



Stadtplanungsamt

08.11.2022

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Fiegen

Telefon: 492-6121

Fiegen@stadt-muenster.de

## Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Konzeptvergabe Gasometer

Beratungsfolge

15.11.2022	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
01.12.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
14.12.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
14.12.2022	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

Der Rat beschließt auf Basis der dargestellten Rahmenbedingungen die Durchführung eines Konzeptvergabeverfahrens, mit dem eine dauerhaft tragfähige, funktional wie architektonisch hochwertige Option zur Inwertsetzung des Baudenkmals Gasometer gefunden werden soll.

#### II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Vergabe des Gasometergrundstücks mittels eines Konzeptvergabeverfahren entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Das von den Stadtwerken beauftragte Büro übernimmt zusammen mit der Stadt Münster die Begleitung des Verfahrens.

### **Begründung:**

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 09.02.2022 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Nachnutzung des Gasometers gefasst (V/0325/2021/1). Mit der gleichen Beschlussfassung ist auch die Konzeptvergabe als Verfahren für die Auswahl eines späteren Nutzers beschlossen worden, die gleichzeitig eine Bewertung von städtebaulich/architektonischen und nutzungsfunktionalen Aspekten ermöglicht.

#### Verfahren

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine Konzeptausschreibung der Stadtwerke Münster GmbH als Eigentümerin zur Veräußerung des Grundstückes in zwei Phasen. Ein analoges Vorgehen wendet z. B. die KonVOY für die Vergabe der Grundstücke auf den Kasernenstandorten York und Oxford an.

Die Stadtwerke richten sich mit dieser Ausschreibung im Schwerpunkt an Investoren und Investorinnen sowie Projektentwickler und Projektentwicklerinnen, die sich mit der Errichtung von nutzungs-gemischten Gebäuden befassen und diese idealerweise im eigenen Bestand behalten. Im Zuge der Ausschreibung werden überzeugende Nutzungskonzepte zum Erwerb des Grundstücks erwartet, die den Fokus auf eine tragfähige und nachhaltige Folgenutzung für das Baudenkmal legen.

Für die Grundstücksvergabe ist eine zweiphasige Konzeptvergabe vorgesehen (s. Konzeptskizze Anlage 1): In der offenen 1. Phase („Programmphase“) werden aus den eingegangenen Bewerbungen durch ein Auswahlgremium die besten fünf Bewerbungen ausgewählt, die dann zu einer vertiefenden Bearbeitung in einer zweiten Phase aufgefordert werden. Dies hat den Vorteil, dass die besten Ideen der 1. Phase herausgefiltert und im Anschluss anhand von Überarbeitungshinweisen in der 2. Phase, vertieft ausgearbeitet, betrachtet und bewertet werden können.

#### Ausschreibungsinhalte/-ziele

Als Basis der Ausschreibungsunterlagen haben die Stadtwerke in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, die die wesentlichen baulichen Rahmenbedingungen aufzeigt. In Ergänzung zu der im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses dargestellten möglichen Nutzungsoptionen hat sich gezeigt, dass im südöstlichen Bereich des Gasometers, „segmentiert“ und unter bestimmten Voraussetzungen, doch eine Wohnnutzung realisiert werden könnte, so dass die Ausschreibung diese Option nun auch zulässt. Die Machbarkeitsstudie hat darüber hinaus gezeigt, dass das Grundstück aufgrund seiner Lage an der Umgehungsstraße und aufgrund des Denkmalschutzes durchaus einigen Entwicklungsrestriktionen unterliegt: Diese sind in der Auslobung transparent dargestellt (s. Anlage 2).

In der Ausschreibung werden alle inhaltlichen und verfahrenstechnischen Aussagen beschrieben, die für die Bewerber in diesem Konzeptverfahren von Bedeutung sind. Die wesentlichen Zielsetzungen der Aufgabenstellung lauten:

- Denkmal weiterdenken!
- Behutsam nutzen!
- Freiraum qualifizieren!
- Innovationen nachhaltig fördern!
- Identität stiften!

Ebenfalls werden die städtischen Standards zu energetischen, ökologischen und wohnungspolitischen Inhalten zum Gegenstand der Auslobung gemacht. Soweit in diesen Punkten als Ergebnis des Vergabeverfahrens eine Sonderfallabweichung aufgrund der besonderen Restriktionen des denkmalgeschützten Bestandes erforderlich wären, würden diese auf Basis der vorliegenden Konzeptangebote vor einer Grundstücksvergabe den Ratsgremien zur Entscheidung vorgelegt.

#### Bewertungskriterien

Die Bewertung der Angebote soll anhand folgender Kriterien und der jeweiligen Gewichtung erfolgen:

- Qualität des Nutzungskonzepts (30%)
- Qualität der Konzeption für Städtebau und Architektur / Gebäudekonzeption (30%)
- Qualität der Freiraumgestaltung und Erschließung (10%)
- Qualität des Mobilitätskonzepts (10%)
- Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzeptes (5%)
- Qualität des Umsetzungs- und Betriebskonzepts (5%)
- Preis (10%; Der Kaufpreis wird derzeit gutachterlich ermittelt und geht als Mindestpreis, der nicht unterschritten werden darf, in die Ausschreibung ein)

#### Auswahlgremium

Die Beurteilung soll durch ein fachlich breit gestreut besetztes Auswahlgremium, unter Einbezug je eines Vertretenden der Ratsfraktionen und Ratsgruppen, mit einer Bepunktung der o.g. einzelnen Kriterien erfolgen. Die Bestimmung der Besetzung des Auswahlgremiums erfolgt durch die parallel laufende nichtöffentliche Sitzungsvorlage V/0713/2022.

#### Ausblick

Im Anschluss an die mit dem Beschluss zur dieser Vorlage erfolgende Verfahrensfreigabe wird die

sog. Gasometerbörse vorbereitet und durchgeführt (voraussichtlich 19.01.23), in deren Rahmen potentiellen Bietenden aber auch Nutzungsinteressierten die Möglichkeit gegeben wird, das Gelände zu besichtigen und Netzwerke für eine gemeinsame Angebotsabgabe zu knüpfen.

Danach wird die Auslobung veröffentlicht und das Vergabeverfahren gestartet. Das Ergebnis der ersten Stufe, wenn also aus dem offenen Bieterkreis eine Auswahl für max. 5 Teilnehmer für die vertiefende Angebotserstellung ausgewählt wurden, wird den politischen Gremien (BV und ASS) als Zwischenstand vorgestellt. Nach Verfahrensabschluss wird dem Aufsichtsrat der Stadtwerke die Empfehlung des Bewertungsgremiums voraussichtlich im dritten Quartal 2023 vorgelegt werden, sodass hierauf aufbauend der eigentliche Verkaufsbeschluss dieser Flächen mit dem Bieter des besten Konzeptes gefasst werden kann. Dieser wird dann einen Antrag auf Bauleitplanung stellen, auf dessen Basis die planungsrechtliche Umsetzung vorangetrieben wird. Hierzu werden dann die erforderlichen Beschlüsse separat gefasst.

In Vertretung

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

Anlage A  
Anlage 1: Verfahrensdarstellung Konzeptvergabe  
Anlage 2: Entwurf Ausschreibungsinhalte