

Kresing Architekten

Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herrn Stadtdirektor H. Schultheiß
Stadthaus 3
Albersloher Weg 33

48 127 Münster

Münster, 15. 06. 2011

Hochhausprojekt am Berliner Platz

Sehr geehrter Herr Schultheiß,

gerne beantworten im Vorfeld zur Planaufstellung gestellten Fragen des Planungsausschusses zum o. g. Projektentwicklung.

Zur Einbindung des Wohnprojektes in die vorhandene Gebietsstruktur und zur standortgerechten Nutzung:

Städtebauliche Reparatur und bevölkerungsnahes Nutzungskonzept

Das geplante Hochhaus am Berliner Platz markiert in seiner Höhendimension den vorhandenen städtebaulichen Block und markiert als Kopf das Quartier gegenüber dem neuen Bahnhofsgebäude. Eine Wohnbebauung an diesem Standort war zwar in den letzten Jahrzehnten unbekannt jedoch verbindet die nun erarbeitete Projektierung das vorhandene Wohnen an der Bahnhofsstraße mit der von-Steubenstraße und stellt damit den durchmischten städtischen Wohnzustand aus der Vorkriegszeit wieder her.

Durch die in den letzten Jahren kontinuierlich abnehmende Wohndichte im Bahnhofsviertel hat sich gleichzeitig die Verkehrsdichte wohlthuend mehr als halbiert. Wird nun im vorgestellten Projekt die Innenstadt wieder durch Wohnen belebt, geht diese durch nicht gleichzeitig zu Lasten der Verkehrssituation. Diese wird sichergestellt durch das perfekt strukturierte Nahverkehrsangebot und das nicht verkehrsbelastende Nutzungskonzept des Hochhauses.

Die geplanten ca. 160 Kleinwohnungen für eine Person schlüsseln sich wie folgt auf: 40 - 60 Dozentenwohnungen, 80 - 100 Kleinstwohnungen für Studenten und Universitätsbedienstete. Von studentischer Monostruktur kann somit keine Rede sein. Zum Vergleich weisen das Studentenheim Böselburg am Aasee 700 Wohnungen und der Germania Campus 160 Studentenappartements auf. Beide Projekte sind selbstverständlich integriert. Der Standort Bahnhof weist auch -gestützt durch die Aussage von Herrn Wiese im Planungsausschluss der Stadt- eine besonders gute strategische Mittelpunktlage zwischen idealer Mobilitätsanbindung, Fakultäten und Freizeitsituation (Hafen) auf.

Zur verkehrlichen Erschließung und zum Immissionsschutz:

Verkehrstechnische Erschließung - Parken - Lärmschutz

Die Voraussetzungen für eine optimale verkehrstechnische Integration ohne belastende Raum- und Lärmbeeinflussungen sind an diesem Standort und mit diesem Nutzungskonzept berücksichtigt und gelöst. Der Belastung des Wohnstandortes durch Verkehrslärm wird einerseits entgegengetreten durch die Positionierung der Wohnnutzung in den oberen Geschossen – EG sowie 1.OG weisen gewerbliche Nutzungen auf oder sind durch Gemeinschaftsräume belegt- und andererseits durch Schallschutzverglasung mit kontrollierter Be- und Entlüftung.

Die notwendigen baurechtlichen Stellplätze (1 bis 5 Studentenwohnungen) voraussichtlich ca. 30 Stellplätze werden im benachbarten Parkhaus Breuerplatz nachgewiesen. Für die momentane Diskothekennutzung wird der Stellplatznachweis bereits identisch erbracht und abgesichert. Bei einem Nachtragskonzept (frühestens in 10 Jahren) gilt die dann gültige Landesbauordnung. Dann evtl. zusätzlich notwendige Stellplätze würden in der Nachbarschaft abgelöst und nachgewiesen. In Berlin müssen bereits heute keine Stellplätze nachgewiesen werden.

Fahrräder werden in einem großzügigen Fahrradparkhaus auf der 1. Ebene nachgewiesen. (vgl. öffentliches Parkhaus gegenüber).

Insgesamt wird das Gebäude im Wesentlichen frequentiert durch Fußgänger und Fahrradfahrer, wobei die aktuelle Besucherfrequenz der heutigen Versammlungsstätte bei weitem nicht erreicht werden wird.

Zu den Projekt- und Vertragspartnern:

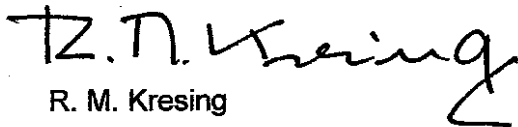
Für die Planung des Konzeptes treten die Architekten Deilmann / Kresing als Entwickler und Investoren auf und sind damit Vertragspartner der Stadt Münster.

Wir hoffen mit dieser Stellungnahme und den ergänzenden Antworten von Herrn Wiese vom Studentenwerk Münster einer Grundentscheidung über dieses Projekt und einer zügigen weiteren Bearbeitung gedient zu haben.

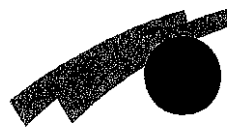
Mit freundlichen Grüßen

Kresing Architekten

Planungsgesellschaft Deilmann


R. M. Kresing

gez.
A. Deilmann



Studentenwerk Münster

Der Geschäftsführer

Geschäftsführung

Bismarckallee 5
48151 Münster
Fax 0251 / 837 - 92 07

Abteilung I
Kaufmännische Leitung

Studentenwerk Münster · Postfach 76 29 · 48041 Münster

Kresing Architekten
Herrn Rainer M. Kresing
Lingener Straße 12
48155 Münster

vorab per Fax: 0251-98778-10

Anstalt des
öffentlichen Rechts

☐ Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

☐ Unser Zeichen
Bei Antwort bitte angeben
Kl/as

☐ Münster,
den
09.06.11

☐ Es
schreibt Ihnen

Herr Wiese
0251 / 837 - 9522
achim.wiese@studentenwerk-muens

Schreiben der Stadt Münster - Der Oberbürgermeister - vom 07.06.2011, Az.: 61.31.0001
Hochhaus-Projekt am Berliner Platz

Sehr geehrter Herr Kresing,

die sich aus der Fragestellung der SPD-Fraktion ergebenden Detailfragen, die Herr Schultheiß aufgeworfen hat, versuche ich nachfolgend zu beantworten.

1. Zur quartiers- und standortgerechten Nutzung:

hier ist zum einen festzustellen, dass wir nicht grundsätzlich die Zielsetzung haben dort nur 160 Studentenappartements unterzubringen, sondern gleichzeitig auch einen Teil der Appartements für ausländische Gastprofessoren, in Zusammenarbeit mit der Universität als Boarding-House-Appartements, zur Verfügung zu stellen. Der Standort „Bahnhof“ ist sicherlich für ein studentisches Wohnumfeld nachhaltig in Ordnung und wird nachgesucht. Dies ergibt sich aus unseren Erfahrungen, da wir dort seit einigen Jahren das HansaHaus als Wohnheim betreiben und seit Kurzem das Hotel Bockhorn - unmittelbar hinter dem Bahnhof -. Des Weiteren in der Engelstraße (auch hier in Bahnhofsnähe) mit der Wenting GmbH und dem dortigen Studihaus, sowie im rückwärtigen Bereich des Bahnhofs und dem dortigen Studihaus der Firma Nabbe kooperiert haben. Wir können aus unserer heutiger Sicht sagen, dass der bahnhofsnah Standort, auch im Hinblick auf die Freizeitaktivitäten „Hafennähe“, die Stadtnähe, aber auch die gute Verkehrsanbindung zur Universität und dem Zuhause (Semesterticket) als ideal angesehen wird. Dies zeigt auch die Beliebtheit des grundsätzlichen Wohnstandortes für Studierende im gesamten Umfeld hinter dem Bahnhof.

Sparkasse Münster
Kto.-Nr. 59 295
BLZ 400 501 50
Postgiro Dortmund
Kto.-Nr. 220 02-460
BLZ 440 100 46



Hier ist auch grundlegend zu bemerken, dass Studierende tagsüber in der Regel nicht zuhause sind, dies umso mehr durch die Bachelor-Masterstudiengänge, sodass sich der Aufenthalt im Wesentlichen im abend- und nächtlichen Bereich darstellt. Darüber hinaus sind gerade die Personen, die in Bahnhofsnähe wohnen, oft Wochenendfahrer und somit an Wochenenden, Feiertagen und entsprechenden Ferienzeiten unterwegs, sodass das Haus entsprechend leer sein wird.

2. Nachhaltige Erfordernisse und Bedarfe von studentischen Wohnanlagen:

Hier ist sicher festzuhalten - wie es auch der AK-Wohnen hier in Münster vor Kurzem entscheidend festgestellt hat -, dass ein erheblicher Bedarf an günstigem Wohnraum oder gerade Wohnraum in Münster für Studierende besteht. Diese Situation wird sich sicherlich in einem Zeitraum bis 2019 grundsätzlich erst einmal durch die Auswirkung des Doppelabiturjahrganges und dem Wegfall der Wehrpflicht massiv verstärken. Weiterhin kommt hinzu, dass temporär die Wohnanlage Horstmarer-Landweg - mit ehemals 505 Plätzen - nicht mehr zur Verfügung steht und in einem Zeitraum zwischen Mitte 2012 und Mitte 2014 die Wohnanlage Boeselagerstraße dem Markt durch die komplette Abriss- und Neubaumaßnahme nicht mehr zur Verfügung steht. Die Frage, wie lange eine solche Nachfrage anhält, ist schwierig zu beantworten, da zwar demografisch die Studierendenzahl nach 2019 rückläufig sein wird, dies allerdings wird von Standort zu Standort unterschiedlich sein und die Nachfrage nach Wohnheimplätzen hängt hier maßgeblich von der Attraktivität der Universität und der Fachhochschule ab. Generell kann man hier ergänzend mitteilen, dass eine klare Tendenz bei den Studierenden erkennbar ist, was ihre Wohnungsfragen anbetrifft. Diese ist einmal zentral und innenstadtnah und wird heute gegenüber studienortsnah und außerhalb des Zentrums bevorzugt. Darüber hinaus wird sicherlich die Wohnungssituation eventuell noch einmal verschärft, da das Studentenwerk Münster an die Grenzen seiner eigenfinanzierten Umbau- und Neubaumaßnahmen gekommen ist, ebenso wird es nachhaltig keine Neubau- oder Sanierungsgelder vom Land mehr geben. Somit müssen wir davon ausgehen, dass im Zeitraum 2018 / 2019 die aus dem Zeitraum Ende 60er/Anfang 70er Jahre, stammenden Großwohnanlagen Gescherweg und Heekweg mit etwa über 1000 Appartementplätzen dann eventuell nicht mehr zur Verfügung stehen (sie sind zum einen aufgrund ihres Alters und Zustandes nicht mehr zu betreiben und auch aus den vorgenannten Gründen nicht mehr sanierbar). Die Wandlungen der Studierenden, die das Studentenwerk sieht, sind einerseits die, dass man immer weiter in Citynähe oder zumindest in modernere Einzelappartement-strukturen wohnen möchte und dies bei ihrer Wohnstandortwahl grundsätzlich bevorzugen werden. Somit werden alte und unmoderne Wohnanlagen oder Anlagen die sich weit außerhalb des Zentrums befinden mit Sicherheit dann nicht mehr zu vermieten sind. Zur Dauer des Mietvertrages haben wir ja bereits angedeutet, dass das Studentenwerk sich einen 10-Jahres-Mietvertrag vorstellen kann, der sich jeweils um ein Jahr verlängert. Bei der Vorstellung im Gremium des Studentenwerks haben wir mitgeteilt, dass wir zu dieser Darstellung bereit sind, müssen jedoch in irgendeiner Form zumindest eine Ausstiegsklausel unterbringen, die es ermöglicht, dass man frühestens nach Ablauf von 5 Jahren - was ich nicht erwarte - auch aus diesem Vertrag aussteigen kann (sollte sich widererwarten ergeben, dass kein Studierender mehr nach Münster kommt und alle unsere Gebäude leerstehen). Ergänzen möchte ich hierzu noch, dass das Studentenwerk sich auch vorstellen kann, im Rahmen seiner anderen Möglichkeiten - Stichwort „agora Hotels“ - hier freiwerdende Ressourcen erst einmal im Bereich seiner Boarding-Housevermietung nicht nur für die Universität und Gastprofessoren, sondern für die übrigen Bereiche, mit denen wir im Seminar- und Hotelbereich zusammenarbeiten, erweitern zu können. Gerade in diesem Segment besteht in Münster ein erheblicher Bedarf, bei dem wir



sicherlich noch die drei- bis vierfache Menge nachhaltig vermieten können (gegenüber dem, was im Augenblick an Boarding-House-Appartements zur Verfügung steht).

Verkehrliche Erschließung / Parkraum:

Hier können wir aus unserer Sicht nur noch einmal darstellen, dass definitiv eine ausreichende Unterbringung von Fahrradstellplätzen notwendig ist - weil dies auch von jedem Studierenden wahrgenommen wird - und genauso klar können wir feststellen, dass bei einer Studentischen- und Gastprofessoren-Nutzung der Parkraum nur eine untergeordnete Rolle spielt. Dies ist auch daran festzumachen, dass selbst der teure Wohnraum im Bereich Engelstraße / Studihaus mit 1:5 Parkplätzen auskommt und wir an den vorgenannten - von uns verwalteten - Stellen in Bahnhofsnähe gar keine Parkplätze haben, was völlig unproblematisch läuft, da an anderen Standorten eine 1:5-Stellplatznutzer-Relation völlig ausreichend ist und es zu keinerlei Engpässen führt.

Zusammenfassend können wir Ihnen hierzu noch mitteilen, dass insbesondere im Hinblick auf die verschiedenen Problematiken, die gerade in den nächsten 5/6 Jahren durch das Studentenwerk selbst - durch die Bauaktivitäten - und auch durch den Wegfall von günstigem Wohnraum in Münster, (jedes Objekt, welches für den studentischen Nutzer zur Verfügung steht) hier Abhilfe schafft und sich sicherlich positiv auf die Standortfrage für die Studierenden zum Standort Münster auswirken wird. Wir gehen davon aus, dass sich speziell - auch langfristig - diese Anlage im Wettbewerb, in der dargestellten Form (entspricht in Größe und Form den heutigen Wünschen der Studierenden) und Lage gerade im Hinblick auf auswärtige Studierende als ideal anzusehen ist, langfristig vermieten lässt. Wir würden auch außerhalb dieses Standortes weiterhin die Zusammenarbeit mit Investoren präferieren, da - wie bereits erwähnt - das Land sicherlich nicht in der Lage sein, hier in Zukunft Gelder für den studentischen Wohnheimbau zur Verfügung zu stellen. Das ein solches Investment speziell in Münster durchaus sinnvoll ist, sieht man auch daran, dass bereits erhebliche Investitionen in den studentischen Wohnheimbau in den letzten Jahren stattgefunden haben und greife hier einmal das Beispiel „Dr. Muhr“ mit The Flag und seinem weiteren Objekt an unserem ehemaligen Standort Arnold-Jansen-Kolleg auf. Auch hier werden in der gleichen modernen Appartementform - allerdings weniger zentral zur Innenstadt und zu nicht gerade günstigen Mieten - erhebliche Investitionen eines Investors vorgenommen in den studentischen Wohnheimbau. Auch hier gehe ich einmal davon aus - da es speziell auf die Studenten zugeschnitten ist -, dass dieser Investor sicherlich nicht im Auge hat, nur bis 2019 Studenten auf dem Markt zu finden, sondern dies eine langfristige Planung ist. Ebenso ist es mit den Investoren im Bereich neben der Mensa am Ring. Insofern zeigen diese Investorenfülle und die entsprechende Größenordnung, dass hier seitens der Investoren nachhaltig ein entsprechender Markt gesehen wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Entwurf gez.
Achim Wiese

Im Auftrag

Anne Siegel