

Vom Stadthafen zum Kreativ-Kai: Waterfront Redevelopment in Münster

Gebiet und Identität

Naturraum

Bevölkerung

Siedlung

Wirtschaft und Verkehr

Bildung und Kultur

Gesellschaft und Politik

Mit der Umgestaltung von Teilen seines Stadthafens folgt das westfälische Oberzentrum Münster einem weltweiten Trend, der als Revitalisierung von (brachgefallenen) Hafen- und Uferzonen oder *Waterfront Redevelopment* bezeichnet wird. Solche Transformationsprozesse der Hafengebiete, die vor dem Hintergrund weltweiter ökonomischer Restrukturierungen (u. a. Globalisierung, Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft), Veränderungen der Hafearbeit (z. B. Containerisierung) und auch einer Neubewertung des stadträumlichen Kontextes von Stadt und Hafen („Öffnung zum Wasser“) zu sehen sind, setzen in westlichen Seehäfen bereits in den 1980er Jahren ein. Seit den 1990er Jahren gibt es solche Umbauplanungen auch in deutschen Binnenhäfen. Der Duisburger Innenhafen und der Medienhafen Düsseldorf sind hierfür bekannte Beispiele.

Nutzungswandel seit 1980er Jahre

Nachdem auf dem Areal des am Dortmund-Ems-Kanal gelegenen Stadthafen I in Münster durch den stetigen Rückgang des Güterumschlags sowie die Verlagerung von Betrieben an für modernen Güterumschlag geeignetere, großflächigere Standorte die Leerstände seit den 1970er Jahren zugenommen hatten, siedelten sich seit Mitte der 1980er Jahre in

Nutzung	1987	1997	2007	2010*	1987	1997	2007	2010
	H a f e n w e g				A m M i t t e l h a f e n			
Gastronomie	–	1	11	14	–	–	–	–
Öffentliche kulturelle Einrichtungen	–	–	2	2	–	–	–	–
Einzelh.-/Dienstleist.-Kombination	4	–	4	4	–	2	–	1
Spedition/Lagerung/Großhandel	5	7	2	3	10	6	8	4
Rechts-, Wirtschafts-, Versicherungs- u. Bankwesen	–	–	36	45	–	–	3	4
Kreativwirtschaft (Medien-, Kommunikations- und Informationsbereich)	–	–	82	104	1	1	17	31
Sonstige Dienstleistung	6	16	53	64	3	6	4	19
Ernährungs-, Holzgewerbe, Energie- und Wasserversorgung, Baugewerbe, Metallverarbeitung, sonstiges Gewerbe	6	8	1	–	15	2	2	17
Leerstand	5	5	5	8	2	6	3	7
Gesamt	26	37	196	244	31	23	37	83

Tab. 1: Wandel der Nutzungsstrukturen am Stadthafen I in Münster (alle Geschosse) (Quelle: Eigene Erhebungen, Institut für Geographie 2007/10, Stadt Münster 1987 und 1997, Wirtschaftsförderung Münster 2010; Foto: CHR. KRAJEWSKI)
*Einberechnung des nördlichen Hafenplatzes (westl. Verlängerung des Hafenweges)

den Kontoren und Lagerhallen am nördlichen Ufer des Stadthafens mehrere Künstlerateliers, kleinere Druckerwerkstätten sowie Architekten- und Designerbüros an. Aufgrund der zentralen, innenstadtnahen Lage und der guten Verkehrsanbindung zur Autobahn wuchs auch das Investoreninteresse an dem Standort. Nach dem Auslaufen existierender Erbpachtverträge 1996 hat die Stadtverwaltung mit der städtebaulichen Entwicklung des 75 ha großen Hafensareals begonnen („Erneuerungsschwerpunkt Südost“), die seit 2004 als „Integriertes Handlungskonzept Stadthäfen Münster“

fortgeführt wird (Masterplan als Zielkonzeption bis 2015). In Anlehnung an die bereits entstandenen Strukturen wurde 1997 zudem in Kooperation mit den Stadtwerken als Eigentümerin des Stadthafen I-Gebietes das Nutzungskonzept „Kreativ-Kai“ entwickelt, nach welchem am nördlichen Ufer des Stadthafens „kreative Dienstleistungen und Kultur“ in attrak-

tiver wasserseitiger Lage angesiedelt werden sollten. Mit dem Bau des Hafenplatzes 1997, der das „Eingangstor“ zum wieder sichtbar und zugänglich gemachten Hafen bildet, dem Neubau des Stadtwerke-Verwaltungssitzes sowie der Verlagerung des Wolfgang-Borchert-Theaters in die ehemalige Molkereizentrale begannen die Erneuerungsmaßnahmen am fortan Kreativ-Kai genannten nördlichen Stadthafenufer und in dessen Umfeld. Es folgten die Eröffnung des Multiplexkino-Gebäudes Cineplex (2 500 Plätze) nebst weiterer Freizeitnutzungen im Jahr 2001 sowie der Ausbau der Halle Münsterland zum Kongress- und Messestandort (südlich des Großkinos gelegen).

Aktuelle Nutzungsstruktur

Abb. 2 zeigt die aktuellen, erdgeschossbezogenen Nutzungsstrukturen am Stadthafen I. Während der südliche Bereich an der Straße „Am Mittelhafen“ trotz zunehmender kreativer und sonstiger Dienstleistungen immer noch eher durch hafentypisches Gewerbe und Energieversorgungseinrichtungen der Stadtwerke geprägt ist, hat sich der nördliche Teil um den Hafenweg seit 1997 umfassend gewandelt (Tab. 1): Speditionen, Lager und Großhandel sowie Produzierendes Gewerbe sind fast vollständig verschwunden; 14 verschiedene Gaststätten mit Außengastronomie haben an der Uferpromenade statt dessen zwischen den Jahren 2000



Abb. 1: Nördliche Uferpromenade (Foto: CHR. KRAJEWSKI) Die Außengastronomie von Hot Jazz Club, Café Med und Großer Freiheit (links) sowie die erhaltene Industriearchitektur der umgebauten, ehemaligen Getreidespeicher (heute Atelierspeicher mit 32 Künstlerateliers, städtischer Ausstellungshalle für zeitgenössische Kunst und weiteren Veranstaltungs- u. Ausstellungsräumen, 3. Gebäude v. l.) tragen zum attraktiven Hafenflair des Kreativ-Kais bei. Nur wenige hafentypische Relikte zeugen heute noch von der industriegeschichtlichen Vergangenheit.

Waterfront Redevelopment

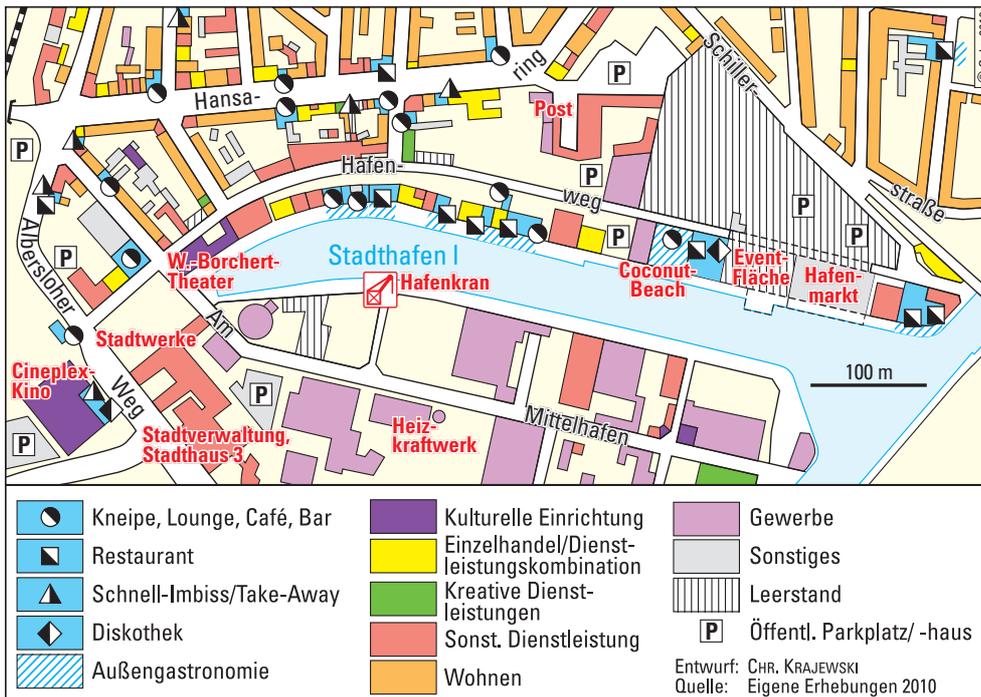


Abb. 2: Aktuelle Nutzungsstrukturen (Erdgeschoss) im Hafenviertel/am Kreativ-Kai in Münster (Entwurf: CHR. KRAJEWSKI; Quelle: Eigene Erhebungen 2010)

und 2008 eine attraktive Ausgehmeile entstehen lassen (Abb. 1).

Ein sommerliches Highlight der Freizeit- und Erholungsnutzung mit „Karibikflair“ bildet seit 2004 zudem der insbesondere auf jüngeres Publikum ausgerichtete „Coconut-Beach“, eine 2 500 m² große Strandfläche mit 300 t aufgeschüttetem Sand, Bars, Zeltrestaurant, Liegestühlen und einer Tanzfläche mit DJ-Pult neben der ehemaligen Holzfabrik OSMO. Für das 50 000 m² große Areal der seit 2002 leerstehenden Fabrikhalle werden z. B. im Rahmen des Hafentforums 2010 Folgenutzungskonzepte diskutiert. Als Zwischennutzung dienen Teile des Geländes momentan als Restaurant und Diskothek „Heaven“ sowie als Parkplatz, zweimal wöchentlich als Standort für den Hafenmarkt und temporär auch als Eventfläche.

Neubauprojekte und Mietpreise

Mehrere Neubauten, Leerstände und letzte Baulücken zeugen von der noch andauernden Umstrukturierung des Hafengebietes. Bis zum Jahr 2010 sind sieben Neubauten mit insgesamt ca. 22 000 m² Nutzfläche am Kreativ-Kai fertiggestellt worden. Trotz dieses großen Neubauangebotes liegt die Büro-

leerstandsquote mit 6% in Münster im Trend der bundesweiten Büromarktentwicklung und niedriger als in Düsseldorf oder Köln.

Zwischen 1997 und 2010 sind durch Umnutzung bestehender Gewerbeobjekte und moderne Neubauten rund 51 000 m² gastronomische, kreativ-kulturelle, Atelier- und Büro-Nutzungsflächen entstanden. Das Mietpreisniveau bei Büroflächen am Kreativkai, der als Cityrandgebiet eingestuft ist, liegt mit 9,50 bis 12,50 €/m² (nettokalt) für gut ausgestattete Neubauf Flächen ähnlich hoch wie in den 1a-Lagen der City von Münster. Das Spektrum der insgesamt 244 Unternehmen, die 2010 am Hafenviertel ansässig waren, reicht von der Kreativwirtschaft (43% der Unternehmen; davon: 55 in der Sparte Musik, visuelle und darstellende Kunst, 33 Technologie-, Planungs- und Architekturbüros), über Rechts- u. Wirtschaftswesen (18%) sowie Gastronomiebetriebe (6%) bis hin zu noch ansässigem Gewerbe (1,5%) und entspricht damit durchaus dem angestrebten Nutzungsmix. Seit 2004 befindet sich im sog. Atelierspeicher neben 32 Künstlerateliers die städtische „Ausstellungshalle zeitgenössische Kunst Münster“.

Umfeldaufwertung und Gentrification

Auch die nördlich sich anschließenden Straßen sind von den Aufwertungsprozessen erfasst worden, wie Neubaublocke an der Nordseite des Hafenweges und die Eröffnung mehrerer In-Lokale am Hansaring zeigen. Mit der städtebaulichen und funktionalen Aufwertung des Hafenviertels werden sich allerdings auch soziale Austausch- und sozioökonomische Aufwertungsprozesse innerhalb der Wohnbevölkerung verstärken. Zusammengefasst werden diese Prozesse in der Stadtforschung als *Gentrification* bezeichnet. Die angestammte Bewohnerschaft im benachbarten, nördlich gelegenen Hansaviertel ist bereits jetzt

mit den negativen Begleiterscheinungen des Szenestandortes wie zunehmendem Parkplatzmangel und Lärmbelastigungen in den Abendstunden konfrontiert.

Kreativ-Kai als Top-Adresse

Insgesamt gesehen ist die Revitalisierung des nördlichen Hafengebietes in Münster im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung allerdings schon jetzt als erfolgreich zu bewerten. So gehört der Stadthafen I/Kreativ-Kai aus Sicht von Stadtverwaltung, Wirtschaftsförderung und Investoren nicht nur zu den Top-Adressen in Münster, sondern hat sich mit den erhaltenen, hafentypischen Gebäuden in Verbindung mit postmoderner Neubau-Architektur und dem entstandenen Nutzungsmix aus Kreativwirtschaft, Künstlerateliers, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, Erholungsnutzungen und noch vorhandenem hafentypischen Gewerbe zu einem attraktiven Innenstadtquartier für Einwohner und Besucher Münsters entwickelt. Zudem ist das Stadtbild um eine positive Imagefacette ergänzt worden, die den Weg einer zukünftigen Stadtentwicklung aufzeigt.

CHRISTIAN KRAJEWSKI