

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0422/2007
Auskunft erteilt: Herr Krause
Ruf: 492 61 20
E-Mail: KrauseJoerg@stadt-muenster.de
Datum: 18.05.2007

Betrifft

Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0021/2007
- "Hochhauskonzept Münster - Handlungsrahmen für städtebaulich und stadtstrukturell begründete Bauvorhaben" -

Beratungsfolge

13.06.2007 Hauptausschuss

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Prüfkriterien (Anlagen 2 und 3) und die Vorgehensweise im Falle des Investitionsinteresses für Hochhausneubauten in Münster werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Falle eines Investitionsinteresses für Hochhausneubauten einzelfallbezogen anhand der vorliegenden Prüfkriterien vorzugehen und entsprechend im Fachausschuss des Rates zu berichten
3. Mit der Beschlussfassung zu den Ziffern 1 und 2 ist der Antrag der SPD-Fraktion Nr. A-R/0021/2007 an den Rat erledigt.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit den Beschlüssen keine Kosten/Folgekosten entstehen.

Begründung:

Ein grundsätzlich inhaltsgleicher Antrag der SPD-Fraktion (Nr. A-R/0009/2003) an den Rat wurde zur weiteren Beratung und Entscheidung bereits im Herbst 2003 an den Planungsausschuss weiterverwiesen.

Der zuständige Fachausschuss des Rates entschied - nach Vorberatung im Gestaltungsbeirat - in seiner Sitzung am 04.12.2003, kein „Hochhauskonzept“ zu erstellen, sondern gemäß den Beschlussvorschlägen zu 1. und 2. zu agieren (Anlage 3 zur Vorlage).

Die Gründe hierfür waren:

A.

Die Entstehungsgeschichte von Hochhausstandorten und sonstigen baulichen Merkzeichen in Münster zeigt im Nachvollzug:

- Die Standorte von prägenden "Höhepunkten", selbst in der solitären Betrachtung des Themas "Büro- und Dienstleistungshochhaus", sind über das (Innen-)Stadtgebiet verstreut.
- Die Entwicklung in den letzten Jahrzehnten fand nach entsprechender städtebaulicher Vorprüfung im Sinne einer Einzelfallprüfung primär standortbezogen aus unternehmensstrategischen Gründen in Verbindung mit mangelnden Expansions- und Flächenvoraussetzungen statt - ausgenommen hiervon ist das Investitionsfeld 'Wohnungsbau'.

Die Entwicklung insbes. im Büro-, Dienstleistungs- und Sondernutzungsbau war und ist insofern keine bewusst gesteuerte oder geplante. Demzufolge wurden Hochhausplanungen mit Dienstleistungsfunktion auch in den vergangenen Jahren produktiv begleitet und realisiert: Die Palette reicht hier von Planungen zur Standortstärkung (prioritär) bis hin zur reinen Angebotsplanung (Einzelfall) und der bewussten und verträglichen Setzung stadträumlicher Akzente (Merkzeichen).

B.

Aus der Analyse ergibt sich, dass es kein konkretes Erfordernis gibt, präventiv und abstrakt Bedarfe zu steuern. Zudem handelt es sich auf Architekten-/Investorenmenseite um ein Thema, welches Strömungs- und Investitionsschwankungen unterworfen war und ist. Es gibt in Münster im Wesentlichen einzelne Ansiedlungsinteressen und Standortideen.

Diese Erkenntnis spricht - wie auch der Blick in die Vergangenheit - nicht für eine aktive Angebotsplanung oder Angebotssteuerung, sondern gebietet vielmehr einen die Verträglichkeit prüfenden und abwägenden Blick auf jedes einzelne Ansiedlungsinteresse. Es sollten bewusst nicht durch die Angebotsplanung mögliche Standorte präjudiziert werden.

C.

Die stadtplanerische Erfahrung zeigt zudem, dass für eine dauerhaft erfolgreiche Vermarktung von „städtebaulichen Dominanten“ die „harten“ Standortkriterien wie

- Lage,
- optimale verkehrliche Erreichbarkeit (IV und ÖPNV) und
- Synergieeffekte mit umliegenden Nutzungen

eine wichtige Rolle spielen.

Für Hochhausstandorte gelten diese Kriterien im Besonderen. Durchschlagende Kriterien für Ansiedlungsinteressen sind in diesem Zusammenhang jedoch in besonderem Maße:

- die Adressbildung,
- die exponierte städtebauliche Lage,
- die Wahrnehmbarkeit des Objektes.

Der Standortwunsch von Eigentümern, Investoren und Architekten entspringt insofern nicht immer rationalen Überlegungen. Er ordnet sich im Spannungsfeld von steuernder und ordnender Stadtplanung einerseits und freiem Markt bzw. Investitionsinteresse andererseits nicht selbstverständlich konzeptionellen Überlegungen von städtischer Seite unter.

Hieraus begründet sich die Sinnhaftigkeit der praktizierten Einzelfallprüfung, die im Sinne einer Selbstbindung kriteriengeleitet ist (Anlage 2 zur Vorlage).

Im Falle von Ansiedlungsinteresse zur Realisierung von (Büro-)Hochhausstandorten innerhalb des Stadtgebietes bedeutet dies:

- Neue Ideen und Standortvorschläge werden in einer ersten städtebaulichen Einschätzung einzelfallbezogen nach dem ausgeführten Untersuchungs- und Prüfraster analysiert und mit Blick auf ihre Verträglichkeit bzw. ihre positiven Effekte hin bewertet.
- Das Prüfergebnis dieser städtebaulich-funktionalen Ersteinschätzung in Verbindung mit einer Untersuchung der Stadtbildverträglichkeit (durch das Stadtplanungsamt und/oder den Eigentümer/Investor) ist dem Gestaltungsbeirat und dem Planungsausschuss vorzulegen.
- In jedem Einzelfall ist möglichst ein städtebaulich-hochbauliches Optimierungsverfahren¹ durch den Eigentümer/Investor durchzuführen.
- Die Bürger und Bürgerinnen sind nach einer positiven Ersteinschätzung so früh wie möglich zu informieren.

Fazit:

Die Rahmenbedingungen und damit die Bewertungen und Einschätzungen zum Umgang mit und zur Vorgehensweise im Falle von Investitionsinteresse für Hochhäuser in Münster sind wie unter A. bis C. ausgeführt unverändert.

Das Stadtbild ist ein Ensemble und als Identifikationspunkt ein Wert an sich. Die Auseinandersetzung mit modernen und zukunftsgerichteten Bauformen schärft das Bewusstsein für den Bestand, ermöglicht jedoch auch eine kritische Auseinandersetzung mit dem Status quo und damit das Aufspüren von Verbesserungs- und Optimierungspotenzial. Das Stadtbild ist nicht als starre Masse zu begreifen: Neue Ideen - und gerade dazu zählen „Hochpunkte“ in der Stadt - schaffen zukunftsgerichtet neue Identifikation.

Wie bisher werden im Zusammenhang mit Standortentscheidungen für Hochhausbauten in Münster strukturelle, städtebauliche und stadtgestalterische Qualitätsmaßstäbe das Handeln in jedem Einzelfall bestimmen. Von einer flächigen oder linearen Definition von Ansiedlungszonen oder -achsen im Sinne einer konzeptionellen Angebotsplanung und Standortsteuerung ist für münsterische Verhältnisse abzuraten.

I.V.
gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- (1) Antrag der SPD-Fraktion Nr. 21/2007 an den Rat
- (2) Kriterien der Standortprüfung, fallbezogen
- (3) Vorlage Nr. 969/2003 an den Planungsausschuss

¹ mindestens eine Mehrfachbeauftragung