



## Stellungnahme zu den Gutachten über die Initiative für das Kultur- und Bildungsforum Münster

### Einleitung

Gutachter Assmann GmbH, Zitat:

*„Die vorliegende Machbarkeitsstudie hat sich über einen Zeitraum von über drei Jahren intensiv mit dem Grundstück und den darauf vorgesehenen Nutzungen auseinandergesetzt, deutlich über das bei Projektstudien sonst übliche Maß hinaus.*

*Es fand zudem mit fortschreitender Dauer eine zunehmende Differenzierung und Vertiefung des Vorhabens statt, auch um den besonderen rechtlichen, planerischen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Projektes gerecht zu werden.“*

Sowie an anderer Stelle:

*„Zunächst muss konstatiert werden, dass die Initiatoren des vorliegenden Konzeptes sehr viel Aufwand betrieben haben, um verschiedene Fragen, die mit einer Umsetzung eines solchen Anliegens zusammenhängen, schon im Vorfeld ansatzweise zu bedenken. Dafür liegen sowohl eine verkehrs- und lärmtechnische Einschätzung zur Bebauung des Hörster Parkplatzes durch das Unternehmen nts, Münster als auch eine gutachterliche Stellungnahme zur Wirtschaftlichkeit durch das Unternehmen HLB Dr. Schumacher & Partner GmbH, Münster vor. Auch die Planskizzen und Baukostenberechnungen des Architekturbüros Hartwig Meyer Wömpner aus Münster liegen den Unterlagen bei.“*

Im Weiteren:

*„Die Ergebnisse sind im Wesentlichen aufeinander abgestimmt und nachvollziehbar, jedoch bleiben in wichtigen Punkten ungelöste Problemstellungen.“*

Welche? Die genannten Problemstellungen sollen mit dieser Stellungnahme JC beleuchtet werden. Der Weg dahin:

Jost Consult Münster GmbH hat im Auftrag des Projektentwicklers und des Initiators die Kommunikation mit dem Gutachter Herrn Dewald (Assmann GmbH) aufgenommen, um Fragen zu beantworten, die sich im Prüfungsprozess des Gutachters ergeben haben.

Diese Fragen betrafen die betrachteten Grundstücke selbst, die beabsichtigte Bebauung, Abstandsflächen, Höhen, Bautiefen, Erschließung, Anlieferung Bühne, Lärmbelastung aus Verkehr, Flächen, Kosten, usw. Dieser Frage - Antwort-Austausch erfolgte über einen Zeitraum von ca. vier Wochen.

Aus einem konstruktiven Gespräch mit Herrn Imorde ergaben sich wichtige Hinweise für die Grundkonzeption des KBF.

### Konzertsaal/Kongressaal und Synergien der verschiedenen Funktionen

1. Herr Imorde hat im gemeinsamen Gespräch kritisch die Doppelfunktion Konzertsaal und Kongressaal betrachtet.





Ein akustisch hochwertiger Saal, wie von Prof. Franz Xaver Ohnesorg in seinem Vortrag im Stadttheater Münster für ein Symphonieorchester in Münster gefordert, von Benedikt Stampa, Geschäftsführer und Intendant Konzerthaus Dortmund, von Stadtdirektor Michael Townsend, Bochum und Golo Berg, neuer Generalmusikdirektor, empfohlen, muss zusammen mit renommierten Planern und international tätigen Akustikspezialisten entwickelt werden. Ein Hybridsaal kann diese Anforderungen nicht erfüllen.

2. Herr Imorde konnte sich keine Synergien aus den Funktionen Symphonieorchester, Musikschule, Volkshochschule und Schulpsychologische Beratungsstelle vorstellen. Er bezeichnete die vertikalen festgefügt organisierten Organisationsstrukturen als nicht verbindbar, als horizontal nicht durchlässig und eine Mehrfachnutzung, z. B. von Übungsräumen in einem Cluster, nicht organisierbar. JC hat eine horizontale Managementorganisation für die Raumbelagung vorgeschlagen. Herr Imorde sah in den gewachsenen städtischen Verwaltungsgliederungen keine Chance der Umsetzung flexibler multifunktionaler Raumnutzungen.

An dieser Stelle zeigt es sich, dass das isolierte Betrachten der KBF-Konzeption durch die Gutachter ohne weitere Gespräche unzureichend war. Ein Gespräch mit Prof. Rademacher und die Auseinandersetzung mit seiner Beurteilung (siehe Kompendium Seiten 394 bis 397) genau dieser Synergien, hätte viel Klarheit geschaffen und in diesem wichtigen Kriterium nicht zu einer negativen Bewertung führen können.

Aus den Gesprächen mit Herrn Dewald und Herrn Imorde, aber auch der oben genannten Fachleute der Konzertsaalbespielung, ergab sich die Notwendigkeit, das bisherige Raum- und Funktionsprogramm sowie die Flächen- bzw. Baumassen zu überprüfen und konkretere planerische Antworten zu erarbeiten. Es wurde durch eigene Architekten eine neue Konzeption für die Funktionen hochwertiger Konzertsaal, Westfälische Schule für Musik, Volkshochschule, schulpsychologische Beratungsstelle, Wohnen und Parken erstellt, um die Fragen der Umsetzbarkeit des großen Raumprogramms, der Abstandsflächen und der Geschossflächen den Gutachtern im Grundsatz zu klären – als Massenstudie, nicht als Vorentwurf.

Bei einem Besuch JC beim Projektleiter Konzertsaal der Stadt Bochum und der anschließenden Besichtigung wurde klar: Ein Hybridsaal kann Münster nicht in die Liga der guten Konzertsäle befördern, es würde ein besserer H1 entstehen. Bochum ist ein gültiger Maßstab für Münster, nicht die von IMORDE als Beispiel genannten Großstadtprojekte.

Der Besuch JC in Bochum hatte primär das Ziel, die Vergleichbarkeit der Baukosten in Bochum mit denen in Münster herzustellen, ein Wunsch des Gutachters Herrn Dewald, Assmann GmbH. Freundlicherweise erhielt JC detaillierte Einsicht in die Investitionskosten und einen Satz Pläne, um das Funktions- und Raumprogramm daraus abzuleiten. Dabei war JC die unterschiedlichen Ausgangssituation aus Bestand und Grundstück bewusst.

Aus diesen Grundlagen und einer neuen Massenstudie konnten wichtige Grundlagen zur Fragenbeantwortung des Gutachters Assmann GmbH erarbeitet werden. Von IMORDE wurden keine Fragen an JC gestellt, es bestand jedoch ein konstruktiver und positiver Gedankenaustausch. Die ergänzende Dokumentation KBF wurde im Mai 2017 bei der Stadtverwaltung eingereicht.

Zitat Gutachten 4. Zusammenfassung und Fazit:





*„Hinsichtlich des in der aktuellen Fassung der Machbarkeitsstudie dargestellten städtebaulichen Konzeptes besteht in Bezug auf das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht noch Klärungs- und Konkretisierungsbedarf.*

*Grundsätzliche Voraussetzung für die Umsetzung der vorgesehenen baulichen Nutzung sind eine Änderung der Gebietsausweisung eines Großteils der Flächen von der Nutzungsart Wohngebiet in die Nutzungsart Kerngebiet sowie eine Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.*

*Zudem überschreitet nach den vorliegenden Unterlagen das aktuell vorgesehene Maß der baulichen Nutzung die Obergrenze gemäß BauNVO. Allerdings können diese Obergrenzen „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“*

Das war den Initiatoren und deren Planer von Anfang an bewusst. Der Projektentwickler und der Initiator sind selbst Architekten bzw. Stadtplaner und natürlich mit dem Baurecht und der besonderen Situation des Hörster-Parkplatzes vertraut. Es ist allen Fachleuten klar: Es muss ein neuer Bebauungsplan erstellt werden. Dazu braucht es eine und quartierfördernde Vision, ein konkretes Projekt, z. B. aus diesem Ideenwettbewerb.

*„Sollte diese Überschreitung nicht möglich sein, lassen sich die aktuell vorgesehenen Flächen nicht in vollem Umfang realisieren. Diese hätte Auswirkungen auf die Funktion der Bausteine Kultur und Bildung sowie die Erträge aus der Nutzung insgesamt.“*

Ob eine Überschreitung entsteht, hängt von den Festlegungen des neuen Bebauungsplanes ab und den Nutzungsvorstellungen und dem daraus abgeleiteten Raumprogramm.

Der Gutachter führt im Gutachten selbst aus:

*„Grundsätzliche planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Projektes ist die Änderung der aktuell als Wohngebiete festgelegten Baugebiete in Kerngebiet. Dadurch ist eine den Projektzielen entsprechende bauliche Nutzung, insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte, möglich. Dies wurde in der Machbarkeitsstudie als vorausgesetzt angenommen und auch der Prüfung zugrunde gelegt.“*

Die Konzepte aus dem Ideenwettbewerb, die Ihnen heute vorgestellt werden, stützen sich auf die von den Initiatoren verwendeten Raumprogramme aus den Grundlagen der Westfälische Schule für Musik und der Volkshochschule, der Schulpsychologischen Beratungsstelle, dem Raumprogramm eines Konzertsaares (abgeleitet aus dem Projekt in Bochum) und der Anforderung der Stadt, Wohnraum zu schaffen.

*„Teilweise sind nach der vorliegenden Baumassenstudie zwar auch die erforderlichen Abstandflächen zur angrenzenden Bebauung nicht eingehalten, dies scheint jedoch im weiteren Verlauf des Projektes anpassbar.“*

Kein KO-Kriterium, wie der Gutachter selbst feststellt. Die Abstandsflächen wurden bei der eingereichten Neukonzeption sorgfältig untersucht und Entwurfsgrundlagen für den Ideenwettbewerb.

Bebauungsplan Nr. 341 vom 15.06.1990 in der Fassung der ersten Änderung vom 20.12.1996.





„Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl für das Kerngebiet wurden mit 1,0 bzw. 3,0 festgelegt. Grundflächenzahlen der Wohngebiete liegen zwischen 0,4 und 0,8; die Geschossflächenzahlen zwischen 1,2 und 2,5. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist jeweils auf II oder III festgelegt (bzw. maximal zulässig). Für alle Bereiche gilt die Festlegung einer geschlossenen Bauweise, zudem bestehen enge Vorgaben durch Baulinien und eng gefasste Baugrenzen.“

## Städtebau – Sichtbarkeit

„Aufgrund dessen Lage ist die Sichtbarkeit des Grundstückes grundsätzlich eingeschränkt, insbesondere vom Bült aus. Durch das aktuelle städtebliche Konzept wird dies jedoch noch verstärkt, da das darin vorgesehene neue Hochhaus die Sicht auf den Baustein Kultur zusätzlich einschränkt. Für eine solche öffentliche Nutzung ist dies grundsätzlich als nachteilig anzusehen.“

Die drei vorzustellenden Konzepte relativieren diese Kritik. Das städtebauliche Konzept aus der Machbarkeitsstudie stellt sich nach dem Ideenwettbewerb neu dar, mutiger, umfassender, integrativer. Ein ganz normaler Prozess bei solchen Planungen in der frühesten Entwicklungsphase. Die Sichtbarkeit des Grundstückes Hörster-Parkplatz wird mit den drei Konzepten des Ideenwettbewerbs deutlich.

Völlig neue Chancen und Perspektiven entstehen aus der direkten Verbindung Bült, als zentraler Verkehrsplatz, und dem Hörster-Parkplatz; eine neue Quartiersbildung kann entstehen.

Der Einzelhandel und die Gastronomie im Umfeld werden starke Impulse erhalten, ausgehend von diesem durch Kultur und Bildung, Künstler, Schüler und Besucher stark frequentierten Ort, mitten in der Stadt.

## Flächen und Kosten

„Die Mengenermittlung, insbesondere hinsichtlich der Gebäudeflächen, ist grundsätzlich stärker zu vereinheitlichen, zu differenzieren und in diesem Zusammenhang zu plausibilisieren: Neben einer möglichen Anpassung der Brutto-Grundflächen sind auch die Netto- Raumflächen sowie die Nutzungsflächen zu ermitteln. Eine möglicherweise erforderliche Anpassung von Flächen hätte über Investitionskosten bzw. Erträge nachteilige Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes.“

Die Machbarkeitsstudie stützt sich auf keinen Vorentwurf. Es handelt sich um planerische Massenmodelle grundsätzlicher Art.

Die Stadt führt, wie JC, häufig Architektenwettbewerbe durch. Jeder Beteiligte, professionelle Bauherrn, Mitarbeiter der Verwaltung und der Architektenschaft kennen das Vorher-Nachher bei Architektenwettbewerben: Der Formulierung der Aufgabenstellung und den überraschenden Ergebnissen. KBF stützt sich noch nicht auf ein konkretes Raum- und Funktionsprogramm, dazu fehlt dem KBF der Partner Stadt Münster.

„Die Musikhalle zeigt aber in der Auflistung der notwendigen Räume einige Defizite. Diese beziehen sich auf der einen Seite auf den Garderobenbereich, die mit 40 qm für das Orchester und 10 qm für Solisten und GMD zu klein geraten sind. Auch das Foyer ist mit 400 qm für eine Nutzung durch bis zu 1 200 Personen zu klein geraten. Der schon enge räumliche Rahmen wird durch adäquate Größenordnungen noch enger.“

Wenn die 40 m<sup>2</sup> der einzige Raumprogrammfehler sind – kein Grund das Projekt abzulehnen. Die Foyerfrage beantwortet jeder der drei Entwurfsverfasser des Ideenwettbewerbs auf seine eigene Weise.





*„Unabhängig von der Flächenbetrachtung ist der Investitionskostenrahmen weiter zu ergänzen, zu differenzieren, konkretisieren und anzupassen. Möglicherweise ist der Kostenrahmen etwas zu erhöhen, hierzu müssten Mehr- und Minderkosten gegenübergestellt werden.“*

Ja, nach einem verabschiedeten Raum- und Funktionsprogramm und dem Vorentwurf, bzw. Entwurf. DIN 276: Verbindliche Kosten entstehen auf der Grundlage einer Kostenberechnung zur LPH 3 Entwurf. Ein langer Weg bis dahin.

*„In der vorliegenden Kostenbetrachtung erfolgt indirekt eine Subventionierung des Bausteins Wohnen durch Maßnahmen, welche auch für die Bausteine Kultur und Bildung erforderlich sind, jedoch nur diesen zugerechnet werden. Hier sollte eine Differenzierung erfolgen.“*

*Aktuell sind die Erträge der Wohnnutzung nicht plausibel: Jene aus der Vermietung sind wahrscheinlich zu hoch, eine Reduzierung der Wohnflächen sowie die Berücksichtigung zusätzlicher Kosten und Rücklagen sind erforderlich. Die Erträge aus dem Verkauf sind nicht nachvollziehbar, hierzu ist eine Berechnung aufzustellen, sinnvollerweise als Ertragswertermittlung.“*

Die Frage der Kosten wird an anderer Stelle wie folgt gewertet:

*„Die Investitionskosten sind grundsätzlich nachvollziehbar aufgestellt, im Detail besteht noch zusätzlicher Plausibilisierungsbedarf hinsichtlich der Konkretisierung bzw. Ergänzung von Mengenansätzen, Kostenkennwerten und Bezugsgrößen. Möglicherweise ist der Kostenrahmen etwas zu erhöhen, hierzu müssten zusätzlich zu berücksichtigende Mehr- und Minderkosten gegenübergestellt werden.“*

Die Gutachten kommen zu negativen Ergebnissen?

Nein.

Sie kommen zu Fragen, die zu Aufgabenstellungen für die weitere Bearbeitung werden können.

Negative Schlussfolgerungen sind aus den Gutachten nicht ablesbar. Wie wurde eine Ablehnung des Projektes aus diesem Gutachten hergeleitet?

Ein Hinterhofprojekt – welche unangemessene Etikettierung für den Hörster-Parkplatz, fast ein Stigma für die weitere Entwicklung.

Lassen Sie sich von den drei Konzepten überraschen – Entwicklungspotentiale für eine mutige Stadt Münster!

06.11.2017

Harry Jost

Jost Consult Münster GmbH

<http://jostconsult.com>

