Germania-Gelände 3.0 in Münster: Brauen – Baden – Leben – ein Beispiel investorengetragener Quartiersentwicklung

Konversions- und Revitalisierungsprojekte gehören seit den 1990er Jahren zum Repertoire einer am Nachhaltigkeitsparadigma orientierten Stadtplanung und -entwicklung. Bezogen auf einen zukunftsorientierten Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche zielen Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen unter Einschluss historischer Bausubstanz auf die Entwicklung neuer Stadtquartiere im Siedlungsbestand ab. Zumeist handelt es sich dabei um Umwandlungen militärischer Liegenschaften – so auch in Münster. Die Konversion ehemals industriell-gewerblich genutzter Gebiete durch investorengeleitete Projektentwicklungen stellt demgegenüber eine stadtplanerische Besonderheit dar. Unter diesen Rahmenbedingungen ist 2009 in Münster mit der „Renaissance der stadtbekannten Immobilie" der Germania-Brauerei an der Grevener Straße durch die Deilmann Projektentwicklung (2008, S. 2) ein vitales, mischgenutztes Stadtquartier entstanden.

Entwicklung des Areals

Nach Übernahme der Dombäckerei am Spiekerhof durch Friedrich Dieninghoff 1880 nebst dazugehöriger kleiner Brauerei erfolgte 1898 die Ausgründung und Expansion der Germania Brauerei F. Dieninghoff außerhalb des damaligen Stadtgebietes auf dem als Brauwasserquelle fungierenden Münsterländer Kiessandzug. Nach weiteren Ausbau- und Expansionsaktivitäten in den 1950er Jahren fusionierte die Münsteraner Brauerei 1963 unter Beibehaltung der eigenständigen Betriebsstätte in Münster mit der Dortmunder Union-Brauerei. Aufgrund zunehmender Umsatzverluste in den 1970/80er Jahren wurde der Brauerei-Standort Münster 1984 recht kurzfristig geschlossen.

In Ermangelung einer industriell-gewerblichen Folgenutzung erfuhr das Brauereiareal einen ersten Umnutzungsprozess. 1987 eröffnete der lokale „Musikmatador" Steffi Stephan seine Musikhalle „Jovel" nach Standortverlagerung in den größeren Räumlichkeiten der ehemaligen Brauerei-Abfüllungshalle. Nach vollständiger Entkernung und Sanierung 1988/89 entstand im Hauptgebäude der Brauerei das Erlebnisbad „Germania-Therme". Eine weitere Erschließung des Geländes fand u. a. durch Supermarkt, Einzelhandel und Gastronomiebetriebe statt (Abb. 1). Durch die Insolvenz und auslaufende Mietverträge der „Germania-Therme" stand der Gebäudekomplex bereits 2001 wieder leer, erfuhr jedoch als „ExBad" im Folgejahr eine temporäre Zwischennutzung als Räumlichkeit für Partys, Konzerte und sonstige Events.

Nachdem neben dem Hauptgebäude in den Ladenlokalen ebenfalls Leerstände zunahmen, verlor das Areal durch Mindernutzung zunehmend an Attraktivität, so dass der Eigentümer Westhyp (Westfälische Hypothekenbank) zunächst den Bau eines Fachmarktzentrums auf dem Gelände verfolgte.

1898: Bau einer Brauerei außerhalb des Stadtgebietes: Gründung der Germania Brauerei F. Dieninghoff

1963: Fusion mit der Dortmunder Union-Brauerei, Münsteraner Brauerei als eigenständige Betriebsstätte

1984: Schließung der Brauerei am Standort Münster

1987: Eröffnung der Jovel-Music Hall in der ehemaligen Abfüllungshalle

1988 – 1990: Umnutzung des Altbaus nach vollständiger Entkernung und Sanierung zur Germania-Therme sowie Erschließung des Geländes: Gastronomie, CD-Verleih, Supermarkt, Post

2001: Schließung der Germania-Therme

2001/2002: Temporäre Zwischennutzung als ‚ExBad' für Partys, Konzerte und sonstige Events

2004: Beginn der Projektentwicklung durch die Deilmann Planungsgesellschaft mit dem Ziel, ein innovatives Stadtviertel zu schaffen

2006: Schließung des Jovels am Standort

2006: Baubeginn Germania Campus

2009: Offizielle Eröffnung Germania Campus

Abb. 1: Zeitleiste zur Quartiersentwicklung (Quellen: www.germania-campus.de; Westfälische Nachrichten, 25.06.2009)

Projektidee und -umsetzung

Zeitgleich erstellte der Münsteraner Architekt und Projektentwickler Andreas Deilmann für das Areal ein Gesamtkonzept. Dessen Kernziel war es, mit dem Germania Campus ein „innovatives Lifestyle-Viertel" (Westfälische Nachrichten, 25.06.2009) zu schaffen, das als „autarkes, multifunktionales Quartier" (ebd.) die Aspekte Arbeiten, Wohnen und Freizeit miteinander verbinden sollte. Das Konzept sah vor, Angebote des täglichen Bedarfs (zentrenrelevantes Sortiment gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Münster) zu schaffen, bereits bestehende Strukturen wie beispielsweise die Facharztpraxen weiter auszubauen sowie um gastronomische und freizeitbezogene Einrichtungen zu ergänzen. Die Wohnnutzung sollte sich insbesondere an die Zielgruppen der Studierenden (Wohnheimplätze in Trägerschaft des Studentenwerkes) und der Mittelklasse mit urbanem Lebensstil richten (acht Stadtvillen zur Eigentumsbildung). Das von Um- und Zwischennutzung geprägte drei Hektar große Areal mit einem hohen Anteil an Parkflächen, kaum Erholungs- und Freiflächen sowie einer gemischten Baustruktur aus erhaltenswerten Gebäuden und Funktionalbauten der 1980/90er Jahre sollte durch einen solchen Funktionswandel eine besondere Art der Wiederbelebung erfahren.

Dank des überzeugenden Konzepts erfolgte nach Verkauf des Areals an den Investor Deilmann die Überplanung des Areals durch diesen. Ein städtebaulicher Vertrag bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Quartiersentwicklung. Mit Baubeginn des Projektes Germania Campus musste im Juni 2006 das

Jovel – als letzte verbliebene Nutzung – am Standort schließen. Die bestehenden Baukörper wurden bis auf die denkmalgeschützten Gebäude abgeräumt. Die weiterbestehenden Gebäude sollten durch Baukörper, die alle eine „eigene Architektur und Charakteristik besitzen" (Westfälische Nachrichten, 25.06.2011) unter Rückgriff auf alte Industriearchitekturelemente ergänzt werden (Abb. 2).

Bereits während der Bauarbeiten eröffnete die Gaststätte „Dieninghoff" als erstes sichtbares und erlebbares Signal für die anstehende Entwicklung auf dem Areal des zukünftigen Germania Campus. Den räumlichen Mittelpunkt stellt der durch den Kiessandzug gespeiste „Zaubersee" mit einer 1 500 m² großen Wasserfläche – ergänzt um eine Sandfläche – dar. Dieser soll zusammen mit einer Vielzahl von gastronomischen Angeboten die „Aufenthaltsqualität und Kommunikation fördern" (ebd.). In den Wintermonaten kann die Wasser- als Eisfläche für Schlittschuhaktivitäten nebst Weihnachtsmarktbuden mit Glühwein-Verpflegung genutzt werden und soll dadurch neben Public-Viewing-Events zum „Lifestyle-Viertel"-Charakter beitragen.

Abb. 2: Blick auf den „Zaubersee", im Hintergrund Bestands- und Neubauten (Foto: J. Werring 2011)

Heutige Nutzungsstrukturen

Rund um den „Zaubersee" – dem geplanten „Herzen" des Quartiers – herrschen Gaststätten mit Außengastronomie vor. Südlich des „Zaubersees" dominieren Take-Away-Angebote bzw. Schnell-Imbisse. Nördlich des Sees befinden sich zwei hochwertige Restaurants (Abb. 3). Im denkmalgeschützten, ehemaligen Hauptgebäude mit dem quartiersprägenden „Germania Brauerei"-Turm ist mit dem „Factory-Hotel" mit 128 Zimmern und 16 Suiten ein Design-Hotel entstanden, das vorhandene, industrielle Elemente mit modernen verbunden hat. Prägen Gastronomie- und Einzelhandelsangebote die Erdgeschossnutzungen, befinden sich in den Obergeschossen vor allem Dienstleistungen vornehmlich aus dem Medien-, Kommunikations- und Informationsbereich, dem Rechts- und Wirtschaftswesen sowie dem Gesundheitswesen.

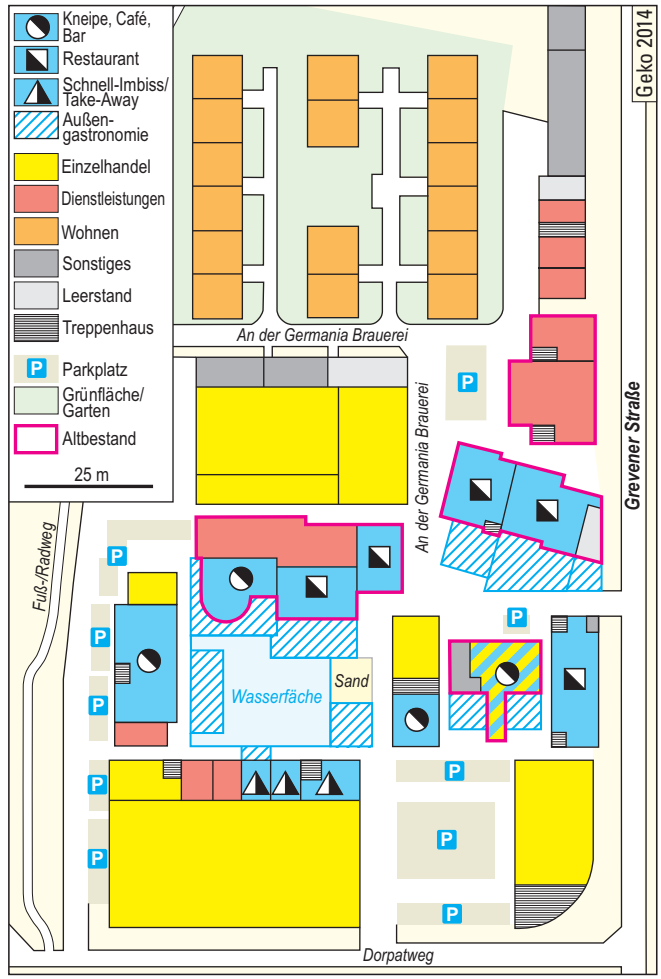

Abb. 3: Aktuelle Erdgeschossnutzungen am Germania Campus – die neue Ausgehmeile im Norden Münsters? (Entwurf: J. Werring/C. Krajewski; Quelle: eigene Erhebung/Institut für Geographie 2011)

Zum einen konzentriert sich die Wohnnutzung im Norden auf insgesamt 112 hochwertige Eigentumswohnungen in acht Stadtvillen. Zum anderen befinden sich die 138 Appartements für Studierende in Trägerschaft des Studentenwerks im lebendigeren Süden des Gebietes. Um das Quartier weitgehend verkehrsfrei zu halten, wurden u. a. die Stadtvillen und das „Factory-Hotel" unterirdisch über ein Parkhaus mit ca. 450 Stellplätzen erschlossen. Für die Nutzer von Einzelhandel und Gastronomie wurden rund 300 Außenstellplätze angelegt. So wurde zwar der Verkehrslärm im Quartier reduziert, die partiell in den Abendstunden auftretenden Lärmemissionen der Außengastronomie stoßen demgegenüber zumindest bei einigen angestammten Umfeld-Anwohnern bereits auf Kritik.

Fazit

Mit der Fertigstellung des Germania Campus 2009 ist in Münsters Norden ein neues Stadtquartier mit einer vitalen Nutzungs- und Funktionsmischung entstanden, dessen unterschiedliche Angebote im Wohn- wie im Dienstleistungssektor sich einer großen Nachfrage erfreuen. Ob sich das bisweilen medial als „Vorzeigeprojekt" der Stadtentwicklung rezipierte Areal tatsächlich – wie von dem Investor angestrebt – als ein neue Stadtqualitäten schaffendes „autarkes, innovatives Lifestyle-Viertel" (Westfälische Nachrichten, 25.06.2009) mit langfristigen Anziehungs- und Ausstrahlungseffekten über die Quartiersgrenzen hinaus etablieren kann, ist einer zukünftigen Analyse vorbehalten.