



Dezernat III

08.03.2021

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Herding

Telefon: 492-7073

Herding@stadt-muenster.de

## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Ein vielfältiger und urbaner Ort am Servatiiplatz - Grundsatzbeschluss für das Modell zur Umsetzung

Beratungsfolge

|            |                |              |
|------------|----------------|--------------|
| 17.03.2021 | Hauptausschuss | Vorberatung  |
| 17.03.2021 | Rat            | Entscheidung |

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Der Rat stimmt einer gemeinsamen Realisierung des Vorhabens „Urbaner Ort am Servatiiplatz“ durch die WFM und den WDR entsprechend dem Ergebnis des Planungswettbewerbs unter anteiliger Kostentragung der Beteiligten zu. WFM und WDR werden zu diesem Zweck in fortlaufender Kooperation und Absprache stufenweise eine Projektsteuerung, eine Objektplanung sowie die notwendigen Fachplanungen beauftragen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorschlag zu entwickeln, wie die Bestellung des Erbbaurechts an dem Grundstück Flur 145, Flurstück 618 der Gemarkung Münster für die Dauer von 60 Jahren mit Verlängerungsoption für die WFM und den WDR gestaltet werden können. Zugunsten der Stadt Münster sind Vorkaufsrechte zu sichern. Die genauen Konditionen werden durch eine gesonderte Vorlage den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung zu gegebener Zeit in nicht öffentlicher Sitzung vorgelegt
3. Die Verwaltung wird beauftragt, etwaige Förderprogramme zur (Ko-)Finanzierung des Vorhabens zu identifizieren, zu prüfen und ggf. entsprechende Förderanträge zu stellen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Realisierung des Vorhabens zu begleiten und sicherzustellen, dass das fertig gestellte Gebäude entsprechend dem vom Haupt- und Finanzausschuss (gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) beschlossenen Nutzungskonzept (V/0160/2020) für eine Vielfalt an nicht-wirtschaftlichen Nutzungen und partizipativen Angeboten zur Verfügung steht. Die Verwaltung wird beauftragt, zu diesem Zweck gemeinsam mit der WFM und dem WDR ein Konzept zu erstellen, das diese Ziele sichert.

5. Der Rat ermächtigt den Vertreter der Stadt Münster in der Gesellschafterversammlung der WFM folgende Beschlüsse zu fassen:

- a. Die WFM wird beauftragt, das Vorhaben „Urbaner Ort am Servatiiplatz“ gemeinsam mit dem WDR unter anteiliger Kostentragung der Beteiligten zu realisieren.
- b. Die WFM wird ermächtigt, zum Zwecke der Umsetzung des Projektes einen Vertrag mit dem WDR abzuschließen, in dem die Beteiligten ihre Rechte und Pflichten bis zur Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der sich anschließenden Beurkundung eines Teilungsvertrags vereinbaren sowie eine Teilnahme ihrer Miteigentümergeinschaft am Rechtsverkehr ausschließen.
- c. Die WFM wird ermächtigt, mit der Stadt Münster einen Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts für das Grundstück Flur 145, Flurstück 618 der Gemarkung Münster abzuschließen.
- d. Die WFM wird beauftragt, darauf hinzuwirken, dass nachrangig zu den Vorkaufsrechten der Stadt der WDR ihr ein Vorkaufsrecht für seine Flächen des Gebäudes einräumt, und ermächtigt, gleichermaßen dem WDR ein Vorkaufsrecht für ihre Flächen des Gebäudes einzuräumen.
- e. Die WFM wird ermächtigt, in fortlaufender Kooperation und Absprache mit dem WDR stufenweise die Projektsteuerungsleistungen, Objektplanungsleistungen sowie die notwendigen Fachplanungen für den auf sie entfallenden Grundstücks- bzw. Gebäudeteil zu beauftragen.
- f. Die WFM wird ermächtigt, in fortlaufender Kooperation und Absprache mit dem WDR - einen Generalunternehmer mit den Leistungsphasen 5-9 entsprechend des Ergebnisses des von der WFM initiierten Planungswettbewerbs für den auf sie entfallenden Grundstücks- bzw. Gebäudeteil zu beauftragen, sofern diese Art der Beauftragung unter Berücksichtigung etwaiger in Betracht kommender Förderprogramme möglich ist.
- g. Die WFM wird ermächtigt, nach Erhalt der Abgeschlossenheitsbescheinigung die Teilungserklärung zum Zweck der Aufteilung des Eigentums an dem Gebäude abzugeben.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen durch diesen Beschluss zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Münster. Spätere Auswirkungen auf den Haushalt durch Anmietung (Stadt) sind noch zu quantifizieren und werden im Rahmen der weiteren Prozessschritte ermittelt und zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Begründung:**

Anfang des Jahres 2018 trat der Westdeutsche Rundfunk (WDR) mit der Absicht an die Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM) heran, das WDR-Landesstudio Münster mit seinen 66 Arbeitsplätzen für seine 130 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von der Mondstraße in die Innenstadt verlegen zu wollen. Neben dem Wunsch der besseren Sichtbarkeit war der Umstand maßgeblich, dass die zunehmend crossmedialen und digitalisierten Arbeitsabläufe eines Landesstudios zu geänderten Anforderungen an den Raumbedarf und die technische Ausstattung geführt haben. Der Bedarf eines crossmedialen Landesstudios Münster mit Programm-, Verkehrs- und Funktionsfläche liegt deutlich unterhalb der heute genutzten Bruttogeschossfläche (BGF) am Standort Mondstraße. Als Standortvoraussetzungen hat der WDR eine zentrale Innenstadtlage mit hoher Passantenfrequenz sowie die Begründung von Eigentum an den selbst genutzten Gebäudeteilen formuliert. Das städtische Interesse bestand sowohl darin, das Grundstück Servatiiplatz städtebaulich neu zu ordnen als auch an der Schaffung eines vielfältigen und urbanen Ortes, der sich durch eine Vielfalt an Nutzungen und partizipativen Angeboten auszeichnet.

Mit der Verlagerung des WDR-Landesstudios in die Innenstadt wird die Möglichkeit eröffnet, am heutigen Standort an der Mondstraße durch die Umnutzung des knapp 13.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen und zur sozialen Infrastruktur zu leisten.

Das Grundstück soll an die Wohn + Stadtbau veräußert werden. Der Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262: „St. Mauritz -Mondstraße / Erikaweg“ im Bereich westlich Mondstraße / südlich Hans-Bredow-Weg [Nachfolgenutzung WDR-Gelände] erfolgte in der Sitzung des Rates am 13.05.2020 (V/0037/2020).

Der Haupt- und Finanzausschusses (gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) hat mit Zustimmung zur Beschlussvorlage V/0160/2020/1 am 13.05.2020 das Grundstück Servatiiplatz im Eigentum der Stadt Münster für geeignet erklärt, dort ein Gebäude zu errichten, das die Bedarfe des WDR deckt und die Möglichkeiten bietet, einen neuen vielfältigen und urbanen Ort zu entwickeln. Die Bezirksvertretung Mitte wurde am 10.03.2020 in dieser Sache angehört. Auf der Grundlage dieses Beschlusses planen die Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM), der Westdeutsche Rundfunk und die Stadt Münster in enger Kooperation einen Neubau auf dem Servatiiplatz, der sich durch ein innovatives Gebäudekonzept und eine hohe nicht-wirtschaftliche Nutzungsvielfalt auszeichnen soll. Als Ankernutzer wird der WDR hier regionale Sendeinhalte produzieren. Daneben entsteht Raum für städtische Nutzungen aus den gemeinwohlorientierten Bereichen Kommunikation, Austausch und Information, Bildung und modernes Arbeiten.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat mit Zustimmung zur Beschlussvorlage V/0160/2020/1 zur Kenntnis genommen, dass die Verwaltung ein Modell zur Umsetzung des Projektes am Servatiiplatz entwickelt. Hierbei sollten insbesondere die steuerlichen Effekte (z.B. Grunderwerbskosten) sowie die Umsetzungsgeschwindigkeit und -kapazitäten bei der Modellentwicklung eine zentrale Rolle einnehmen. Zustimmung fand auch die Bestellung des Erbbaurechts an dem Grundstück.

Die Wirtschaftsförderung wurde daher zunächst beauftragt, das Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Um die beste Lösung für diese komplexe, städtebaulich und architektonisch bedeutsame Aufgabe zu finden, hat die WFM im August 2020 den Wettbewerb ausgelobt. Am 20.01.2021 befand ein Preisgericht über die 15 Einreichungen auf hohem gestalterischen Niveau eines international besetzten Teilnehmerfelds. Aus diesem ging das Büro „UWA – Weidemann Architekten“ aus Münster als Sieger hervor, dessen Arbeit zugleich zur Umsetzung vorgeschlagen wurde. Mit den Plätzen zwei und drei honorierte die Jury die Büros „dreibund architekten ballerstedt | helms | koblack BDA PartGmbH“ aus Bochum bzw. „kleyer.koblitz.letzel.freivogel Gesellschaft von Architekten mbH“ aus Berlin. Eine Anerkennung erhielt das viertplatzierte Büro „stm architekten PartGmbH – Stößlein Mertenbacher Gebelein“ aus Nürnberg. An den Wettbewerb schließt sich nun ein Vergabeverfahren an, in das die ersten drei Preisträger eingebunden werden. Hier entscheidet sich, wer letztlich den Zuschlag für die Planung und Realisierung des Neubaus erhalten wird.

Die für den weiteren Fortgang des Projekts zu treffenden Entscheidungen werden nun dem Rat mit Ausnahme der finalen liegenschaftlichen Regelungserfordernisse mit dieser Vorlage zugeleitet.

Die Verwaltung schlägt vor, dass das Vorhaben „Urbaner Ort am Servatiiplatz“ durch die WFM und den WDR entsprechend des Ergebnisses des Planungswettbewerbs unter anteiliger Kostentragung der Beteiligten umgesetzt wird. WFM und WDR werden zu diesem Zweck in fortlaufender Kooperation und Absprache stufenweise eine Projektsteuerung, eine Objektplanung sowie die notwendigen Fachplanungen beauftragen. Zum Zwecke der Umsetzung des Projektes wird die WFM einen Vertrag mit dem WDR abschließen, in dem die Beteiligten ihre Rechte und Pflichten bis zur Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie im Innenverhältnis der späteren Miteigentümergeinschaft vereinbaren. Die Parteien werden bereits im Kooperationsvertrag sicherstellen, dass sie stets ausschließlich in eigenem Namen rechtsgeschäftlich handeln werden. Durch das Anlegen der Teileigentumsbücher, spätestens nach Abschluss der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung mit rechtskräftiger Baugenehmigung) und der daraufhin möglichen Abgabe der Abgeschlossenheitsbescheinigung, werden WDR und WFM Parteien einer Miteigentümergeinschaft (WEG). Diese wird zur Sicherstellung der kommunalwirtschaftsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhabenrealisierung nicht am Rechtsverkehr teilnehmen. Auf diese Weise vermeidet die WFM – und damit mittelbar auch die Stadt Münster – die Übernahme einer unbeschränkten Haftung für die Tätigkeiten der WEG und wird vor der Pflicht zur Übernahme von Verlusten geschützt.

Alle Bauleistungen und ggf. weiteren Planungsleistungen der weiteren Leistungsphasen werden vergaberechtskonform durch den WDR und die WFM in fortlaufender Kooperation und Absprache vergeben.

Das Projekt wird gelenkt in geeigneten Bauherrenbesprechungen und Baukoordinationsbesprechungen unter Leitung eines Projektsteuerers, der im Rahmen eines VgV-Verfahren unter dem Vorbehalt des Ratsbeschlusses ausgewählt wurde, so dass die Beauftragung zeitnah erfolgen kann. Ein weiterer Vorteil dieser Vorgehensweise ist darin zu sehen, dass die WFM und der WDR gleichberechtigte Partner im Planungs- und Bauprozess bei eigenverantwortlicher Projektbeteiligung bleiben. Zudem wird im gesamten Prozess eine gegenseitige Kostentransparenz sichergestellt. Die WFM und der WDR haften in Bezug auf das Gesamtprojekt nur in Höhe ihres zukünftigen Miteigentumsanteils.

Die Verwaltung wird einen Vorschlag entwickeln, wie die Bestellung des Erbbaurechts an dem Grundstück Flur 145, Flurstück 618 der Gemarkung Münster für die Dauer von 60 Jahren mit Verlängerungsoption für die WFM und den WDR gestaltet werden können. Zugunsten der Stadt Münster sind Vorkaufsrechte zu sichern. Die genauen Konditionen werden durch eine gesonderte Vorlage den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung zu gegebener Zeit in nicht öffentlicher Sitzung vorgelegt. Die zu berücksichtigenden Parameter greifen den Beschluss vom 09.10.2019 zur Vorlage V/0656/2019 „Städtische Erbbaurechte - Betriebswirtschaftliche und strategische Betrachtungen zu bestehenden Erbbaurechten/Verstärkte Ausweisung von Erbbaurechten als zentraler Baustein einer gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe“ auf.

Die Höhe der jährlich zu zahlenden Erbbauzinses für das Grundstück, das eine gemischte, vorwiegend gemeinbedarfliche Nutzung vorsieht (Öffentlicher Rundfunk, Bildungsreinrichtungen, öffentliche Verwaltung, Gastronomie) wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster ermittelt. Der festzulegende Verkehrswert dient als Grundlage der Verzinsung. Eine entsprechende Vergabevorlage wird zu gegebener Zeit den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Um die grundsätzliche Zielsetzung des Urbanen Ortes am Servatiiplatz dauerhaft sicherzustellen, wird die Verwaltung die Realisierung des Vorhabens begleiten und sicherstellen, dass das fertig gestellte Gebäude entsprechend des vom Haupt- und Finanzausschusses beschlossenen Nutzungskonzeptes (V/0160/2020) für eine Vielfalt an nicht-wirtschaftlichen Nutzungen und partizipativen Angeboten zur Verfügung steht. Die Verwaltung wird zu diesem Zweck gemeinsam mit der WFM und dem WDR ein Konzept erstellen, das diese Ziele sichert.

i.V.

gez.  
Denstorff  
Stadtbaurat