

Öffentliche Beschlussvorlage an den Ausschuss
für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Wohnen und
Verkehr

Vorlagen-Nr.: 969/2003	Ergänzung:
Auskunft erteilt: Herr Krause	Ruf: 492-6120
E-Mail: stadtplanung@stadt-muenster.de	
Datum: 13.11.2003	

Betrifft

Hochhausstandorte in Münster

Beratungsfolge

25.11.2003	Beirat für Stadtgestaltung
04.12.2003	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr

Beschlussvorschlag

Sachentscheidung

1. Die Prüfkriterien 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. 9/2003 vom 10.03.2003 erledigt.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen keine Kosten und keine Folgekosten.

Begründung

Die Hochhausdiskussion ist wieder ein Thema - auch in Münster

Münster ist Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum der Region - die Standortpflege und die Bereitstellung neuer Büroflächenpotenziale ist - neben den weichen Standortfaktoren - wichtiger Standort- und Wachstumsfaktor.

Hierzu gehören auch Nachfragen und Angebote für Hochhäuser, insbes. Bürohochhäuser. Dies zeigen realisierte Projekte in der jüngeren Vergangenheit (z. B. Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße, LVM Weseler Straße), aktuelle Anfragen von Investorenseite (z. B. Stückgutbahnhof, Bahnhofsumfeld, TÜV-Gelände) sowie eigene Angebotsvorstellungen der Planungsverwaltung der jüngeren Vergangenheit (z. B. Stadthäfen, Umgehungsstraße, ...).

Im Zuge der Projektplanung und -realisierung trat und tritt - in jedem Einzelfall und je nach Lage des Projekts bzw. Investments im Stadtraum - die Schere zwischen in der Tendenz eher bewahrenden und in der Tendenz eher modernen städtebaulichen, stadtgestalterischen und architektonischen Kernauffassungen in der Diskussion zu Tage. Das rationale - und auch das emotionale - Pro und Contra von „städtebaulichen Dominanten“ wurde und wird in Bürgerschaft und Politik besonders intensiv diskutiert - ein positives Zeichen für die Auseinandersetzung mit Stadtbild und Baukultur.

Status quo in Münster - nicht gesteuert, dennoch verträglich

In einer einfachen Bestandsanalyse wurden Hochhäuser und hochaufragende Bauten im Stadtgebiet erfasst¹ und in der Typik der erfassten Objekte nutzungsdifferenziert² dargestellt und fortgeschrieben - s. **Anlage 1**.

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.

Insofern wurden Hochhausplanungen mit Dienstleistungsfunktion 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).

Bedarfe und Steuerungsnotwendigkeit - Münster hat kein Dichteproblem

Aus der Analyse ergibt sich aus Sicht der Verwaltung, dass es kein konkretes Erfordernis gibt, präventiv und abstrakt Bedarfe zu steuern.

Zudem handelt es sich auf Architekten-/Investorenseite 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 ab-

¹ Bauten, welche

- die bauliche Umgebung punktförmig deutlich überragen (i.d.R. um mehr als 100 %),
- den sie umgebenden öffentlichen Raum und das Stadtbild durch ihre Höhenentwicklung in besonderem Maße prägen,
- die Stadtsilhouette in der Fernsicht oder als Endpunkt von Blickachsen durch ihre höhenbedingte Wahrnehmbarkeit in besonderem Maße prägen.

² nach Wohngebäuden, Dienstleistungsgebäuden, Kirchen, Sonderbauten

wägenden Blick auf jedes einzelne Ansiedlungsinteresse. Es sollten bewusst nicht durch die Angebotsplanung mögliche Standorte präjudiziert werden.

Die stadtplanerische Erfahrung zeigt zudem, dass für eine dauerhaft erfolgreiche Vermarktung 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 vom Stadtplanungsamt praktizierte Einzelfallprüfung, die im Sinne einer Selbstbindung kriteriengeleitet ist.

Stadtbild und Sensibilitäten - Kriterien der Standortprüfung

In der Dichte und Intensität der Prüfung der Verträglichkeit von Hochhausstandorten kommt der Lage im Stadtgebiet besondere Bedeutung zu. Die hierbei generell zu prüfenden und untereinander abzuwägenden Kriterien sind nicht neu. Sie wurden in der Vergangenheit und werden aktuell durch die Planungsverwaltung in jedem Einzelfall angewandt.

In der Stadtstruktur zu unterscheiden sind - nachfragebezogen - im Grundsatz folgende Fallgestaltungen (mit, der Spiegelpunktaufzählung folgend, im Regelfall abnehmendem Prüfaufwand und -umfang):

- in der Altstadt,
- am Promenadenring und dessen Umfeld,
- in der übrigen Innenstadt,
- an den radialen Haupteinfallsstraßen - zwischen Orts-/Innenstadteingang und Altstadt,
- am äußeren Tangentenring,
- in einem Außenstadtteil,
- entlang der Umgehungsstraße,
- in bisherigen Büro-, Dienstleistungs- und sonstigen Service-Agglomerationen.

Die Fallgestaltungen gliedern sich qualitativ und demzufolge auch im Detaillierungsgrad des Prüfrasters zudem in

- punktuelle Neuansiedlungen,
- Ansiedlungen in einer Standortagglomeration,
- Ansiedlungen als Standortverdichtung.

Als Kriterien für jeden Einzelfall sind - unabhängig von den genannten Fallgestaltungen - als Untersuchungs- und Prüfraster zu nennen:

- das Stadtbild
 - Blickkorridore auf die Stadtsilhouette
 - Blickbeziehungen der auf die Promenade zulaufenden Radialen
 - Blickbeziehungen innerhalb der „Stadtkrone“
 -
- der Städtebau
 - Raumbildung - kleinräumige Betrachtung
 - Baumassengliederung und -verteilung
 - Höhenentwicklung: Bauhöhe, Geschossigkeit
 - Raumfolge, Akzentuierung - großräumige Betrachtung
 -
 - städtebauliche Dichte
 - verkehrliche Auswirkungen
 - Verschattung, kleinklimatische Auswirkungen
 -
- die Architektur
 - Bauform
 - Baukörperproportionen, Bauhöhe
 - Materialität, Farbgebung
 - Fassadengliederung
 -
- die Nutzung
 - Integration, Ergänzung oder Konkurrenz
 - Auswirkungen auf das Nutzungsumfeld
 - Auswirkungen auf andere Standorte
 -

Der Umfang und Detaillierungsgrad der zu untersuchenden Kriterien wird sich im Verhältnis zwischen robusteren Standorten einerseits und für Veränderungen des Stadtbildes sensible Bereiche innerhalb des Stadtgebietes andererseits - **vgl. Anlage 2** als Anhalt - deutlich unterscheiden.

Handlungsleitlinien und Vorgehensweise

Zur Lebensqualität in Münster gehört ohne Frage das Stadtbild - die Stadt profitiert und „lebt“ in der Wertschätzung und im Bewusstsein ihrer Bürgerinnen und Bürger und ihrer Besucherinnen und Besucher.

Veränderungen im Stadtbild, auch durch „neues Bauen“, sind im Regelfall Symbole für wichtige Entwicklungsimpulse und -schritte. Eine primär konservatorische Herangehensweise würde dem Anspruch Münsters an die regionale und oberzentrale Bedeutung und weitergehende Ambitionen (Stadt der Wissenschaft, Kulturhauptstadt Europas, ...) nicht gerecht.

Gleichwohl - und dies ist kein Widerspruch - ist dem Stadtbild, der Stadtsilhouette und dem (historischen) Erscheinungsbild der Altstadt und der angrenzenden Innenstadt besonderes Augenmerk zu schenken. Die Erlebbarkeit dieses Stadtbildes und seiner Silhouette besitzt insbes. für Münster nicht nur historischen Wert. Sie ist auch unter touristischen und unter Identifikationsgesichtspunkten für die Bürgerinnen und Bürger von großer Bedeutung (emotionale Ebene).

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

- Neue Ideen und Standortvorschläge werden in einer ersten städtebaulichen Einschätzung einzel-fallbezogen nach dem ausgeführten Untersuchungs- und Prüfrafter 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 Optimierungsverfahren³ durch den Eigentümer/Investor durchzuführen.
- Die Bürger und Bürgerinnen sind nach einer positiven Ersteinschätzung so früh wie möglich zu informieren.

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.

Die Beantwortung des Antrages der SPD-Fraktion im Rat Nr. 9/2003 vom 10.03.2003 (Anlage 3) ist damit aus Sicht der Verwaltung erledigt.

I. V.
gez.

Schultheiß

Anlagen:

- (1) Hochhausstandorte in Münster - Status quo
- (2) Stadtbildsensibilität - Fallgestaltungen/Teilräume
- (3) Antrag der SPD-Fraktion im Rat Nr. 9/2003 vom 10.03.2003

³ mindestens eine Mehrfachbeauftragung