



Öffentliche Beschlussvorlage

an den Rat

Vorl.-Nr.: 136/2002
Fachbereich: Planung, Bauordnung, Verkehr
Produktnummer: 60.06.01
Datum: 14.05.2002
Gez.: Thomas Backes

Unterschrift Dezernent

12.06.02	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

11.07.02	Rat				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

Betreff

Weitere Verwendung des Pulverturms und der benachbarten Freifläche

Beschlussvorschlag (1)

Es wird beschlossen, den Pulverturm dem Heimatverein für Versammlungszwecke und Einrichtung einer Geschäftsstelle unentgeltlich zur Nutzung zu überlassen, wobei die inneren Renovierungskosten zu Lasten des Vereins gehen.

Beschlussvorschlag (2)

Es wird beschlossen, das benachbarte Gartengrundstück gegen Höchstgebot zum Verkauf öffentlich auszuschreiben. Das beiliegende Konzept für eine Ausschreibungsunterlage soll Grundlage der Ausschreibung werden. Vom Interessenten sind bei Bewerbung ein Nutzungskonzept, eine Planung und eine Freiflächenplanung vorzulegen. Die Entscheidung soll nach städtebaulichen und gestalterischen Kriterien erfolgen. Unter den Angeboten, die den Kriterien entsprechen, soll der Zuschlag nach Höchstgebot erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja, und zwar

- Objektbezogene Einnahmen **in Höhe des Höchstgebotes**

Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen hat in seiner Sitzung am 29.08.2001 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Pulverturm einstweilen nicht zu verkaufen. Die Verwaltung wurde beauftragt, unter Einbeziehung des Heimatvereins, ein Nutzungskonzept zu erarbeiten.

Mit dem Heimatverein hat ein Gespräch stattgefunden, in dem der Verein folgenden Nutzungsvorschlag einbrachte:

1. Der Heimatverein mit ca. 500 Mitgliedern möchte aufgrund bisherigen Raummangels den Pulverturm für Versammlungen, Arbeitskreise und als Geschäftsstelle nutzen. Die Nähe der Räumlichkeiten zum Stadtmuseum ist dabei von besonderem Vorteil für den Verein. Eine museale Nutzung wird nicht angestrebt und auch nicht als sinnvoll angesehen.
2. Der Heimatverein übernimmt sämtliche Kosten für die Innenrenovierung des Pulverturms
3. Die Stadt Coesfeld trägt als Eigentümer der Immobilie die äußeren Gebäudeinstandhaltungskosten, wobei 1999 bereits umfassende Sanierungsmaßnahmen an Fassade, Dach und Fenstern mit eigenen Mitteln und Zuwendung aus dem Denkmalförderungsprogramm durchgeführt worden sind. Daher ist derzeit kein wesentlicher Änderungsbedarf erkennbar, da auch das Dachgeschoss nicht ausgebaut wird. Kosten könnten sich allenfalls in Verbindung mit der Sanierung des Kamins ergeben. Hierbei handelt es sich dann aber um ohnehin erforderliche Bauunterhaltungsmaßnahmen.
4. In einem Mietvertrag sollen alle Einzelheiten wie Nutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten, Instandhaltung usw. geregelt werden.

Der Heimatverein brachte zusätzlich in dem Gespräch zum Ausdruck, das aus Sicht des Vereins für das benachbarte Gartengrundstück keine Bindung zum Pulverturmgrundstück bestehe und auch keine Nutzungsmöglichkeiten seitens des Vereins gesehen werden.

Wichtig und ausschlaggebend für die Veräußerung und daher erstes Entscheidungskriterium ist in jedem Fall das städtebaulich gestalterische Konzept. Daher ist zunächst eine Wertung der Angebote nach diesen Kriterien notwendig.

Eine Veräußerung wird aus folgenden Gründen vorgeschlagen:

- Es besteht kein aktueller Bedarf.
- Wegen der angespannten Finanzlage können Nutzungen des Grundstücks, die eine Umgestaltung erfordern, auf absehbare Zeit durch die Stadt wohl nicht realisiert werden. Solche Nutzungen sind aber auch nicht erkennbar.
- Die Einnahmen werden zur Verbesserung der Finanzsituation der Stadt benötigt.

Eckdaten zum Mietvertrag „Pulverturm“ zwischen der Stadt Coesfeld / Heimatverein Coesfeld e. V.:

Mietgegenstand:	„Pulverturm“ und umliegendes Gelände mit Garage, ca. 860 m ²
Mietdauer:	01.07.2002 – 30.06.2012
Mietzins:	nein
Kosten / Mieter:	Bauliche Veränderungen (im Gebäude), sowie Strom, Wasser, Heizung, sonst. Bewirtschaftungskosten
Kosten / Vermieter:	Grundsteuern, Straßenreinigung, Verkehrssicherung

**Konzept
für eine Ausschreibungsunterlage
zur Veräußerung einer Teilfläche
des Grundstückes Schützenring 38 am Pulverturm**

Entwurf

Die Stadt Coesfeld bietet Teilflächen des Grundstückes „Schützenwall 38“ in der Innenstadt von Coesfeld zur Veräußerung an. Das Grundstück liegt zwischen der Straße am Schützenwall und der Berkelumflut. Das Grundstück wird zur Zeit gärtnerisch genutzt. Auf der weiterhin im Eigentum der Stadt Coesfeld verbleibenden Teilfläche befindet sich der sogenannte Pulverturm. Er ist Relikt der ehemaligen Stadtbefestigung und steht unter Denkmalschutz. Die Bebauung der zu veräußernden Teilfläche muss diese besondere Situation berücksichtigen.

Die zu veräußernde Teilfläche kann zu Wohnzwecken oder ggf. für Büro Zwecke genutzt werden. Es ist eine maximal 2-geschossige Bebauung ohne Dachgeschossausbau möglich (siehe städtebauliche Rahmenbedingungen Absatz 4 der Anlage). Die Veräußerung erfolgt nach Vorlage eines Planungskonzeptes zum Höchstgebot.

Bewerbungsbedingungen:

Eine Veräußerung des Grundstückes kann nur erfolgen, wenn der Interessent durch Vorlage eines Planungskonzeptes die von ihm beabsichtigte bauliche Nutzung des Grundstückes darstellt. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation im Bereich des Denkmals Pulverturm werden an die Gestaltung besondere Anforderungen gestellt (s. Anlage). Neben dem Kaufpreisangebot ist daher die gestalterisch städtebauliche Bewertung des von dem Käufer beabsichtigten Vorhabens für die Vergabe von entscheidender Bedeutung. Werden die gestalterisch städtebaulichen Anforderungen nicht erfüllt, ist eine Vergabe nicht möglich. Hierüber entscheidet der Rat der Stadt Coesfeld auf Empfehlung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen. Die Planungskonzepte werden vorher dem Westf. Amt für Denkmalpflege vorgelegt, das eine gutachterliche Stellungnahme abgibt.

Interessenten werden gebeten, bis zum _____ das Planungskonzept und das Kaufpreisangebot vorzulegen. Das Planungskonzept ist darzustellen mit einem Lageplan Maßstab 1:200, aus dem gleichzeitig die Freiflächennutzung und –gestaltung ersichtlich ist. Grundrisse, Schnitt und Ansicht im Maßstab 1:200 (maximal 5 Blatt DIN A 3). Das Planungskonzept ist im verschlossenen Umschlag einzureichen. Dem Planungskonzept ist das Kaufpreisangebot in einem separaten, verschlossenen Umschlag beizufügen.

Interessenten werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1. Aktueller Lageplan mit Topographie und Geländehöhen
2. Bestandspläne des Pulverturms
3. Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte

Diese Unterlagen können angefordert werden beim Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld.

Anlage

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Städtebauliche Rahmenbedingungen

1. Stadtgeschichtliche Bedeutung

Das Grundstück liegt im Bereich der ehemaligen Befestigungsanlagen der Stadt Coesfeld. Die im 17. Jahrhundert errichtete Stadtmauer befand sich in etwa an der heutigen Grenze zwischen Gehweg und Garten. Die vorhandene Gartenmauer und die Straßenflucht der nördlich angrenzenden 2-geschossigen Wohnbebauung markieren diese Flucht.

Der Pulverturm selber entstammt bereits dem 14. Jahrhundert. Es handelt sich um einen ursprünglich 3-geschossigen Wehrturm mit Kegeldach. Das heute gärtnerisch genutzte Grundstück befand sich daher außerhalb der historischen Stadtmauer. Bis Anfang dieses Jahrhunderts waren die Grundstücke zwischen dem ehemaligen Münstertor und dem Walkenbrückentor entlang des Schützenwalls nicht bebaut, sondern ausschließlich gärtnerisch genutzt. Daher sollte sich die Bautiefe eines Neubaus auf dem freien Grundstücksteil auf das vordere Drittel des Grundstückes beschränken. Eine näher an die Umflut heranreichende Bebauung ist nur bei besonderen landschaftsgestalterischen Maßnahmen denkbar. Das Kriterium des § 34 BauGB „Einfügen“ muss dabei beachtet werden.

2. Denkmalbereich

Der heute 2-geschossige Pulverturm ist ein Baudenkmal. Derzeit werden sowohl eine Wohnnutzung als auch eine büroartige Nutzung geprüft.

Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen besteht ggf. zusätzlicher Raumbedarf. Dieser soll, wenn erforderlich, durch einen Anbau in Höhe des Kellergeschosses geschaffen werden, der aber insgesamt in die Grünanlage an der Umflut einzubinden ist. Eine neue Nutzung erfordert wahrscheinlich auch eine externe Erschließung des Turmes. Daher ist an der Südseite des Turmes in der im anliegenden Plan markierten Stelle die Option für die Errichtung eines Treppenhauses vorgesehen. Die auf dem südlich angrenzenden freien Grundstücksteil zu errichtende Bebauung hat diese Vorgaben zu berücksichtigen.

3. Bauliche Umgebung

Prägend für eine weitere bauliche Nutzung ist zum einen die nördlich des Pulverturmes anschließende 2-geschossige Bebauung am Schützenwall. Auch die weiter südlich anschließende 2-geschossige Bebauung ist Maßstab bildend. Das auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Flurstück befindliche Wohngebäude kann nicht als unmittelbar Maßstab gebend herangezogen werden.

4. Verfügbare Baufläche, Bautiefe, Bauflucht, Traufen- und Firsthöhen

Die verfügbare Baufläche wird wie folgt eingegrenzt:

An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 3 Metern einzuhalten. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist Grenzbebauung möglich. Die Übernahme einer entsprechenden Baulast wird in Aussicht gestellt. Der Käufer ist damit einverstanden, dass im Zuge einer externen Erschließung des Turmes hier ein Treppenanbau erfolgen kann. Die angedachte Grenze ist im Lageplan markiert.

Die westliche Grundstücksgrenze ist als Bauflucht aufzunehmen. Die Bebauungstiefe sollte einen Bereich von 10 Metern nicht wesentlich überschreiten. Weitere bauliche Nutzungen im östlichen Grundstücksteil sind nur bei entsprechender landschaftsgestalterischer Einbindung denkbar. Die Traufhöhe ist auf die vorhandene Traufhöhe des Pulverturms zu beschränken. Die Firsthöhe sollte deutlich unterhalb der vorhandenen Firsthöhe des Pulverturms bleiben. Bei den städtebaulichen Grundüberlegungen sollte auch die Silhouette der Stadtmitte (Turmspitzen St. Lamberti/Ev. Kirche) einbezogen werden.

5. Erschließung und gärtnerische Gestaltung

Die Lage der Zufahrt zum Grundstück ist freigestellt. Offene Stellplätze in der östlichen Hälfte des Grundstückes zur Umflut hin sind nicht denkbar.

Die historische Situation und die unmittelbare Lage an der Umflut erfordern eine besondere Qualität bei der Gestaltung der Gartenanlage an der Ostseite. Es wird angeregt, die vorhandene Heckenstruktur an der Berkelumflut im Bereich des Grundstückes fortzuführen bzw. zu erhalten. In Anlehnung an den vorhandenen Baumbestand sollte eine möglichst naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des Gartenbereichs erfolgen.

Anlagen:

1 Lageplan