

Christian Krajewski

# Waterfront Redevelopment in Münster: Die Transformation des Stadthafens

Mit der Umgestaltung seines Stadthafens folgt das westfälische Oberzentrum Münster seit den 1990er Jahren dem weltweiten Trend, der als Revitalisierung von brachgefallenen bzw. mindergenutzten Hafen- und Uferzonen oder *Waterfront Redevelopment* bezeichnet wird. Solche Transformationsprozesse sind vor dem Hintergrund weltweiter ökonomischer Restrukturierungen (u. a. Globalisierung, Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft), Veränderungen der Hafendarbeit und auch einer Neubewertung des stadträumlichen Kontextes von Stadt und Hafen („Öffnung zum Wasser“) einzuordnen.

## Städtebauliche Erneuerung und Nutzungswandel

Nachdem die Leerstände auf dem Areal des am Dortmund-Ems-Kanal gelegenen Stadthafens 1 durch Rückgang des Güterumschlags sowie Betriebsverlagerungen seit den 1970er Jahren zugenommen hatten, siedelten sich seit Mitte der 1980er Jahre in den einstigen Kontoren, Speichern und Lagerhallen am nördlichen Ufer des Stadthafens mit Künstlerateliers, Architekten- und Designbüros erste Pioniere mit kreativwirtschaftlichen Nutzungen an. Die zentrale, innenstadtnahe Lage und die gute Verkehrsanbindung weckte zudem das Interesse von Investoren an diesem Standort. Nach dem Auslaufen von Erbpachtverträgen begann 1996 die städtebauliche Entwicklung des 75ha großen Hafensareals („Erneuerungsschwerpunkt Südost“), die seit 2004 mit dem Masterplan (und Integrierten Handlungskonzept) „Stadthäfen Münster“ fortgeführt wird (Masterplan-Fortschreibung 2012). In Anlehnung an die entstandenen Strukturen wurde 1997 zudem in Kooperation mit den Stadtwerken als Eigentümerin des Stadthafen I-Gebietes das Nutzungskonzept „Kreativkai“ entwickelt, nach welchem am Nordufer des Stadthafens „kreative Dienstleistungen und Kultur“ in attraktiver 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 1999 (Umzug 2014 auf die Hafensüdseite) begannen die Erneuerungsmaßnahmen am nördlichen Hafenufer und in dessen Umfeld, ergänzt um nahegelegene Freizeitnutzungen.

Mit der Eröffnung des Atelierspeichers 2004 (mit 32 Künstlerateliers sowie der „Kunsthalle Münster“ in einem denkmalgeschützten, ehemaligen Kornspeicher) erfolgte ein zweiter Aufwertungsimpuls am fortan „Kreativkai“ genannten Nordufer. Unabhängig davon startete dort in den 2000er Jahren auch die rein privatwirtschaftlich getragene Revitalisierung. Mit der bis 2010 erfolgten Fertigstellung von Neubauten ist ein konsistentes, der Hafenumgebung angemessenes Architekturensemble entstanden, das im Zusammenspiel mit den erhaltenen, umgenutzten Industriebauten einen recht harmonischen Kontrast bildet und das sich schnell am Büromarkt etabliert hat. Allerdings zeugen heute nur noch wenige hafentypische Relikte von der industriegeschichtlichen Vergangenheit des Areals. In den gut ausgestatteten Neubaufächern wer-



Foto: C. Krajewski 2022

**Abb. 1:** Nördliche Uferpromenade am Kreativkai mit Betonsitzbänken (Stadthafen I)

den mit bis zu 22 €/m<sup>2</sup> Spitzenmieten (2024) auf dem Münsterschen Büro-Immobilienmarkt erzielt. Zwischen 1997 und 2010 sind durch Umnutzung und Neubauten rund 50.000 m<sup>2</sup> gastronomische, kreativ-kulturelle, Atelier- und Büroflächen entstanden.

## Nutzungsstrukturen und Entwicklungen

Mit dem Revitalisierungs- und Aufwertungsprozess haben sich seit Ende der 1990er Jahre in den umgenutzten und neu entstandenen Gebäuden am Nordkai immer mehr Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. 2017 waren dort etwa 220 Unternehmen ansässig. Ihr Spektrum reicht von der Kreativwirtschaft (40 % der Unternehmen; Schwerpunkte „Musik, visuelle und darstellende Kunst“ sowie Technologie-, Planungs- und Architekturbüros), über Rechts- und

**Tab. 1:** Wandel der Nutzungsstrukturen am Stadthafen I in Münster

Nutzung	Hafenweg				Am Mittelhafen			
	1997	2007	2010	2017	1997	2007	2010	2017
Gastronomie	1	11	13	15	-	-	-	1
Kulturelle Einrichtungen	-	2	2	1	-	-	-	2
Einzelhandel-/Dienstleistung-Kombination	-	4	4	7	2	-	1	0
Spedition/Lagerung/Großhandel	7	2	3	1	6	8	4	3
Rechts-, Wirtschafts-, Versicherungs-, Bankwesen	-	36	45	54	-	3	4	8
Kreativwirtschaft	-	82	104	88	1	17	31	14
Sonstige Dienstleistung	16	53	64	50	6	4	19	14
Gewerbe (u. a. Ernährung, Holz-, Energierversorgung)	8	1	0	0	2	2	17	1
Leerstand	5	5	8	2	6	3	7	6
<b>Gesamt</b>	<b>37</b>	<b>196</b>	<b>243</b>	<b>218</b>	<b>23</b>	<b>37</b>	<b>83</b>	<b>49</b>

Quellen: Eigene Erhebungen, Institut für Geographie 2007/10/17, Stadt Münster 1997

Wirtschaftswesen (25 %) bis zur Gastronomie (7 %) und entspricht damit durchaus dem angestrebten Nutzungsmix. Abbildung 2 zeigt die erdgeschossbezogenen Nutzungsstrukturen am Stadthafen I. Der nördliche Teil um den Hafenviertel hat sich seit 1997 umfassend gewandelt (Tab. 1): Das hafennahen Gewerbe ist nahezu verschwunden. Mittlerweile 15 Gaststätten mit Außengastronomie haben am Nordufer stattdessen eine attraktive Ausgehmeile entstehen lassen (Abbn. 1 u. 2). Zur starken Belebung hat auch die 2007 gestaltete Kai-promenade beigetragen.

Die fast 15 Jahre durch interessante Zwischennutzungen geprägten Osmo-Fabrikhallen (Restaurant und Diskothek „Heaven“ mit „Coconut-Beach“, Kreativunternehmen) am östlichen Ende des Hafenviertels sind 2018/19 abgerissen worden, um Neubauprojekten Platz zu machen. Am Stadthafen I Nord soll zwischen Uferlinie und Schillerstraße ein qualitativ hochwertiges, grünes und autoarmes urbanes Gebiet mit einem Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Büros und bis zu 800 Wohnungen entstehen (inkl. eines 30 %-Anteils an gefördertem, preisgedämpftem Wohnraum). Auf dem benachbarten Areal eröffnete 2024 trotz deutlicher Proteste und Widerstände aus dem Wohnumfeld nach einem gerichtlich erwirkten, mehrjährigen Baustopp und politischer Konsensfindung schließlich der „Hafen-Markt“ als Stadtbereichszentrum mit insgesamt rd. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 34 Wohnungen.

Seit 2016 hat auch die Revitalisierung der Hafensüdseite an Fahrt gewonnen. Zwar wird der südliche Bereich an der Straße „Am Mittelhafen“ in zweiter Reihe weiterhin durch Energieversorgungsanlagen der Stadtwerke und weiteres Gewerbe geprägt, an der teilweise bereits als Kai-promenade ausgebauten Wasserseite sind jedoch mehrere neue Büro- und Gewerbenutzungen in Neubauten entstanden (z. B. „Hafenkäserei“, Finne Hafenbrauerei). Die Bedeutung



Abb. 2: Nutzungsstrukturen (Erdgeschoss) im Hafenviertel und am Kreativkai in Münster (2017)

urban-kreativer Milieus sowie kultureller und kreativwirtschaftlicher Nutzungen spiegelt sich in der Förderung des soziokulturellen Kulturzentrums „B-Side“ in einem umgebauten ehemaligen Speichergebäude wider. Seit 2024 bietet die gemeinwohlorientierte B-Side, die sich sowohl als offenes Haus für alle als auch als offenes, selbstorganisiertes Kollektiv versteht, auf 2.500 m<sup>2</sup> Veranstaltungs-, Begegnungs- und Werkräume an, um Kultur, Bildung und gesellschaftliches Engagement zusammenzubringen.

### Umfeldaufwertung und Gentrification

Auch die Straßen im nördlich gelegenen Hansaviertel sind von den Aufwertungsprozessen erfasst worden, wie zahlreiche Gebäudesanierungen, -verkäufe und Neubauten sowie die Existenz mehrerer In-Lokale am Hansaring zeigen. Mit der städtebaulichen und funktionalen Aufwertung des Hafenviertels haben sich allerdings in den letzten zwei Jahrzehnten auch soziale Austausch- und sozioökonomische Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse innerhalb der Wohnbevölkerung im Sinne einer *Gentrification* deutlich verstärkt. Die Bewohnerschaft des Hansaviertels ist seit Jahren mit den negativen Begleiterscheinungen des Szenestandortes, wie deutlich steigende Mietpreise sowie Verkehrs- und Lärmbelastungen, vor allem in den Abendstunden, konfrontiert.

### Kreativkai als Imagefacette des neuen Münsters

Mit den erhaltenen, hafentypischen Gebäuden in Verbindung mit moderner Neubau-Architektur und dem entstandenen Nutzungsmix aus Kreativwirtschaft, Künstlerateliers, Dienstleistungen, der Gastronomiezeile am Kreativkai, Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie Gewerbeeinrichtungen gehört der Stadthafen mit seinem Umfeld heute zu den Top-Adressen in Münster und dem Münsterland. Der Bereich um den Kreativkai hat sich in den letzten 25 Jahren zu einem attraktiven Innenstadtquartier für Einwohnende und Besuchende entwickelt. Das Stadtbild ist dadurch um ein zusätzliches Alleinstellungsmerkmal und eine positive Imagefacette ergänzt worden. Insgesamt ist die Revitalisierung des Stadthafens I in Münster im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung grundsätzlich als erfolgreich zu bewerten. Sie steht aber, bezogen auf die zukünftigen Entwicklungen, aktuell vor der Herausforderung, hinsichtlich einer stärker partizipativen Stadtentwicklung und angesichts existierender Proteste und Initiativen gegen die Großprojekte die Bürgerinnen und Bürger noch besser in den Prozess einzubeziehen. Zudem gilt es, die hohe Lebensqualität in den benachbarten Stadtvierteln durch bezahlbaren Wohnraum und ein zeitgemäßes, autoarmes Verkehrs- und Mobilitätsmanagement zu erhalten. ■