

Gasometer Münster

Zweiphasige Konzeptausschreibung
zur Veräußerung eines Grundstücks

**- Entwurfsfassung -
Stand 07.11.2022**

Auftraggeber

Stadtwerke Münster GmbH
Hafenplatz 1
48155 Münster

Verfahrenscoordination

büro luchterhandt & partner
Versmannstr. 32
20457 Hamburg

Daniel Luchterhandt, Lion Günther,
Clara Leddin

T +49.40.7070807-0
F +49.40.7070807-80

www.luchterhandt.de
gasometer@luchterhandt.de

Hamburg im November 2022

Gasometer Münster

Zweiphasige Konzeptausschreibung zur Veräußerung eines
Grundstücks

**– Entwurfsfassung –
Stand 07.11.2022**

Hinweise zu Vertraulichkeit und Informationsaustausch

Im Hinblick auf die Gleichbehandlung aller Bietenden ist es ihnen und / oder ihren Beratenden nicht gestattet, zusätzliche oder vertrauliche Informationen über das ausgeschriebene Vorhaben sowie das Ausschreibungsverfahren von der ausschreibenden Stelle, ihren Mitarbeitenden, den Mitgliedern ihrer Organe oder den in das Ausschreibungsverfahren als Sachverständige oder Mitglieder des Ausschuss eingeschalteten externen Beratenden der ausschreibende Stelle zu erfragen, zu erhalten oder zu nutzen.

Ausgenommen hiervon sind Informationen, die öffentlich zugänglich sind oder allen Bietenden im Rahmen dieses Verfahrens durch die ausschreibende Stelle oder deren Beauftragten oder Beratenden zugänglich gemacht werden.

Es ist Bietenden und deren Beratenden ausdrücklich nicht gestattet, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der ausschreibende Stelle Themen im Zusammenhang mit dem Vorhaben oder mit dem Ausschreibungsverfahren mit der ausschreibenden Stelle, ihren Mitarbeitenden, den Mitgliedern ihrer Organe oder den in das Verfahren als Sachverständige oder Mitglieder des Ausschuss eingeschalteten externen Beratende der ausschreibenden Stelle zu erörtern.

1	Münster – Willkommen in der Westfalenmetropole	7
2	Die Stadtwerke Münster	8
3	Anlass und Zielsetzung	9
4	Der Gasometer im Überblick	11
5	Steckbrief: Spezifische Rahmenbedingungen zum Verkaufsgegenstand	13
6	Programmatistische Zielsetzungen	17
7	Verfahren (in Bearbeitung)	NN
8	Allgemeine Ausschreibungsbedingungen der Stadtwerke Münster GmbH (in Bearbeitung)	NN
9	Anlagenverzeichnis (in Bearbeitung)	NN



1 Münster – Willkommen in der Westfalenmetropole

Münster ist das Zentrum Westfalens und bekannt als Hauptstadt der Fahrradfahrenden. Mit seiner Altstadt und dem malerischen Prinzipalmarkt ist Münster nicht nur Anziehungsmagnet für Touristinnen und Touristen, sondern auch immer mehr junge Leute strömen in die kreisfreie Großstadt. Zwischen Dortmund und Osnabrück liegt Münster mit einer Fläche von insgesamt 303 km² im Norden Nordrhein-Westfalens, im Herzen des Münsterlandes.

Fünf bis zehn Autominuten vom Zentrum entfernt verläuft die A 1. Seit der Eröffnung der Anschlussstelle Münster-Hiltrup / Amelsbüren 2014 ist Münster dreifach an eine der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen Deutschlands angebunden. Zudem führt aus Münsters Mitte die A 43 bis zum Kreuz Wuppertal-Nord quer durch das westliche Münsterland und Ruhrgebiet.

Rund 316.000 Menschen leben 2022 in der kontinuierlich wachsenden Stadt Münster. Das sind knapp 20.000 mehr als vor 10 Jahren. Die Vorausberechnung von IT.NRW geht davon aus, dass Münster bis 2040 auf knapp 360.000 Menschen wachsen wird. Der prognostizierte Anstieg ist der dritthöchste im Land hinter Köln und Düsseldorf. Münster entwickelt sich sowohl in der steigenden Bevölkerungszahl als auch wirtschaftlich sehr erfolgreich. Drei Faktoren beeinflussen dies mittel- und langfristig im Wesentlichen: die starke Wissenschaft, die dynamische Wirtschaft und die Münster-Werte, insbesondere das starke bürgerschaftliche Engagement.

63.000 Studierende an zwölf Hochschulen prägen das Bild und Leben in Münster. Zur Stärkung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts ziehen zahlreiche Akteure in der sogenannten Allianz für Wissenschaft an einem Strang. Der Fokus der führenden Köpfe aus Wissenschaft, Wirtschaft und Stadt liegt auf der Entwicklung relevanter Zukunftsfelder, mit denen Münster auch im internationalen Wettbewerb punkten kann. Herausragende Beispiele sind die Nanotechnologie und die Batterieforschung.

Als Fahrradhauptstadt Deutschlands will Münster durch 13 Velorouten Entlastung der Ein- und Ausfallstraßen schaffen. Um das Radfahren noch attraktiver, sicherer und zügiger zu machen, soll das Radnetz als „Fahrradnetz 2.0“ bedarfsgerecht und angebotsorientiert ausgebaut werden. So entsteht ein lückenloses, systematisches und hierarchisches Radwegenetz mit Velo-, Haupt- und Basisrouten. Die hohe Bedeutung des Radwegenetzes für die Stadtentwicklung kann in der deutschen Fahrradmetropole auch für die Quartiersentwicklung genutzt werden. Hohe Auszeichnungen in den Kategorien „Pendler“ und „Familie“ zeigen, dass Münster bei der Mobilität ganz vorne liegt. Ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept soll die Vernetzung der neuen Stadtquartiere verstärken.

Aufgrund der starken mittelständischen Wirtschaft und der hohen Nachfrage nach qualifizierten Arbeitskräften haben gut ausgebildete Absolventinnen und Absolventen in Münster und der Region gute Jobperspektiven. Von großer wirtschaftlicher Bedeutung ist auch der Flughafen Münster-Osnabrück und der Hafen Münsters. Für transportintensive Unternehmen stellt die Umschlagsoption im südlichsten Gewerbegebiet von Münster, dem Hansa-Business-Park einen wesentlichen Standortfaktor dar.

Erster Platz für die höchste Lebensqualität in NRW: Mit dieser Auszeichnung unterstreicht eine vom ZDF in Auftrag gegebene Studie Münsters ausgezeichnete Rahmenbedingungen in den Bereichen Gesundheit, Wohnen, Arbeit, Sicherheit und Freizeit. Im bundesweiten Vergleich landet Münster auf Platz 33.

Münster erreichte bei der Bürgerbefragung in nahezu allen Bereichen einen Platz in der Spitzenklasse oder gar den Höchstwert. Der klare Punktsieg gelang zum Beispiel bei Gesundheitsversorgung, Sauberkeit, Sicherheitsempfinden, Kultur, Grünflächen, Dienstleistungen der Stadtverwaltung und Lebensqualität. Bemängelt wurde die angespannte Wohnungsmarktlage.

2 Die Stadtwerke Münster GmbH

Die Stadtwerke Münster GmbH ist als Stadtwerk Träger der öffentlichen Versorgung sowie des öffentlichen Personennahverkehrs in Münster. Die Stadtwerke sind Grundversorger im Bereich der Stadt Münster und bieten die Versorgung mit Strom, Erdgas, Fernwärme Trinkwasser und Glasfaser-Internet an. Außerdem betreiben sie weitestgehend das Omnibusnetz, den Hafen und die Straßenbeleuchtung der Stadt.

Die Stadtwerke Münster wurden 1901 gegründet, als die Stadt Münster ihre Strom-, Gas- und Wasser-Eigenbetriebe zusammenfasste. Acht Jahre später wurde auch der Nahverkehr in ihren Verantwortungsbereich übergeben. 1941 wurde das Unternehmen aus der städtischen Verantwortung entlassen und als eigenständiger Betrieb weitergeführt, 1967 erfolgte die Umgründung in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Das Unternehmen befindet sich zu 100 Prozent im Eigentum der Stadt Münster.

3 Anlass und Zielsetzung

Der Gasometer an der Kreuzung von dem Albersloher Weg und der B51 in Münster hat nach seiner Errichtung 1954 über 50 Jahre als Erdgasspeicher gewirkt. 2005 außer Betrieb genommen, wurde das Bauwerk und sein unmittelbares Umfeld seither unterschiedlich, unter anderem kulturell, genutzt. Nun soll eine neue Etappe in der Nutzung und Gestalt dieses außergewöhnlichen Bauwerks eingeläutet und für den inzwischen unter Denkmalschutz stehenden Gasometer inkl. der Gasregler- und Transformatorenstation eine neue, dauerhafte Nutzung gefunden werden.

Die Stadtwerke Münster als Eigentümerin des Gasometers strebt für die Zukunft des Bauwerks hohe Qualitäten an. Wohlwissend, dass ein technisches Sonderbauwerk wie dieses eine maßgeschneiderte Nutzung und einen anspruchsvollen gestalterischen Umgang erfordert, loben die Stadtwerke ein Konzeptvergabeverfahren aus und suchen überzeugende Nutzungskonzepte in einer herausragenden Architektur. In einem zweistufigen Verfahren sollen die interessierten Investoren gemeinsam mit Architekten zuerst ihre Grundkonzeption für das Bauwerk einreichen; eine Jury wird die vielversprechendsten Entwürfe zur vertieften architektonischen Ausarbeitung in der zweiten Phase auswählen und schließlich den besten Vorschlag zum Verkauf an den Investor empfehlen.

Die Stadtwerke Münster wissen aus der Vergangenheit, dass zahlreiche Nutzergruppen in Münster sich in Zukunft für eine Nutzung dieses Bauwerks interessieren. Um das Bauwerk nachhaltig weiterentwickeln und zugleich respektvoll mit dem Denkmal umgehen zu können, werden Akteure gesucht, die dem Vorhaben Vertrauen schenken, in diese besondere Immobilie investieren und die bereit sind, diese dauerhaft zu bespielen und zu beleben.



4 Der Gasometer im Überblick

4.1 Geschichte des Gasometers

Bei dem Gasbehälter mit einem Fassungsvermögen von 75.000 m³ handelt es sich um einen Teleskopbehälter, der 1953/54 von der Firma August Klönne, Dortmund, errichtet wurde. Heute erhalten sind das Führungsgerüst, das Sperrwasserbecken, die Gasanzeige sowie die Gasreglerstation mit ihrer Ausstattung.

Auch wenn im Jahr 2015 mit der Glocke und den beiden Teleskopen wichtige Teile des Gasometers entfernt wurden, wird dem Gasometer in seiner heutigen Gestalt weiterhin ein hoher Dokumentationswert beigemessen. Der Gasbehälter der Stadtwerke Münster ist bedeutend für die Geschichte des Menschen und für die Stadt Münster, weil er die Entwicklung der Gaswirtschaft im Allgemeinen und für die Stadt Münster im Besonderen anschaulich dokumentiert. Detaillierte Informationen zum Denkmalwert des Bauwerks können der Denkmalerfassung (s. Anlage XX) entnommen werden.

Die Gasregler- und Transformatorenstation wurde von den Architekten Werner Meienbrock und August Schumacher, Münster, geplant und 1954 errichtet. Es handelt sich um ein zum Boelckeweg giebelständiges, mit roten Klinkern verkleidetes Gebäude unter einem sehr flach geneigten Satteldach. Zur Überdachung einer Rampe ist das Dach auf der Südseite weit vorgezogen. Die Traufseiten des Gebäudes sind im Maschinengeschoss durch große, mit umlaufenden Faschen versehene, bodentiefe Fensterfelder gleichmäßig gegliedert. Oberhalb der Rahmung befindet sich über jedem Feld ein segmentbogig gemauerter Entlastungsboden. Die Öffnungen sind heute überwiegend vermauert. Bei den wenigen noch erhaltenen, bauzeitlichen Fenstern handelt es sich um Stahlsprossenfenster. Die Giebelseite zum Boelckeweg (Südseite) ist im Bereich der Filteranlagen (linke Seite) analog zu den Traufseiten mit drei großen Fenstern bzw. einer Fenstertür versehen. Rechts davon, im Bereich der Trafostation, befinden sich drei einfache Stahltüren.

Die technische Ausstattung im Inneren der Gasreglerstation besteht im Wesentlichen aus fünf Gasdruckreglern, der Verdichteranlage, der Filteranlage, Schiebern und Rohrleitungen. Die ältesten technischen Elemente stammen wahrscheinlich aus den 1970er Jahren, da zu dieser Zeit die Umstellung auf Erdgas erfolgte und die ursprünglichen Aggregate aus betriebstechnischen Gründen ausgetauscht werden mussten. Hiervon sind bis heute erhalten: der an der rückwärtigen Traufseite stehende Gasdruckregler zum Befüllen des Gasbehälters, die beiden Verdichter mit Reglern und die Filteranlage. Die denkmalpflegerischen Anforderungen sind Abschnitt 5.2 zu entnehmen.

Der Gasometer war bis Ende September 2022 interimweise an das Gazometer Kollektiv des Sozialpalast e. V. vermietet, der das Grundstück als Ort künstlerischer und sozialer Intervention genutzt hat.

Der Gasometer in Zahlen

- Lage im Südwesten von Münster im Gebiet zwischen Hafen und Gremmendorf
- Grundstücksfläche: 12.724 m²
- Grundfläche des Gasometers: 2.350 m²
- 53 m Durchmesser
- 52 m Gesamthöhe
- Pumpwerk Gasregler- und Transformatorenstation auf dem Gelände des Gasometers: 329 m² (BGF)
- markiert als identitätsstiftendes Bauwerk den südlichen Rand des Münsteraner Hafenbereichs
- Eingetragen als technisches Baudenkmal

4.2 Städtebaulicher Kontext

Der Gasometer befindet sich im Stadtbezirk Süd-Ost im Stadtteil Gremmendorf. Sein Umfeld untergliedert sich im Wesentlichen in zwei Nutzungsschwerpunkte: Im Norden und Westen trennen mit dem Albersloher Weg sowie der B51 viel befahrene Straßen den Gasometer von den Gewerbe- und Industriegebieten des Hafens bzw. Loddenheide, die durch große Hallen und Parkplätze geprägt sind. Im Südosten grenzen kontrastierend dazu Kleingartenanlagen sowie eine Bebauung durch Einfamilienhäuser an. Diese durchgrünte Struktur öffnet sich in Richtung Osten zu einem landwirtschaftlich genutzten Bereich.

Die letzte große Transformation im näheren Umfeld des Gasometers fand in den 1990er-Jahren statt als das ehemals militärisch genutzte Gelände zum Gewerbepark Münster-Loddenheide entwickelt wurde. Aktuell richtet sich der Blick der Stadtentwicklung erneut auf den Münsteraner Südosten: In gleich drei sogenannten Modellquartieren, die nördlich der B51 angrenzen, sollen neue urbane Quartiere entstehen, die im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ die zentralen Funktionen der Stadt wieder näher zusammenbringen. Weitere Informationen zu den „Münster Modell Quartieren“ finden Sie unter folgendem Link: www.stadt-muenster.de/muenstermodellquartiere

Der Gasometer markiert als identitätsstiftendes industrielles Bauwerk den südlichen Rand des Münsteraner Hafensbereichs. Gleichzeitig gibt er als „Solitär im Grünen“ den Auftakt für die lockere, durch Lauben und Einfamilienhäuser geprägte Bebauung im Osten. Städtebaulich wird ihm daher nicht zuletzt aufgrund der prominenten Ecklage eine besondere Bedeutung zuteil.

5 Steckbrief: Spezifische Rahmenbedingungen zum Verkaufsgegenstand

5.1 Festsetzungen des Bebauungsplans

- Das Grundstück liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“.
- Zur Sicherung der ehemaligen Nutzung ist dort eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ festgesetzt.
- Da eine gewerbliche Nutzung in diesem planungsrechtlichen Rahmen nicht möglich ist, wird eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.
- Das Bebauungsplanverfahren Nr. 626 ‚Gasometer‘, wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Folgenutzung schaffen.
- Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan das im Vergabeprozess erfolgreiche Projekt abbilden.
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB umgesetzt.
- Der FNP wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.
- Da sich der spätere Bebauungsplanentwurf konkret auf die geplante Architektur als Ergebnis des Vergabeverfahrens beziehen soll, hat die Verwaltung zunächst nur frühzeitige Bearbeitungsschritte im Bauleitplanverfahren, wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, im Juni 2022 durchgeführt.
- Die weitere Information der Öffentlichkeit soll gleichzeitig der Vorstellung des ausgewählten Konzepts dienen und somit erst nach Abschluss des Auswahlverfahrens durchgeführt werden.

5.2 Bestandsbauten und Denkmalschutz

Damit der Dokumentationswert des Gasometers nicht verloren geht, sind insbesondere folgende erhaltene Teile in ihrer baulichen Substanz als auch in ihrem äußeren Erscheinungsbild zu schützen:

- das Führungsgerüst,
- das Sperrwasserbecken sowie
- die Gasanzeige.

Bei einer Umnutzung des Gasometers sind insbesondere folgende denkmalpflegerische Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Grenzen einer innenliegenden Kubatur werden in den Außenmaßen des ausgefahrenen Teleskopbehälters gesehen; dies bedeutet eine Traufkante ca. 1,5 m unterhalb des Bodens des obersten Kranzes und eine höchste Stelle von max. 4 m oberhalb der Traufkante.
- Der Abstand der neuen innenliegenden Kubatur sollte größer als 50 cm sein und damit gegenüber dem untersten, noch erhaltenen Kranz einrücken.
- Eine Funktionalität des Gerüsts ist wünschenswert, z. B. für die Fensterreinigung oder als 2. Rettungsweg.
- Öffnungen im untersten Kranz sollen auf das funktional erforderliche beschränkt werden (möglich sind bspw. Einschnitte für die Erschließung, notwendige Belichtung, die nicht anderweitig ermöglicht werden können).

Wesentlich für den Denkmalwert ist neben dem Gasbehälter auch die Gasreglerstation und Teile ihrer Ausstattung. Bei der denkmalgeschützten Ausstattung handelt es sich um:

- ein Gasdruckregler (fünf Gasdruckregler befinden sich rechts vom Eingang, denkmalgeschützt ist der letzte an der Außenwand)
- zwei Verdichter mit Reglern (links vom Eingang)
- die Filteranlage (im Nebenraum)

Innerhalb des Baufelds (Verkaufsgrundstück) liegen die folgenden Flurstücke:

- Gemarkung Münster, Flur 153, Flurstücke 308 (85 m²), 310 (529 m²), 313 (12.110 m²)
- Grundstücksfläche gesamt: 12.724 m²

5.3 Erschließung und Mobilität

- Das Grundstück liegt im Dreieck B51, Albersloher Weg und Boelckeweg
- Kfz-Erschließung über Albersloher Weg oder Heumannsweg
- Radanbindung über Albersloher Weg und Egbert-Snoek-Straße
- Gute Anbindung: Knapp 4 km mit dem Fahrrad zur Münsteraner Altstadt, 2,3 km zum Hauptbahnhof
- Die Veloroute Lütkenbecker Weg verläuft in unmittelbarer Nähe des Grundstücks
- Zwei Busstationen (P+R Niederdingstr. & Münster Loddenheide / Beresa) in jeweils max. 500 m Entfernung
- vorgesehene Anbindung des Grundstücks: „rechts rein, rechts raus“

5.4 Ökologie

- Innerhalb des Gasometers wurde das Vorkommen von Wasserfröschen festgestellt, welche vor Beginn von Arbeiten fachgerecht zu bergen und umzusetzen sind.
- Im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. sind vor den Umbauarbeiten mindestens zwei artenschutzfachliche Begehungen durch einen Fachgutachter durchzuführen.
- Das resultierende Gutachten ist mindestens vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen der Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Der umliegende Gehölzbestand ist vollständig zu erhalten. Sofern dies nicht gewährleistet werden kann ist eine systematische Kartierung für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse durchzuführen.
- Vogelschlag ist durch die Wahl geeigneter Fenster und Maßnahmen zu vermeiden.
- Aufgrund des Vorkommens einer Vielzahl von verschiedenen Arten wie bspw. Vögel und Fledermäuse ist eine geeignete Beleuchtung im Außenbereich zu wählen und auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

5.5 Erschließung und Entwässerung

- Die Erschließung des Grundstücks bleibt so bestehen wie es die aktuelle Situation vorgibt.
- Das Grundstück unterliegt dem Anschluss- Benutzungszwang an die Kanalisation bezüglich des Schmutz- und Regenwassers.
- An die Anlage sind keine besonderen Anforderungen zu stellen.
- Die Erschließung sowie die Entwässerung des Grundstücks sind grundsätzlich gesichert.

5.6 Baulasten und Dienstbarkeiten

- Die bestehenden Gasleitungen und die Gasreglerstation, welche sich auf dem Grundstück befinden (siehe dazu auch Anlage XX), sind zu erhalten und werden grundbuchlich gesichert.

5.7 Kampfmittel und Altlasten

Kampfmittel

- Rund um den Gasometer ist eine Kriegsbeeinflussung erkennbar, dadurch besteht die Möglichkeit von Bombenblindgängern unter der Erde
- Insgesamt wurden drei Verdachtspunkte entdeckt, welche vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen – Lippe (KBD-WL) untersucht wurden. Sie ergaben keine Hinweise auf Bombenblindgänger, weshalb die Bohrlöcher wieder verfüllt wurden.
- Eine systematische Absuche der zu bebauenden Grundfläche und der ausgehobenen Baugrube ist dennoch erforderlich.
- Geplante Ramm- und Bohrarbeiten im Spezialtiefbau sind einer Sicherheitsprüfung durch den KBD zu unterziehen.

Altlasten

- Die Rammkernsanierungen wurden im Dezember 2021 durchgeführt, insgesamt 15 Stück, davon zehn im Bereich der unversiegelten Freiflächen und fünf im Innenbereich des Gasometers (siehe Anlage XX)
- Mischproben wurden erstellt und untersucht und erfüllten die Prüfwerte der Bundesbodenschutz-

verordnung. Mit Ausnahme zweier Teilflächen gilt dies für das sensible Nutzungsszenario Kinderspielflächen. Diese Ausnahmen wären bei einer Nutzungsänderung zu berücksichtigen, da in diesem Fall eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch nicht ausgeschlossen werden kann.

- Mischproben aus dem direkten Umfeld des Gasometers (Teilfläche 3) ergaben, dass eine Nutzung als Kinderspielfläche oder als Wohngebiet nicht umsetzbar wäre, Park- und Freizeitanlagen wären möglich. Darüber hinaus ist ebenfalls auf der Teilfläche 6 eine Nutzung als Kinderspielfläche nicht möglich, alle anderen Nutzungen wären hingegen umsetzbar.
- Das Material der Mischproben der Auffüllungen im Außenbereich zeigen, dass das Aushubmaterial im Zuge von Baumaßnahmen nicht mehr zu verwerten und zu entsorgen wäre.
- Grundwasserproben wurden an zwei Messstellen im Januar 2022 entnommen, es konnten keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt werden.
- Zusammengefasst lässt sich zu den Ergebnissen der aus den Messstellen GWMS 301 und GWMS 302 entnommenen Grundwasserproben aussagen, dass das Grundwasser im o. g. Bereich keine Beeinflussungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX), Benzol und polychlorierten Biphenylen (PCB) aufweist.
- Zusammengefasst lässt sich zu den Ergebnissen der physikalisch-chemischen Untersuchungen aussagen, dass von den festgestellten Parametergehalten für die untersuchten Böden keine Schutzgutgefährdungen – fast ausnahmslos selbst bei einer Folgenutzung als Wohngrundstück- abgeleitet werden können. Ein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf besteht diesbezüglich somit nicht.
- Die untersuchte Bodenluft weist keine signifikanten Verunreinigungen auf und ist nicht als Gefährdung eingestuft worden.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen sind weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung in Hinblick auf die zukünftige Nutzung erforderlich.

5.8 Lärmschutz

- Unter Berücksichtigung der Prognosedaten für 2030 werden die Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) von 65dB(A) zur Tageszeit und 55dB(A) zur Nachtzeit in nordwestlicher Ausrichtung zur B51 deutlich überschritten.
- Nach Südosten mit Ausrichtung zu den Kleingärten können die Orientierungswerte eingehalten werden.
- Das Grundstück ist generell aufgrund der Verkehrslärmimmissionen als stark lärmbelastet einzuordnen.
- Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen sind nicht realisierbar, wenn die Orientierungswerte nicht eingehalten werden können.
- Schallminderungsmaßnahmen innerhalb des Gebäudes werden grundsätzlich notwendig werden.
- Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen sind bei einer Beeinträchtigung von mehr als 70 dB(A) und mindestens in zum Schlafen genutzten Räumen umzusetzen.



6 Programmatische Zielsetzungen

Die Entwicklung dieser Immobilie wie des Standorts insgesamt ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Um zu einer tragfähigen und weit über die Grundstücksgrenzen hinaus getragenen Lösung zu gelangen, sind die unterschiedlichen Dimensionen dieser Projektentwicklung ebenso gründlich wie mutig zu bearbeiten. Nachfolgend werden schlaglichtartig einzelne wesentliche Aspekte, die bei der Erstellung des Konzepts zu bedenken sind, aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, im Zuge der Bewerbung zu sämtlichen Zuschlagskriterien (vgl. Abschnitt 7.7) überzeugende Aussagen zu treffen.

6.1 Denkmal weiterdenken!

Keine einfache Aufgabe, ein technisches Bauwerk wie einen Gasometer in eine gänzlich andere Nutzung zu überführen! Eine Aufgabe, die Fingerspitzengefühl verlangt, um den ideellen Wert dieser Immobilie zu erhalten und zugleich etwas Neues zu entwickeln. Eine spannungsgeladene Herausforderung zwischen Denkmal und neuer Zeitschicht, die gestalterisch durchaus zu einem spezifischen Ausdruck führen darf. Gesucht werden architektonische Konzepte, die im Lichte der Rahmenseetzungen des Denkmalschutzes zeigen, wie das Denkmal weiterentwickelt werden kann, wie die Schichten von Alt und Neu unter Nutzung der entstehenden räumlichen Tiefe gestalterisch in einen reizvollen Dialog treten und in einer überzeugenden Gesamtkomposition münden. Folgende Aspekte sind beim architektonischen Weiterdenken des Gasometers von besonderem Interesse:

- stimmiges Verhältnis zwischen historischer Kubatur und der „eingefügten“ Baumasse
- erkennbare Inspiration von den prägenden Besonderheiten des Denkmals
- respektvolle Integration der bestehenden Konstruktion
- überzeugende Materialwahl für Konstruktion und v. a. Fassade in Bezug auf das Stahlgerüst und den Sperrwasserbehälter (genietetete Glattbleche) des Gasometers

6.2 Behutsam nutzen!

Die Möglichkeit eines Erhalts des Gasometers besteht allein in seiner aktiven Nachnutzung. Andernfalls ist der Fortbestand des Bauwerks wirtschaftlich nicht tragbar. Gesucht wird daher ein Nutzungskonzept, mit dem sich dem Gebäude wie dem Standort insgesamt neue Perspektiven eröffnen und ein dauerhafter Erhalt der Immobilie gesichert ist. Seine ebenso einfache wie für neue Nutzungen herausfordernde Kreisform verlangt gleichwohl Kreativität in Fragen der Funktionalität und der Architektur. Ebenso setzt es eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Standort wie mit dem Objekt, seinen Möglichkeiten und Grenzen auseinander. Ferner wird zu erörtern sein, welche Klientel sich für eine Nutzung des Gasometers begeistern könnte. Gesucht wird ein ausgewogenes und tragfähiges Nutzungskonzept, das mit möglichst geringen Eingriffen in die denkmalgeschützte Substanz auskommt.

Auf Vorgaben für eine künftige Nutzung wird bewusst verzichtet. Maßgeblich ist allein die Zielsetzung, eine würdige Nutzung zu finden, die dem Haus ein neues, prägnantes Gesicht verleiht. Dabei darf der Frage nachgegangen werden, ob und ggf. in welcher Weise das mit dem Gasometer verbundene Thema „Energie“ Gegenstand einer Neuinterpretation sein könnte oder sollte. Vorstellbar ist ein Nutzungsmix unterschiedlicher Angebote zwischen Wohnen, Arbeiten und Gewerbe, Freizeit und Kultur, zwischen privater und publikumsbezogener Nutzung. Dabei ist mit Blick auf mehr Öffentlichkeit am Standort zu erörtern, welche Rolle insbesondere Sockel und oberstes Geschoss bzw. Dach einnehmen können und sollen. Die Integration einer kulturellen Nutzung, wie z. B. die Fortführung der letzten Nutzung durch den Sozialpalast e. V., kann Teil dieser Überlegungen sein.

Für jede Nutzung, insbesondere für das Wohnen, sind die Lärmschutzanforderungen zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um eine ungestörte Nutzung zu gewährleisten.

Sofern die Entwicklung von Wohnungen in Erwägung gezogen wird, so wird dies ausdrücklich begrüßt. Den Vorgaben Sozialgerechte Bodennutzung der

Stadt Münster (SoBo Münster) folgend, sind 30% einer möglicherweise entstehenden Wohnfläche so zu planen, dass sie im Sinne der Wohnraumförderbestimmungen des Landes als geförderter Wohnraum errichtet werden. Im Falle einer Abweichung von der Vorgabe ist diese nachvollziehbar zu begründen. Auch wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass geförderter Wohnungsbau mit mehr als 25 Wohnungen und ab fünf Vollgeschossen bei mehr als 30 Wohnungen an einem Hauseingang das Vorhaben mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen sein wird. Die Abstimmung wird nach der Grundstücksvergabe durch die Stadt Münster erfolgen. Die Verkäuferin behält sich überdies vor, in der zweiten Phase des Verfahrens die Einhaltung der SoBo Münster für einen etwaigen Nutzungsanteil Wohnen verbindlich zu fordern.

Die Anforderungen, die sich aus dem Nutzungskonzept an die Mobilitätsangebote ergeben, müssen integraler Bestandteil der Überlegungen sein. Gesucht wird ein leistungsfähiges und effizientes, den Umweltverbund förderndes Mobilitätsangebot, das gut in den Standort eingebettet ist und keinesfalls zu einer Überbeanspruchung des Verkehrsnetzes und der Knoten führen darf. Ausdrücklich gewünscht sind mutige Ansätze, die von der Nutzerseite forciert werden und einen ernsthaften Beitrag zur Verkehrswende leisten wollen.

Die Qualität des Nutzungskonzepts ist nicht zuletzt auch aus wirtschaftlicher Perspektive zu bewerten. Mit Blick auf eine ggf. heterogene und wirtschaftlich unterschiedlich leistungsfähige Nutzerschaft ist ein Betriebskonzept zu entwerfen, das in der Gesamtheit einen wirtschaftlichen Betrieb sichert und dabei auf die spezifischen Möglichkeiten (und Grenzen) der künftigen Nutzerschaft, zum Erfolg der Weiternutzung beizutragen, einzugehen vermag.

6.3 Freiraum qualifizieren!

Der Blick richtet sich selbstverständlich nicht allein auf das Gebäude, Gegenstand der Konzeptausschreibung ist das gesamte Grundstück. Es ist eine Konzeption für den Außenraum vorzuschlagen, die programmatisch, funktional und gestalterisch den „neuen Gasometer“ sinnfällig in den Stadtraum einbettet und der angestrebten neuen Nutzerschaft ein reizvolles Angebot im Außenraum unterbreitet. Aufenthaltsqualität, Aneignungsfähigkeit, ebenso ökologische Wertigkeit und eine klimagerechte Gestaltung sind wichtige Aspekte der Freiraumplanung. Der Baumbestand auf dem Gelände ist dabei weitgehend zu erhalten.

Besonderes Augenmerk ist auf eine überzeugende Verknüpfung von Innenraum vor allem der Nutzungen des Gebäudesockels und dem unmittelbar angrenzenden Außenraum zu richten. Gesucht wird eine Außenraumzonierung und -gestaltung, die die Erschließung des Grundstücks wie des Gebäudes mit den übrigen Freiraumnutzungen verträglich und konfliktfrei organisiert. Stellplätze im Außenbereich und ggf. im Sockelbereich des Gebäudes sind im Rahmen der vorgegebenen äußeren Erschließung des Grundstücks zu planen. Darüber hinaus ist der Frage nachzugehen, welche Freiraumangebote unterbreitet werden sollen, um das Areal zu einem attraktiven Ort und eine einzigartige Adresse werden zu lassen.

6.4 Innovationen nachhaltig fördern!

Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Denkmalschutz werden mit der Folgenutzung des Gasometers eine besondere Verbindung eingehen müssen. Allein der Erhalt des Bauwerks und damit die in ihm gebundene Energie sollen einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen fördern. Die Baumasse, um die das bestehende Bauwerk ergänzt werden wird, soll diesen Gedanken bewusst fortsetzen und sowohl in Konstruktion und Bauweise als auch in der Gebäudetechnik einen Beitrag zum nachhaltigen Bauen leisten. Dazu werden überzeugende, zukunftsweisende Vorschläge erwartet. Insbesondere die denkmalwerte Substanz, die bezogen auf Fläche und Kubatur

den größten Anteil im Projekt aufweist, soll auf die mögliche energetische Ertüchtigung hin untersucht und in ein innovatives Sanierungskonzept übersetzt werden. Dabei ist der Blick eingehend auf eine Beherrschung der Nebenkosten zu richten und auch im Betrieb zu sparsamen, kostengünstigen Lösungen zu gelangen. Inwiefern das äußere und innere Antlitz des neuen Gasometers seinen technologischen Beitrag zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz ansehen kann und soll, ist architektonisch zu klären. Bestandteil der Überlegungen für ein Nachhaltigkeitskonzept müssen die baulichen Vorgaben der Stadt Münster sein. So sind 50% der Dachfläche mit PV-Anlagen zu versehen, extensiv begrünte Dachflächen umzusetzen sowie der Münsteraner Gebäudestandard anzusetzen. Die quantitativen Vorgaben der Stadt Münster sind dabei überzeugend mit dem gestalterischen Anspruch an eine hochwertig gestaltete fünfte Fassade in Einklang zu bringen. Abweichungen von diesen Vorgaben, z. B. aufgrund einer öffentlichen Dachnutzung oder anderer Restriktionen sind nachvollziehbar zu begründen. Insgesamt werden überzeugende Vorschläge dazu erwartet, Nachhaltigkeit und Denkmalschutz sinnfällig und vorbildlich zusammenzuführen.

6.5 Identität stiften!

Schlussendlich besteht die Herausforderung darin, das Vorhaben in seiner Gesamtheit zu einer Besonderheit in Münster zu entwickeln. Die Voraussetzungen sind mit der Einzigartigkeit des Bauwerks in Münster und seiner Präsenz im Bewusstsein der Münsteraner Öffentlichkeit überaus günstig. Der Gasometer besitzt das Potenzial, zu einer herausragenden Adresse, vielleicht sogar zu einem Wahrzeichen Münsters zu werden. Welche Identität stiftende Kraft künftig von diesem Ort ausgehen soll, ist ganzheitlich bei der Entwicklung des Vorhabens zu diskutieren – Nutzung und Wirtschaftlichkeit, Technologie, und Gestalt sind integriert zu betrachten. Und ob der Gasometer künftig als „Leuchtturm“ in Erscheinung treten soll oder eher mit „leisem Understatement“ den Ort neu prägt, steht dem künftigen Eigentümer und Betreiber offen. In jedem Fall muss es gelingen, den Charakter des Industriedenkmals in die Zukunft

zu tragen und ihm einen neuen Ausdruck, einen neuen Sinn zu verleihen. Wünschenswert ist es, ein Thema für die Immobilie zu finden, das vergleichbar „griffig“ ist und mit dem sich sowohl die künftigen Nutzerinnen und Nutzer als auch die Öffentlichkeit identifizieren kann. Ein lediglich vordergründig auf Marketing setzender Umgang ist ausdrücklich nicht gewünscht. Gesucht werden Konzeptionen, die auf allen Ebenen inhaltlich anspruchsvoll und ambitioniert sind auf diese Weise das verfolgte Nutzungs- und Gestaltungskonzept an dem Ort ein reizvolles Angebot macht, sich mit dem neuen Gasometer zu identifizieren, und das allen Hürden und Herausforderungen des Grundstücks an einer von Infrastruktur geprägten Lage zum Trotz.