



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 14.06.2022		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/545/2022		
Nr. 2 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 10.05.2022		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	14.06.2022		Vorberatung	
Stadtrat	23.06.2022		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Planungswettbewerb für das Eckgrundstück "Münsterstraße 59"

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stimmt der Aufgabenstellung zu und empfiehlt dem Rat, die Stadtverwaltung auf dieser Grundlage mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs gem. RPW 2013 für die Liegenschaft „Münsterstraße 59“ zu beauftragen.

II. Rechtsgrundlage:

GO NW, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Als markante Ecklage und nördliches Eingangstor zur Innenstadt besitzt das Grundstück „Münsterstraße 59“ ein hohes städtebauliches Potenzial, welches seit dem Rückbau der ehem. Gaststätte nicht genutzt wird. Um zu einer wertigen und angemessenen Neubebauung zu gelangen, wurden seitens der Stadtverwaltung bereits eine Vielzahl von Investorengesprächen geführt und Überlegungen zur „passenden“ Vergabe der städtischen Fläche angestellt. Auf der Grundlage der bisher definierten Rahmenbedingungen soll der Verkauf und die Neuentwicklung des nachgefragten Grundstücks nun über ein Wettbewerbsverfahren gem. RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) realisiert werden, welches als erprobtes, transparentes und gerechtes Vorgehen im vorliegenden Fall rechtssicher angewendet werden kann. Mit der Betreuung und Moderation des Wettbewerbsverfahrens wurde das Büro Schoppmeyer Architekten (Münster) beauftragt.

Zur Wahrung nachvollziehbarer Rahmenbedingungen wird der Kaufpreis für die Fläche als „Teilnahmebedingung“ im Vorfeld gutachterlich festgesetzt. Mit der Festsetzung des Kaufpreises sind Annahmen zur Bebaubarkeit der Fläche verbunden, die die Grundlage der Wettbewerbsaufgabe bilden:

- Mit Blick auf die planungsrechtliche Ausweisung, die nach Abschluss des Wettbewerbs erfolgen soll, ist ein hoher und schlanker Baukörper als maßstabsbildender Auftakt der Konrad-Adenauer-Straße vorgesehen, der fünf bis sieben Geschosse umfasst und als Landmarke in den Sichtachsen der überörtlichen Verkehrsachsen steht. Diese Höhenvorgabe ermöglicht trotz der geringen Grundfläche eine angemessene Ausnutzung des Areals.
- Den Baukörper dabei nicht als Störung, sondern als passenden und verträglichen Bestandteil des umliegenden Stadtraums wirken zu lassen, ist ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Aufgabe des Wettbewerbs. Der typische „Lüdinghauser“ Materialkanons soll mit untergeordneten Highlights fortgeführt werden – bestimmte Gestaltungselemente wie z. B. Holzfassaden werden ausgeschlossen.
- Für die (halb)öffentlich Erdgeschosszone soll eine starke Verknüpfung und ein Austausch mit den umliegenden Bereichen sichergestellt werden. Die „Adressbildung“ soll durch eine geschickte Platzierung der Eingänge und eine Anbindung bzw. Ergänzung der Wegebeziehungen und Freiflächen im Kontext der umliegenden Verkehrsflächen erfolgen.
- Die Erdgeschosszone soll eine publikumsintensive Nutzung beherbergen. Zur Umsetzung einer vertikalen Nutzungsmischung und als Reaktion auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist in den Obergeschossen ein „Pflichtanteil Wohnen“ zu realisieren, der mit weiteren Nutzungsbausteinen kombiniert werden kann.
- Neben diesen grundsätzlichen Vorgaben umfasst die Aufgabenstellung eine Reihe von gestalterischen, funktionalen und ökologisch-technischen Themen, die von den Teilnehmern im Entwurf ausgestaltet werden sollen. Dies umfasst u. A. die ökologische Wertigkeit von Freianlagen und Dachflächen, den umzusetzenden Energiestandard des Gebäudes (KfW40) und einen (bevorzugten) Einsatz nachhaltiger Baumaterialien.

Die detaillierte Auslobung wird derzeit durch das beauftragte Büro erarbeitet und nachgereicht.

Angestrebt ist eine Zahl von max. 10 Teilnehmern, die sich als Team aus Investor und Architekt am Wettbewerb beteiligen. Dabei sollen vier Teilnehmer direkt gesetzt werden, da diese sich im bisherigen Verfahren bereits um die Fläche beworben haben und an einer Entwicklung auch weiterhin interessiert sind. Ein Vertreter des Büros wird in der Sitzung Einzelheiten zu den Auslobungsunterlagen sowie zum vorgesehenen Wettbewerbsablauf vorstellen und für Fragen der Ausschussmitglieder zur Verfügung stehen.

**Schrägluftbild mit Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets „Münsterstraße 59“
(Quelle Schrägluftbild: GIS-Portal Kreis Coesfeld)**

