

NIEDERSCHRIFT

Über eine Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB

Anlass:	Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 / IV, „Zentrum Nord“; Vorstellung des architektonischen Entwurfes für das Grundstück an der Anton-Bruchhausen-Straße / Albrecht-Thaer-Straße
Stadtbezirk:	Münster-Mitte
Zeit:	30.06.2005, 19:00 Uhr
Ort:	Ärztekammer Westfalen-Lippe, Gartenstr. 210-214, 48147 Münster
Teilnehmer:	ca. 20 Bürgerinnen und Bürger
Leitung der Bürgeranhörung:	Bezirksvorsteher Herr Fischer-Baumeister
Vertreter des Architekturbüros Kresing:	Herr Kresing, Herr Fuchs, Herr Piehl
Vertreter des Vorhabenträgers:	Herr Sprenger, SMS Projekt-Consult GmbH
Vertreter des Stadtplanungsamtes:	Herr Kurz, Frau Völker

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt der Bezirksvorsteher Herr Fischer-Baumeister die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreter des Architekturbüros Kresing, des Vorhabenträgers und der Verwaltung vor. Er informiert die Anwesenden über den Ablauf der Veranstaltung.

Im Anschluss erläutert Herr Kurz die Planungsgeschichte und Entwicklung des Zentrum Nord als Entlastungsstandort für die Altstadt und geht auf den aktuellen Anlass der Planung ein. Der Vorhabenträger, die SMS Projekt-Consult GmbH, beabsichtigt die Errichtung eines 20 geschossigen Bürogebäudes.

Als Vertreter des Vorhabenträgers stellt Herr Sprenger die Sicht der SMS Projekt-Consult GmbH zur Nutzung und Bebauung des Grundstückes an der Anton-Bruchhausen-Straße / Albrecht-Thaer-Straße kurz dar. Er erläutert das Interesse des Vorhabenträgers an einer hochwertigen und repräsentativen Entwicklung des Standortes, der eine Magnetwirkung auf auswärtige Investoren haben soll.

Herr Kresing präsentiert im Folgenden die gestalterischen Grundzüge des neu zu entstehenden Gebäudekomplexes: Das Ensemble besteht aus zwei miteinander verbundenen, elliptischen Glastürmen von 66 m Höhe, die auf einem zweigeschossigen, flächigen Sockel ruhen. Rund 20.000 qm Nutzfläche werden in dem Bauwerk realisiert, von denen 75 % für Büroflächen und 25 % für einen Branchenmix zur Verfügung gestellt werden sollen. Weiterhin erläutert der Architekt die Thematik der Höhenentwicklung und Geschossigkeit, des Parkraums und der Erschließung des Gebäudes. Mit dem Bauwerk soll aus städtebaulicher Sicht eine hochwertige und markante Mitte für das Zentrum Nord entstehen.

Herr Fischer-Baumeister gibt den Bürgerinnen und Bürgern in der anschließenden Gesprächsrunde die Möglichkeit, sich zu den Planungen zu äußern.

ARCHITEKTUR

Ein Bürger fragt, wie die **Höhe der Bebauung** von 66 m zustande käme, obwohl die umgebende Bebauung sich wesentlich niedriger gestalte. Ein anderer Bürger kritisiert in diesem Zusammenhang, dass es sich bei dem Entwurf um eine **orts-untypische Bebauung** handele.

Herr Kresing führt dazu aus, dass mit der 20 geschossigen Solitärbebauung ein ‚Abheben‘ von der umgebenden Bebauung im Zentrum Nord erzeugt werden soll. Die Adressbildung kann nach Aussage des Architekten über die Wahl einer grundsätzlich unterschiedlichen architektonischen Struktur erfolgen, die den Zentrumscharakter betont. Herr Kurz ergänzt, dass die Bebauungsdichte keine Abweichung von den Flächenvorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes darstellt. Die Bebauungsplan-

änderung soll zwar eine höhere Bebauungsdichte ermöglichen, sie wird aber nicht zu einer höheren Dichte auf dem Grundstück führen.

2. GEBÄUDETECHNIK

Eine Bürgerin stellt die Frage, welche Auswirkungen die **Verschattung** durch die Hochhäuser haben wird und welche Maßnahmen gegen die **Pfeiftöne des Windes**, die an der Fassade entstehen, unternommen würden.

Herr Kresing erklärt, dass eine Verschattungsstudie erstellt wurde. Die Beeinträchtigungen der Umgebung werden darin als verträglich eingestuft, zumal im Frühjahr, Sommer und Herbst kaum Schattenwurf entsteht. Selbst längere Schatten im Winter werden die östliche Wohnbebauung nicht tangieren, da sie in 250 m Entfernung liegt. Aufgrund der glatten, 'aerodynamischen' Form des Gebäudes wird die Problematik der Windgeräusche als äußerst gering eingeschätzt.

Ebenfalls wird Auskunft darüber erbeten, wie der **Sonnenschutz** für das Gebäude aussehen wird.

Nach Aussage der Architekten wird ein außenliegender Sonnenschutz nicht vonnöten sein, da beim Bau des Gebäudes hochwertiges Sonnenschutz- und Wärmeschutzglas zum Einsatz kommt. Die Belüftung der Räume wird hinter den Panels der Fassade erfolgen.

Unter Hinweis auf den vorherrschenden Sandboden wird nach der **Standsicherheit** des Hochhauses gefragt.

Der Architekt stellt dar, dass trotz des sandigen Untergrundes keine Probleme für die Standsicherheit des Gebäudes bestehen.

VERMARKTUNG UND VERMIETUNG

Wiederholt gehen Bürgerinnen und Bürger im Gesprächsverlauf auf die **Miet- und Vermarktungssituation** für den neuen Gebäudekomplex ein. Eine der Sorgen der Anwesenden besteht darin, ob langfristig **genügend Mieter** für den Gebäudekomplex gesichert werden können und in welchem **Zeitraum** sich eine Vermarktung der Flächen abspielen könne.

Herr Kresing bestätigt, dass in Münster die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen mit neuestem Stand der Technik besteht. Der Altbestand ist den technischen Anforderungen nach nicht ausreichend ausgestattet. Seiner Einschätzung nach wird in den nächsten Jahren die Büroflächennachfrage zunehmen. Herr Sprenger ergänzt, dass eine exakte Prognose zur Vermietbarkeit der Flächen noch nicht abgegeben werden kann. Es wird angestrebt, einen Ankermieter zu finden. Mit dem Bau des Gebäudes soll begonnen werden, wenn 70 % der Flächen vermietet sind. Die Bauphase des Projektes wird laut Herrn Kresing ca. zwei Jahre betragen. Es wird mit einer Realisierung inklusive einer rund einjährigen Planungszeit frühestens in drei Jahren zu rechnen sein. Herr Kurz ergänzt, dass im Falle einer Nicht-Realisierbarkeit des Vorhabens die Bebauungsplanänderung nach den Regeln des BauGB nicht in Kraft gesetzt werden soll.

Eine weitergehende Fragestellung lautet, wie sich **die Büroflächen-Situation in Münster** darstelle und ob der bestehende **Bedarf in Zahlen** ausgedrückt werden könne.

Herr Kresing hebt hervor, dass Münster ein attraktiver Bürostandort ist, der auch im Hinblick auf weiße Standortfaktoren (Münster als lebenswerteste Stadt) hoch anzusiedeln ist. Ein quantifizierter Flächenbedarf kann im Rahmen der Veranstaltung nicht genannt werden. Herr Sprenger weist jedoch auf die Büromarktstudie der Wirtschaftsförderung Münster hin, nach der lediglich eine Leerstandsrate von 3 % auf dem Münsteraner Büroflächenmarkt vorhanden ist. Er geht daher von einer zügigen Vermietung der Flächen aus.

Einer der Anwesenden möchte wissen, wie viele **Arbeitsplätze** in dem Gebäude untergebracht werden können.

Wie Herr Kresing betont ist die Zahl der Arbeitsplätze abhängig von dem Bürokonzept der jeweiligen Mieter. In einer groben Einschätzung geht er von 600 bis 700 Personen aus.

VERKEHR UND PARKEN

Ein Bürger merkt an, dass die Entstehung von 600 bis 700 zusätzlichen Arbeitsplätzen im Zentrum Nord einen **Mangel an Parkplätzen** erzeuge.

Herr Kurz hält fest, dass bei jeder neuen Planung eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden muss und eine Fremdnutzung der Parkplätze ausgeschlossen werden kann über Zugangskontrollen der Eigentümer. Mit der vorliegenden Planung entstehen ca. 550 Parkplätze, die in Tiefgaragen unter dem Gebäudekomplex angeordnet werden.

Im Zusammenhang mit der Parksituation im Zentrum Nord bemängelt einer der Anwesenden, dass trotz steigenden Verkehrsaufkommens der **Ausbau der Gartenstraße** nicht thematisiert würde.

Durch das geplante Objekt wird laut Herrn Kurz kein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugt, weil durch die Änderung des Bebauungsplanes keine höhere Ausnutzung des Grundstückes erfolgen wird. An der Zielsetzung, die Gartenstraße auszubauen wird nach wie vor festgehalten. Momentan sind die liegenschaftlichen Voraussetzungen nicht gegeben. Herr Kurz stellt außerdem heraus, dass Pendlern mit dem nahegelegenen Bahnhaltepunkt eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung an das Zentrum Nord zur Verfügung steht.

SONSTIGES

Einer der Anwesenden wünscht sich eine **Einschätzung des finanziellen Volumens** zum Bau des Gebäudes.

Eine grobe Schätzung des Büros Kresing beläuft sich auf 60 bis 70 Mio. Euro Baukosten. Die Höhe der Summe ergibt sich nicht zuletzt dadurch, dass kein Büroraum im Niedrigpreissegment angeboten werden soll und deshalb ein hoher technischer Standard und Komfort zu sichern ist.

Ein Bürger fragt nach den **Flächenreserven**, die im Zentrum Nord vorhanden sind.

Herr Kurz führt aus, dass das Zentrum Nord über keine größeren Flächenkapazitäten verfügt, sondern lediglich noch verhältnismäßig kleine Flächen zur Verfügung stehen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen beendet Herr Fischer-Baumeister die Veranstaltung mit Dank an alle Anwesenden gegen 20 Uhr.

Bezirksvorsteher
Fischer-Baumeister

Protokollführerin
Völker