

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0792/2013/1. Erg.

Auskunft erteilt:

Frau Tillmann

Ruf:

492 23 62

E-Mail:

Tillmann-Jutta@stadt-muenster.de

Datum:

02.04.2014

Betrifft

Verwertung der städtischen Immobilie Herwarthstraße/von-Steuben-Straße

Beratungsfolge

02.04.2014 Hauptausschuss

02.04.2014 Rat

Vorberatung

Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt:

1. Die städtische Immobilie Herwarthstraße/von-Steuben-Straße wird für städtische Zwecke, insbesondere für Zwecke der VHS, der schulpsychologischen Beratungsstelle und der Westfälischen Schule für Musik, nicht benötigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vermarktung der Liegenschaft entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften vom 06.07.2010 (vgl. Vorlagen-Nr.: V/0483/2010), welcher auf Grund mehrerer Prüfaufträge, ob der Standort für stadtinterne Bedarfe benötigt wird, ausgesetzt wurde, fortzusetzen. Für die Immobilie ist ein erneutes öffentliches Ausschreibungsverfahren einzuleiten. **Das überarbeitete Exposé auf Grundlage der bereits stattgefundenen Ausschreibung 2009 ist dem Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft sowie dem Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften zur Beschlussfassung vorzulegen.** Die Ausschreibung soll möglichst kurzfristig auf der Basis des zu überarbeitenden Exposés der vorangegangenen Ausschreibung erfolgen ohne vorherige Zustimmung zum Exposé durch den Ausschuss für Stadtplanung, -entwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) und den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften (AFBL). Die Verwaltung wird ermächtigt, die Ausschreibung durchzuführen nachdem sie den Fraktionen Gelegenheit gegeben hat, das überarbeitete Exposé zu prüfen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Hörsterplatz als gemeinsamen Standort für die VHS, die Westfälische Schule für Musik und Schulpsychologische Beratungsstelle zu prüfen.

Begründung

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 01.04.2014 beschlossen, dem Rat zu empfehlen, Beschlusspunkt 3. zu ergänzen.

Um eine zügige Vermarktung des Objektes zu ermöglichen, soll Beschlusspunkt 2. letzter Satz geändert werden. Die Änderungen sind „fett „ dargestellt.

4) Ausgangs- und Beschlusslage:

In der Vorlage V/0483/2010 des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften wurde durch die Verwaltung dargelegt, dass die im Herbst 2009 gestartete europaweite Ausschreibung des Objektes förmlich für beendet erklärt wurde, da die potentiellen Bieter ihr Interesse zurückgezogen hatten. Marktsondierungsgespräche mit Interessenten aus dem abgeschlossenen Ausschreibungsverfahren als auch mit neu gemeldeten Interessenten führten zu der Empfehlung der Verwaltung, eine erneute, nutzungsfocussiertere Ausschreibung unter Angabe einer Kaufpreiserwartung durchzuführen.

Die Vermarktungsaktivitäten wurden jedoch nicht unmittelbar fortgesetzt, da vorab noch einmal geprüft werden sollte, ob das Objekt für städt. Zwecke, insbesondere als Ersatz- oder Ergänzungsgebäude für städtische Büroflächen, benötigt wird (vgl. hierzu u. a. Ratsvorlage V/0787/2011).

Im weiteren Verlauf hat der Rat der Stadt Münster ergänzend in seiner Sitzung vom 12.12.2012 beschlossen (Vorlagen-Nr.: V/0829/2012),

„...verschiedene Neubauvarianten unter Berücksichtigung einer gemeinsamen Unterbringung der VHS mit der Westfälischen Schule für Musik, der schulpsychologischen Beratungsstelle und ggf. weiterer, mit der Nutzung fachlich und sachlich verträglicher Verwaltungseinheiten oder pädagogischer Einrichtungen zu prüfen...“

und

„ ...dabei ausdrücklich die Flächen Herwarthstraße/Von-Steuben-Straße sowie den Hörster Parkplatz in die Prüfung einzubeziehen...“

Dieser Beschluss wurde in der Sitzung des Rates am 10.07.2013 konkretisiert, indem die Verwaltung beauftragt wurde, folgende unterschiedliche Unterbringungsszenarien zu prüfen (Vorlage Nr. V/0457/2013):

- a) Für eine gemeinsame Unterbringung der VHS, der Schulpsychologischen Beratungsstelle und der Westfälischen Schule für Musik wird der Hörster Parkplatz als möglicher Standort geprüft.
- b) Für eine (alleinige) Unterbringung der VHS wird das Angebot der PSD-Bank am Hafen geprüft.
- c) Für eine (alleinige) Unterbringung der VHS wird eine Unterbringung am Standort Herwarthstraße/Von-Steuben-Straße geprüft.
- d) Die Einrichtungen verbleiben an den bisherigen Standorten

Nachfolgend wird zur Variante c seitens der Verwaltung Stellung genommen. Bezüglich der Varianten a, b und d wird die Verwaltung eine eigene Vorlage für die nächste Beratungskette vorlegen.

2) Zu Beschlusspunkt 1. Nutzung der Immobile für städtische Zwecke:

Entsprechend den Ausführungen in der Ratsvorlage V/0462/2013 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Mittelfristige Büroflächenplanung der Stadt Münster“ wird der städtische Personalbestand mittelfristig keine nennenswerten Ausschläge nach oben oder unten aufweisen, sondern tendenziell gleich bleiben. Die adäquate Vorhaltung von Büroarbeitsplätzen kann demnach im bisherigen Immobilienbestand erfolgen; ggf. vorzunehmende Anpassungen wären allein aufgrund einer notwendigen räumlichen Bündelung weiterer Bürgerdienstleistungen notwendig – hierfür erscheint das in Rede stehende Grundstück jedoch ungeeignet.

Des Weiteren wird in der Ratsvorlage V/0462/2013 dargelegt, dass der Standort auch im Zusammenhang mit einer temporären Unterbringung städtischer Mitarbeiter/-innen während einer Innen-sanierung des Stadthauses 1 nicht in Betracht gezogen werden soll, sondern alternative Lösungen angestrebt werden sollen.

Das Gebäude Herwarthstraße/Von-Steuben-Straße wird demnach weder für eine temporäre noch für eine dauerhafte Unterbringung städtischer Mitarbeiter/-innen benötigt.

Auch aus Sicht der VHS wird der Standort nicht favorisiert, weil damit keine Verbesserung der Zentralität gegenüber der derzeitigen Unterbringung am Aegidiimarkt zu erreichen ist. Im Gegenteil: trotz unmittelbarer Bahnhofsnähe und damit einhergehend idealer ÖPNV-Anbindung ist die VHS für die überwiegende Zahl der Teilnehmer, die mit dem Rad kommen, schwieriger erreichbar. Die VHS hat am Aegidiimarkt eine innerstädtische Präsenz, ohne 1A-Lage zu sein. Der derzeitige Standortvorteil mit unmittelbarer City-Anbindung an Rothenburg und Landesmuseum, ginge verloren.

Diese nicht unmittelbare Zentrumsnähe trifft auch auf den Standort Albersloher Weg zu. Durch die umliegenden Nutzer und Nutzungen (Kulturnutzungen im Hafenbereich, Halle Münsterland, Stadthaus 3, Stadtwerke Münster) ergeben sich dort jedoch ganz andere und neue Perspektiven für mögliche Synergien und Kooperationen, die dem Standort eine eigene Qualität verleihen.

3) Resümee:

Die Immobilie Herwarthstraße/Von-Steuben-Straße erscheint weder für die städtischen Zwecksetzungen als Bürostandort noch für die Zwecke der VHS geeignet. Auch eine sonstige städtische Nutzung bietet sich nicht an, so dass aus Sicht der Verwaltung die Vermarktungsbemühungen fortgesetzt werden sollten.

Zu Beschlusspunkt 2.

Die Verwaltung hat bereits die vorbereitenden Arbeiten zur Vermarktung des Objekts aufgenommen. Zur Zeit laufen die amtsinternen Abstimmungen zur Überarbeitung des Exposés der vorangegangenen Ausschreibung. Es können bzw. werden sich Änderungen ergeben, da

- **anstatt der ursprünglichen europaweiten nun eine bundesweite Ausschreibung erfolgen soll.**
- **sich der bauliche Zustand des Objektes weiter verschlechtert hat.**
- **derzeit geprüft wird, ob eine höhere bauliche Ausnutzung (im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung des gegenüberliegenden ehem. „Metropolisgrundstück“) realisiert werden kann.**
- **derzeit geprüft wird, ob konkrete Nutzungen (z.B. (soz.) Wohnungsbau?) vorgegeben werden sollen.**

- anstatt des ursprünglichen Mindestkaufpreises eine Kaufpreiserwartung angedacht ist. Die Höhe der Kaufpreiserwartung wird mit der städt. Bewertungsstelle unter Berücksichtigung der städtebaulichen und sonstigen Vorgaben sowie des baulichen Zustandes abgestimmt.
- die Bewertungskriterien im Auswahlverfahren und deren Gewichtung unter Beteiligung des städt. Amtes für Stadtentwicklung, -planung, Verkehrsplanung überprüft und abgestimmt werden müssen.

Gem. Begründung zur Vorlage V/0483/2010 (letzter Satz) soll das zu überarbeitende Exposé vorab dem ASSVW und AFBL zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Durch die bevorstehende Kommunalwahl werden voraussichtlich erst im Herbst 2014 die neuen Fachausschüsse gebildet. Damit die Vermarktung des Objektes so zügig wie möglich durchgeführt und damit ein langjähriger Leerstand beendet werden kann, soll entgegen der Aussage in der Vorlage V/0483/2010 das zu überarbeitende Exposé nicht vorab dem ASSVW und AFBL zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Ausschreibung durchzuführen nachdem sie den Fraktionen Gelegenheit gegeben hat, das überarbeitete Exposé zu prüfen.

Die aktuelle günstige Nachfragesituation lässt auf ein gutes Ausschreibungsergebnis hoffen. Gleichzeitig würde die derzeit aktuelle positive Entwicklung des Bahnhofareals (Sanierung der ehemaligen Bahnhofsdirektion, Neugestaltung des Bahnhofs) durch die Verwertung und Entwicklung des Grundstückes unterstützt.

I. V.

gez.
Dr. Hanke
Stadträtin

I. V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer