlich Stadthafen 1:



Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft hat mit Beschluss vom 03.05.2012 der städtebaulichen Grundstruktur des Entwurfes für das nördlich angrenzende Wohnprojekt (Neuhafen) auf dem ehem. OSMO-Gelände zugestimmt (sh. Anlage 2, Nr. 4).

Abgeleitet aus den städtebaulichen Prämissen dieser Grundstruktur sind Rahmenbedingungen für die Durchführung eines Investoren-/ Architektenwettbewerbs (Realisierungswettbewerb) für die hafenseitigen Stadtwerke-Flächen zu beachten (sh. Anlage 2, Nr. 1).

Hier sind vor allem die Wegeverbindungen zwischen dem Stadthafen 1 und der Schillerstraße / Herz-Jesu-Viertel zu nennen. Die Berücksichtigung dieser Elemente durch das „Neuhafen“-Projekt und die entsprechende Weiterführung auf das Wettbewerbsgebiet entspricht der Zielsetzung des Masterplans Stadthäfen.

Hieraus ergeben sich zu berücksichtigende Baufelder für den Investoren-/ Architektenwettbewerb (sh. Anlage 3). Die Wegebeziehungen des „Neuhafen“-Projektes werden als öffentlich nutzbare Verbindungswege zwischen Hafenweg und Stadthafen berücksichtigt und sind nicht zu bebauen.

Im Anschluss an die Coppenrath-Erweiterungsfläche ist ein größerer, öffentlich nutzbarer Bereich zu berücksichtigen, an dem auch ein optionales Querungsbauwerk (ggf. Brücke, Steg etc.) über den Stadthafen 1 anschließen könnte.

Die Lage der „Grachten“ des „Neuhafen“-Projektes ist innerhalb des Wettbewerbsgebietes zu berücksichtigen. Hier sind private Freiflächen möglich. Eine Fortführung der Wasserflächen soll nicht zwingend erforderlich sein.

Die Nutzungen sollen gem. Beschluss zum Masterplan Stadthäfen wohnverträglich sein. Eine umfangreiche Etablierung von Gastronomie ist auszuschließen.

Die Fläche des Hafenweges soll nicht überbaut werden. Der Hafenweg zwischen dem „Neuhafen“-Projekt und dem Wettbewerbsgebiet soll nicht zuletzt auch im Hinblick auf bestehende Leitungstrassen in städtisches Eigentum übergehen. Dieser soll primär Fußgängern, Radfahrern und Versorgungsfahrzeugen vorgehalten werden. Die Kosten der entsprechenden Herstellung sind anteilig zur Hälfte vom „Neuhafen“-Projekt und den Investoren gem. Wettbewerbsergebnis zu tragen.

Die Herstellung der öffentlich nutzbaren Kaifläche gem. Kaipromenade ist gem. der Grundstücksbreite anteilig durch den zukünftigen Investor zu tragen. Die Kaiflächen selbst sollen analog zum „Kreativkai“ in das Eigentum des Investors übergehen.

Die Grundstücksflächen sollen gem. Wettbewerbsergebnis ganzheitlich entwickelt werden. Eine Teilung der Flächen mit ggf. Vergabe an unterschiedliche Investoren stellt sich aus folgenden Gründen nicht als zweckdienlich dar:

- Durch die Inwertsetzung der gesamten Fläche stellt sich der optionale Teilerhalt einer OSMO-Halle für einen Investor wirtschaftlich eher tragbar dar. Die Chance zum Teilerhalt ist durch eine entsprechende interne Gegenfinanzierungsoption größer. Bei einer Parzellie-

rung des Wettbewerbsgebietes ist die Chance der entsprechenden wirtschaftlichen Darstellbarkeit eines optionalen Teilerhalts einer OSMO-Halle durch einen Teilbewerber kaum erkennbar.

- Eine Gesamtlösung durch einen Investor erhöht den Spielraum für eine qualitätsvolle städtebauliche Integration eines ehem. OSMO-Bauteils.
- Die Lösung der Stellplatzfrage ist durch einen Investor ganzheitlich möglich. Die pot. Stellplatzanlage ist zentral von dem o.g. neuen Erschließungsstich und/oder vom Hafenweg zu erschließen. Dies kommt dem Ziel entgegen, den Hafenweg in diesem Bereich weitestgehend Kfz-frei zu gestalten.
- Innerhalb der definierten Baufelder ist unter der Maßgabe einer ganzheitlich vorgegebenen städtebaulichen Dichte eine größere bauliche Vielfalt mit unterschiedlichen Höhenstaffelungen bzw. Verteilung der Baumassen möglich.

Mit dem Investoren- / Architektenwettbewerb soll ein Bieterverfahren mit anschließender Vergabe und entsprechender Bauverpflichtung gekoppelt werden. Die Details der Wettbewerbsvorgaben sind entsprechend auszuarbeiten und den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Grundstückspreise werden auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenbedingungen gutachterlich ermittelt und als Basis für die weiteren Grundstücksverhandlungen bzw. für das Bieterverfahren angesetzt.

Analog zu den Rahmenbedingungen der bisherigen Realisierung der Kaipromenade, soll die öffentliche Wegefläche auf den dann jeweils privaten Grundstücksflächen realisiert und weitergeführt werden. Die öffentlich rechtliche Sicherung ist bereits über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401 erfolgt. Die privat-rechtliche Sicherung wird über die jeweiligen Grundstücksvergaben vertraglich zu regeln sein. Damit wird sichergestellt, dass die dann vollendete Kaipromenade vom Hafenplatz bis zum Dortmund-Ems-Kanal eine einheitliche rechtliche und liegenschaftliche Grundlage besitzt. Die Realisierungskosten sind wie o.g. von den jeweiligen künftigen Eigentümern zu tragen.

Fazit / weiteres Vorgehen:

Zusammenfassend wird gem. den zuvor dargestellten Erläuterungen der Begründung eine Dreiteilung der Vorgehensweise zur städtebaulichen Optimierung mit entsprechenden Bedingungen vorgeschlagen (sh. Anlage 4):

1. Erweiterungsoption Coppenrath-Verlag => Architektenwettbewerb
2. Stadtwerke-Grundstücke => Investoren- / Architektenverfahren gekoppelt mit Bieter-/ Vergabeverfahren
3. Hafenspitze / Kuhr => Städtebaulich-/ architektonischer Realisierungswettbewerb

Die Verwaltung bewertet diese Konzeption der Dreiteilung als zielführende Vorgehensweise, die allen öffentlichen und privaten Interessen gerecht wird (sh. Anlage 4).

Ferner erfahren die Ziele gem. dem Beschluss zum Masterplan Stadthäfen Münster mit dieser Konzeption eine umfassende Berücksichtigung.

Die entsprechenden Verfahren sollen bis Ende 2013 abgeschlossen werden. Die Ergebnisse dieser Verfahren finden Eingang in die bereits laufenden Bauleitplanverfahren.

I.V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage 1: Eigentumssituation Bestand

Anlage 2: Eigentumssituation gem. Konzept

Anlage 3: Städtebauliche Optimierung Stadthafen 1 / Rahmenbedingungen

Anlage 4: Städtebauliche Optimierung Stadthafen 1 / Konzept Dreiteilung