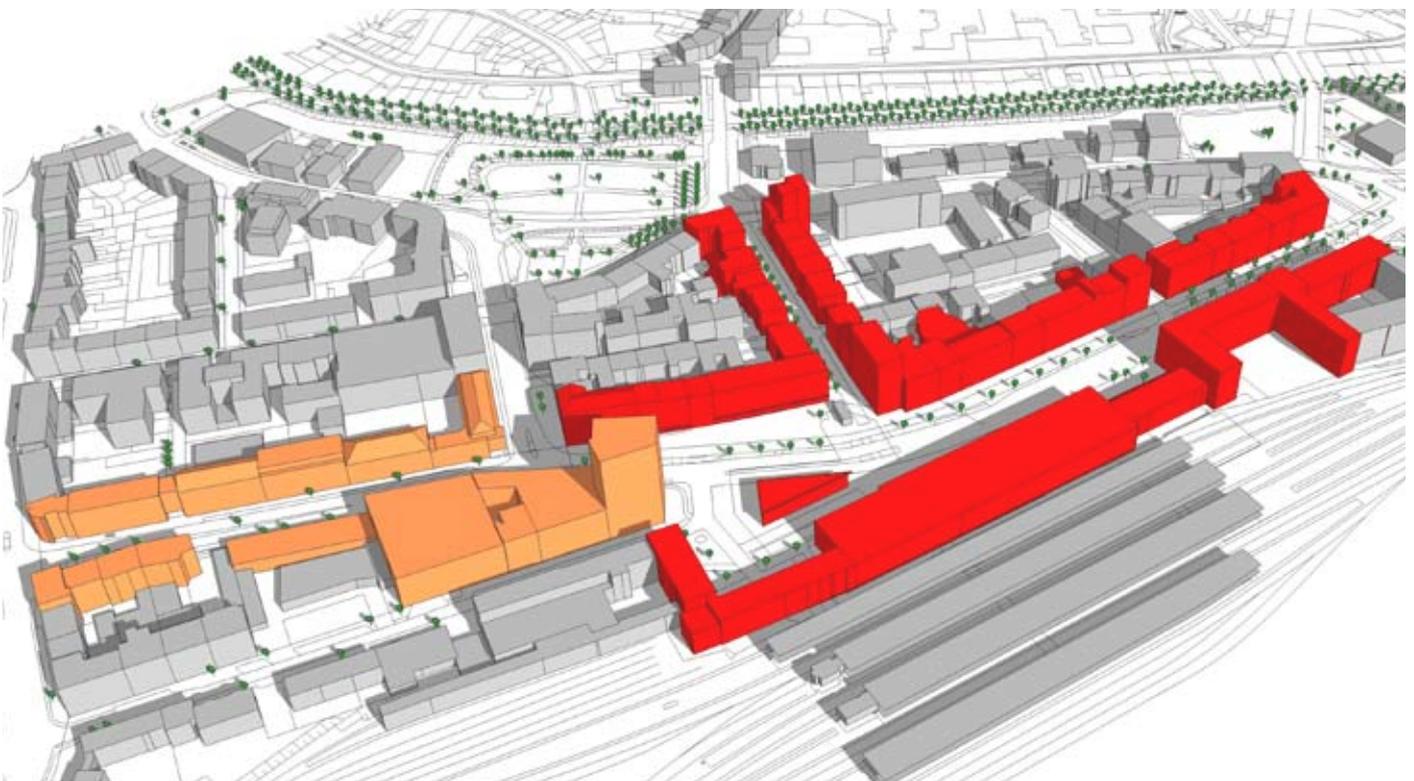


# GESTALTUNGSFIBEL

Bahnhofsviertel Münster



Gestaltungsleitlinien für  
Fassaden- und Werbeanlagen

2017

## Impressum

Herausgeber:

Stadt Münster  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung  
Stadthaus 3  
Albersloher Weg 33, 48155 Münster



gemeinsam mit

Immobilien- und Standortgemeinschaft  
(ISG) Bahnhofsviertel e.V.  
c/o büro frauns  
Schorlemerstraße 4, 48143 Münster



Verfasser:  
plan.werk Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH  
Schorlemerstraße 12, 48143 Münster



## INHALTSVERZEICHNIS

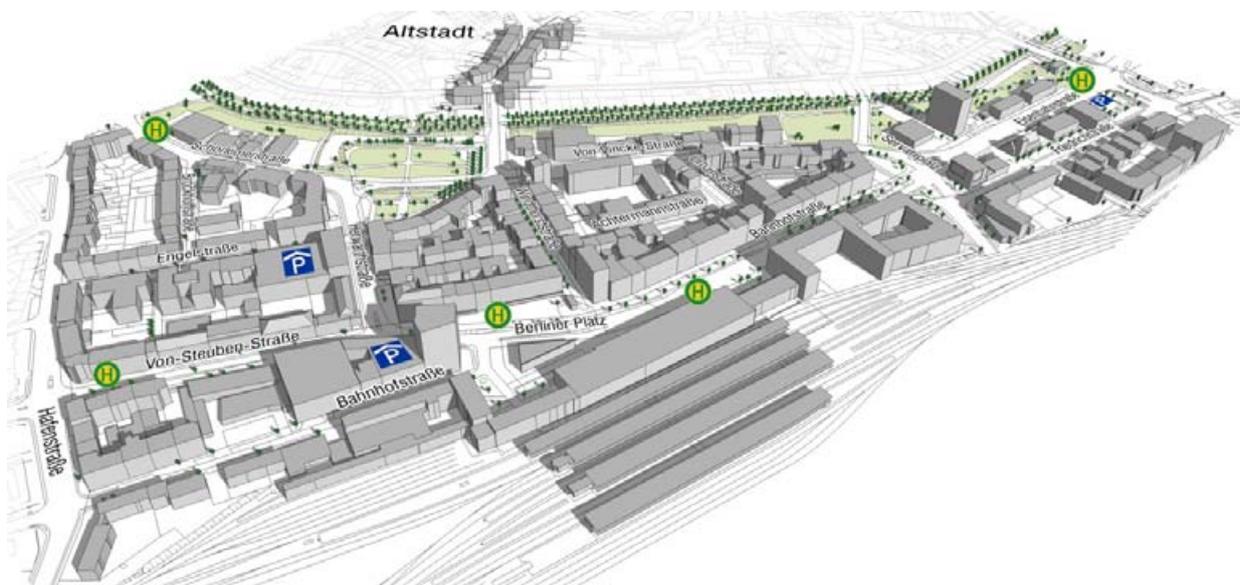
<b>1.0</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>Anlass und Zielsetzung</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>4.0</b>	<b>Bestandsanalyse und Gestaltungsleitlinien für Fassaden und Werbeanlagen</b>	<b>5</b>
4.1.	Berliner Platz	7
4.1.1	Berliner Platz - Bestandsanalyse	7
4.1.2	Berliner Platz - Gestaltungsleitlinien für Fassaden und Werbeanlagen	9
4.2.	Windthorststraße	
4.2.1	Windthorststraße Süd - Bestandsanalyse	11
4.2.2	Windthorststraße Süd - Gestaltungsleitlinien für Fassaden und Werbeanlagen	12
4.2.3	Windthorststraße Nord - Bestandsanalyse	14
4.2.4	Windthorststraße Nord - Gestaltungsleitlinien für Fassaden und Werbeanlagen	16
4.3.	Bahnhofstraße	
4.3.1	Bahnhofstraße West - Bestandsanalyse	18
4.3.2	Bahnhofstraße West - Gestaltungsleitlinien für Fassaden und Werbeanlagen	21
4.3.3	Bahnhofstraße Ost - Bestandsanalyse	24
4.3.4	Bahnhofstraße Ost - Gestaltungsleitlinien für Fassaden und Werbeanlagen	25
4.4	Von-Steuben-Straße	26
<b>5.0</b>	<b>Öffentliche Förderung als Motivation zur Investition in den Stadtraum</b>	<b>27</b>
<b>6.0</b>	<b>Kostenaufstellung zur Neugestaltung der Erdgeschossfassaden und Werbeanlagen</b>	<b>28</b>
6.1	Kostenaufstellung zur Neugestaltung der Erdgeschossfassaden, Vordachkonstruktionen und Werbeanlagen am Beispiel „Berliner Platz“	28
6.2	Gesamtinvestitionen	29
<b>7.0</b>	<b>Anlagen</b>	<b>31</b>

## 1.0 EINLEITUNG

Im Münsteraner Bahnhofsviertel ist seit 2005 die Immobilien- und Standortgemeinschaft Bahnhofsviertel Münster e. V. (ISG Bahnhofsviertel) aktiv.

Ihr Ziel ist es, quartiersbezogene Projekte zur Werterhaltung der Immobilien und zur Förderung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandortes Bahnhofsviertel Münster umzusetzen. Das Bahnhofsviertel ist das Entree in die Stadt Münster, eine der lebenswertesten Städte bundesweit. Es besitzt eine wichtige Funktion für die Stadtstruktur, denn es ist Scharnier zwischen dem sich entwickelnden Hafengebiet und der Altstadt.

Gleichzeitig ist das Bahnhofsviertel ein Ort, der täglich von mehreren 10.000 Menschen durchquert wird und ein wichtiger Hotelstandort für die Unterbringung von Touristen. Rund 120 Immobilien-eigentümer und 280 Gewerbetreibende sind hier ansässig.



Bahnhofsviertel Münster

## 2.0 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Das Bahnhofsviertel befindet sich seit Jahren im Wandel, wird stetig auf verschiedenen Ebenen weiterentwickelt und aktiv gestaltet, um sich als attraktives Quartier von Münster zu präsentieren.

Der Berliner Platz liegt im Zentrum des Bahnhofsviertels und bildet durch seine Lage und Form ein städtebauliches Bindeglied zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der Zuwegung über die Windthorststraße in die Altstadt. Mit dem Verlauf der Bahnhofstraße besteht eine zweite direkte Anbindung vom Bahnhof über den Servatiiplatz zur Altstadt.

In diesen Bereichen „Berliner Platz – Windthorststraße – Bahnhofstraße“ gilt es, den bahnfahrenden Besuchern einen einladenden ersten Eindruck von Münster zu vermitteln und deshalb die Gestaltqualität des städtischen Raumes aufzuwerten.

Vor dem Hintergrund der aktuellen städte- und hochbaulichen Entwicklung des Bahnhofsviertels (Bahnhofsumbau, Wohnhochhaus, Plan- und Umsetzungsprozess Windthorststraße etc.) soll die Gestaltqualität des Gebäudebestandes und des öffentlichen Raumes verbessert und gefördert werden. Derzeitige gestalterische Defizite im Straßenbild sind aufzuarbeiten und zu beheben.

Gestalterische Defizite finden sich einerseits im Gebäudebestand. Zum Teil sind sie jedoch auch Folge nicht sehr hochwertiger und unmaßstäblicher Werbeanlagen an den Gebäuden.

Da Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Warenpräsentation im öffentlichen Raum die Gestaltqualität entscheidend mitprägen und die gestalterischen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 356 nicht ausreichend sind, gibt diese „Gestaltungsfibel Bahnhofsviertel“ unterstützend Gestaltleitlinien für Fassaden, Strukturen und Werbeanlagen.

Die „Gestaltungsfibel Bahnhofsviertel“ ist somit ein freiwilliges Instrument, das mit seinen Anregungen und Ideen für Immobilieneigentümer Anreize für Investitionen an den Gebäudebeständen geben soll.

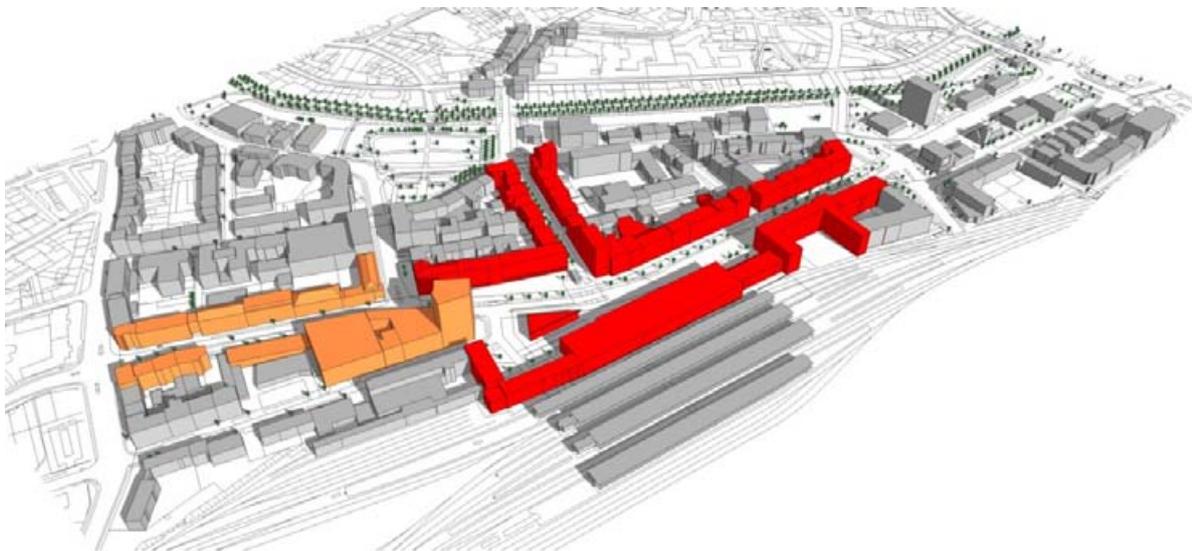
Indem die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten herausgestellt und Ideen zur Beseitigung offenkundiger gestalterischer Mängel aufgezeigt werden, soll langfristig die Aufenthaltsqualität für die Eigentümer, Bewohner und Besucher des Bahnhofsviertels gesteigert und so die Identifikation mit dem Quartier gefördert werden.

Planungsrechtlich ist der Bebauungsplan Nr. 356 aus dem Jahr 1990 mit seinen textlichen Festsetzungen bindend und für die bauordnungsrechtliche Umsetzung einzuhalten. Diesem Bebauungsplan liegen nachfolgende textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NRW (Stand 1990) zugrunde:

1. Werbeanlagen sind unzulässig bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung oder grelle Ausleuchtung sowie bei beweglicher oder veränderlicher Ausführung.
2. Zettel- und Bogenanschläge sind nur an Litfaßsäulen zulässig.
3. Vordächer und Markisen dürfen bis zu einer Tiefe von 10 % der Breite der Verkehrsfläche, höchstens jedoch 1,20 m, Ausleger bis zu einer Tiefe von 10 % der Breite der Verkehrsfläche, höchstens jedoch 0,80 m vor die Gebäudefront vortreten. Für öffentliche Gebäude können größere Vordächer zugelassen werden.
4. Werbeanlagen dürfen bis zur Unterkante der Fenster des 3. Obergeschosses, höchstens bis zur Unterkante der Fenster des obersten Geschosses reichen. Oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind nur Einzelbuchstaben zugelassen.
5. Werbeanlagen parallel zur Fassade dürfen nicht höher als 0,60 m sein und 2/3 der Ladenfront, höchstens jedoch 8,00 m erreichen.
6. In den Mischgebieten gelten darüber hinaus folgende Einschränkungen:
  - 6.1 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausgenommen sind für Zettel- und Bogenanschläge bestimmte Flächen.
  - 6.2 Oberhalb der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses können Werbeanlagen nur für Firmen zugelassen werden, die ausschließlich dort ihre Geschäftsräume haben; die textliche Festsetzung Nr. 4 bleibt unberührt.

## 3.0 GELTUNGSBEREICH

Die Gestaltungsfibel bezieht sich auf den nachfolgend skizzierten Geltungsbereich, der im Wesentlichen durch aneinandergereihte straßenbegleitende Geschossbauten mit 4 bis 6 Geschossen geprägt wird. Das Erdgeschoss ist in der Regel mit öffentlichem Charakter als Ladenfläche, Gastronomie, Imbiss etc. genutzt. Die aufgehenden Geschosse sind mit Büro- oder Wohnnutzung belegt und schließen unterschiedlich mit geneigten Dächern, Staffelgeschoss oder Flachdach ab. Die Eigentumsstruktur ist heterogen in den Häuserzeilen erlebbar und wird durch unterschiedliche Architektur- und Fassaden- ausprägungen sichtbar.



■■■■■■■■■ Geltungsbereich: Bahnhofstraße – Berliner Platz – Windthorststraße

■■■■■■■■■ Erweiterter Geltungsbereich: Von-Steuben-Straße

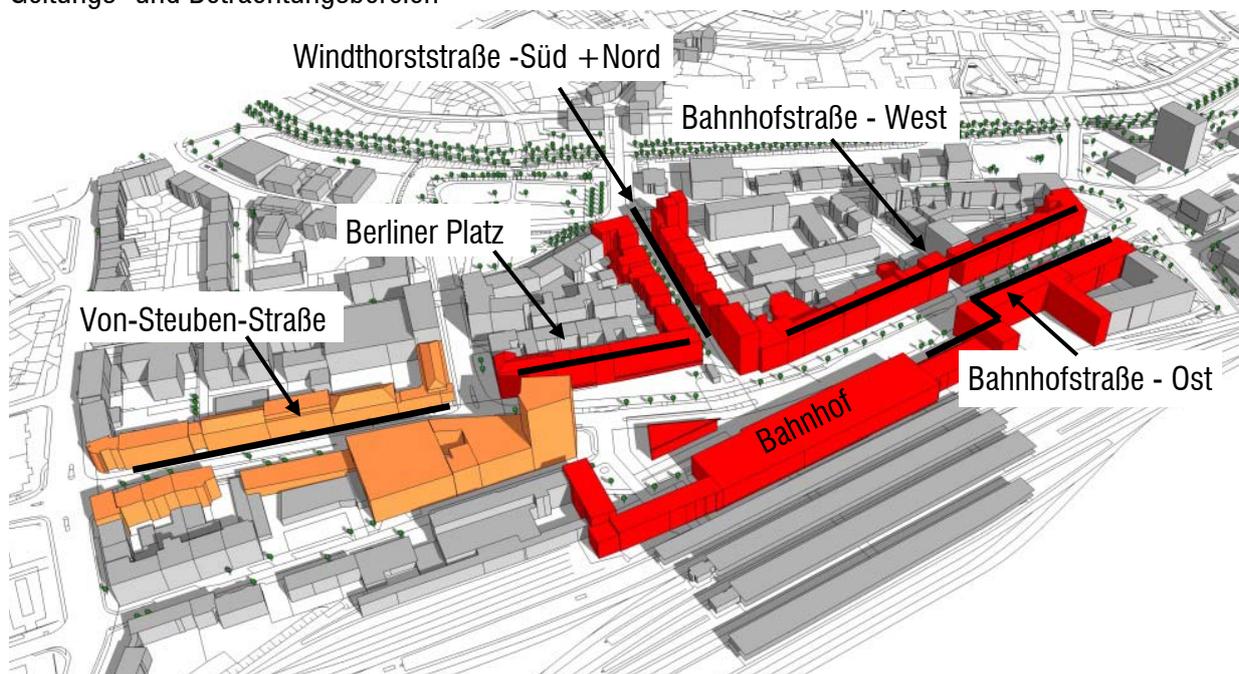
## 4.0 BESTANDSANALYSE + GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR FASSADEN UND WERBEANLAGEN

Die Bestandsanalyse und die Gestaltungsleitlinien für Fassaden und Werbeanlagen werden aufgrund der ähnlichen Gebäude- und Fassadenstrukturen in folgende Abschnitte innerhalb des Geltungsbereiches gegliedert:

- Berliner Platz
- Windthorststraße - südlicher Bereich
- Windthorststraße - nördlicher Bereich
- Bahnhofstraße - westlicher Bereich
- Bahnhofstraße - östlicher Bereich
- Von-Steuben-Straße

Den nachfolgenden Bestandsanalysen und Gestaltungsleitlinien für Fassaden- und Werbeanlagen sind jeweils Grafiken und Fotomontagen zur bildhaften Erläuterung zugeordnet. Aufgrund der Größenbeschränkung dieser Gestaltungsfibel (DIN A 4) lassen sich die jeweiligen Darstellungen nur konzeptionell erkennen. Zur besseren und detaillierteren Übersicht wird daher auf die zahlreichen Anlagen im DIN A 3-Format verwiesen.

## Geltungs- und Betrachtungsbereich



Für die vorgenannten Bereiche werden die Bestandsituationen in Bezug auf die Fassaden und Werbeanlagen beschrieben, die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten herausgestellt sowie offenkundige gestalterische Mängel aufgezeigt. Hierbei werden die Straßenzüge jeweils zusammenhängend betrachtet, um den Charakter der jeweiligen Straßen- und Stadträume im Sinne einer Quartiersbetrachtung aufzuzeigen. Gestaltungsstrukturen und –prinzipien werden im Rahmen der Bestandsanalyse ganzheitlich betrachtet.

Vor dem Hintergrund der Feststellungen aus der Analyse werden Gestaltungsempfehlungen und –leitlinien für Fassaden und Werbeanlagen aufgezeigt, die das Ziel der Aufwertung der Gestaltqualität des städtischen Raumes verfolgen.

Die Methodik zu vorgenannter Bestandsanalyse und Konzeptvorschlägen erfolgt jeweils in der Betrachtung der gesamten Fassadenansicht eines Straßenzuges mit Hilfe einer Fotomontage. Auf dieser Grundlage wird der jeweilige Straßenzug in einer Strichgrafik dargestellt und mit farbigen Flächen für die jeweiligen vorhandenen Werbestructuren im Bestand hinterlegt. In der Strichgrafik werden darauf Vorschläge zur Ordnung und Gestaltung der Werbeanlagen, Vordachkonstruktionen und Erdgeschossgliederungen erarbeitet, um konzeptionell die wichtigsten Bestandteile für die Gestaltungsstrukturen herauszustellen. Anhand dieser Gestaltungsprinzipien werden in der Fotomontage konkrete Umsetzungsvorschläge bildhaft aufgezeigt und integriert, um den konzeptionellen Vorschlägen reale Bilder folgen zu lassen. Die Betrachtung richtet sich vornehmlich auf die Erdgeschosszonen der Straßenzüge. Nicht jedes Gebäude eines Straßenzuges wird mit konkreten Umsetzungsvorschlägen versehen, da einige Gebäude in der Struktur entweder in sich gestalterisch stimmig erscheinen oder in der Gesamtansicht/Gebäudekonzeption so komplex sind, dass Teilvorschläge für die Verbesserung der Gestaltqualität des Erdgeschosses ohne Betrachtung und Veränderung des Gesamtgebäudes nicht zielführend sind. Diese Ausnahmesituationen betreffen jedoch nur einige wenige Gebäudeabschnitte in den jeweiligen Straßenzügen, so dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Gestaltungsempfehlungen die Gestaltqualität der jeweiligen Straßenräume große Aufwertungen erfahren und im Kontext einer heterogenen Straßenstruktur die Aufwertung der Gestaltqualität des städtischen Raumes erzielt würde.

## 4.1. BERLINER PLATZ

### 4.1.1 BERLINER PLATZ - BESTANDSANALYSE

Die Gebäude am Berliner Platz bilden mit der durchgängigen Sechsgeschossigkeit eine Raumkante zum dreieckigen vorgelagerten Berliner Platz, der einerseits die Funktion des Verteilers der Pendler und Reisenden hat und andererseits als Verweil- und Aufenthaltsort für Anwohner und Berufstätige dient. Diese Funktion kann der Berliner Platz in seinem jetzigen Zustand nur ungenügend erfüllen, da sowohl die Platzgestaltung wie auch die unmittelbar angrenzende hochbauliche Substanz nicht den Anforderungen einer funktional und gestalterisch ansprechenden Stadtgestaltung genügen.

Als eine der ersten Ansichten von Münster für ankommende Bahnreisende hat die Berliner Platz-Fassade eine besondere Wertigkeit und steht symbolisch für den ersten Eindruck, der im jetzigen Zustand verbesserungswürdig ist.



Die heterogene, teilweise „in die Jahre“ gekommene Häuserfassade am Berliner Platz gliedert sich durch ein durchgängiges Erdgeschoss mit Ladennutzung oder öffentlicher Nutzung.

Fast durchgängig verläuft eine Vordachkonstruktion mit sehr unterschiedlichen und unstrukturierten Werbeanlagen und trennt in der Horizontale die Erdgeschosszeile von der aufstehenden Bausubstanz mit unterschiedlichen Fassadenstrukturen und Nutzungen.

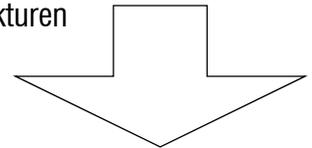
Die überwiegenden Fensterbandfassaden in den Obergeschossen verweisen auf Büronutzungen und sind in ihrem Erscheinungsbild und dem baulichen Zustand instandhaltungs- und sanierungsbedürftig. Lochfassaden in Klinkerflächen und eine Skelettbauweise mit Beton- und Klinkerausfachungen ergänzen das heterogene Fassadenbild, das jedoch durch die gleiche Geschossigkeit und die nahezu durchlaufende Traufe / Attika zusammengehalten wird.



Ansicht Berliner Platz als Fotomontage



Zeichnungsansicht Berliner Platz mit ungeordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Beispielhafter Fassadenausschnitt „Berliner Platz“ mit ungeordneter und ungestalteter Erdgeschosszone, unstrukturierter Werbeanlagenvielfalt, sanierungsbedürftiger Vordachkonstruktion, instandhaltungs- und sanierungsbedürftiger Obergeschossfassade

## 4.1.2 BERLINER PLATZ - GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR FASSADEN UND WERBEANLAGEN

Für die Neugestaltung des Berliner Platzes sollte eine Aufwertung der angrenzenden Häuserfassaden erfolgen. Diese Maßnahme sollte unter zwei unterschiedlichen Gestaltungsaspekten durchgeführt werden:

Zum einen sind die Ladenzeilen im Erdgeschoss als einheitlicher Stadtraum und „Rückgrat“ des Berliner Platzes zu betrachten und zu entwickeln. Das erfordert ein homogen erscheinendes Gesamtbild der Fassaden und darüber liegenden Werbeanlagen, so dass ein gestalterisches Leitbild im Erdgeschossbereich den Berliner Platz „zusammenbindet“.

Die darüber befindliche heterogene Bebauung in unterschiedlichen Baustilen kann ihre Grundstruktur beibehalten. Hier ist es jedoch zwingend notwendig, die Fassaden der verschiedenen Häuser zu renovieren bzw. energetisch und gestalterisch zu ertüchtigen.

Als vis-à-vis Adresse zum gegenüberliegenden neuen Hauptbahnhof kommt der kompletten Häuserzeile eine besondere Bedeutung im Hinblick auf das Erscheinungsbild des gesamten Bahnhofareals zu, so dass eine gewisse Wertigkeit, unter dem Aspekt der allgemeinen Aufwertung des Quartiers, gewährleistet werden sollte.

Für jedes Haus sollte in Bezug auf die Fassaden oberhalb der Erdgeschosszone eine Einzelfallbetrachtung im Hinblick auf Substanz und jetzige Gestaltung vorgenommen werden, auf deren Grundlage eine wirtschaftlich und gestalterisch sinnvolle Ertüchtigung erfolgen kann.

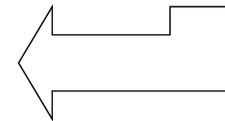
Für die Erdgeschosszone gilt jedoch die gesamtheitliche Betrachtung gemäß nachfolgender Gestaltungsleitlinien und –prinzipien für eine wertig gestaltete „öffentliche Sockelzone“ zur Förderung der Stadtraumqualität.



Berliner Platz als Fotomontage mit geordneten Werbeanlagen und Baustrukturen

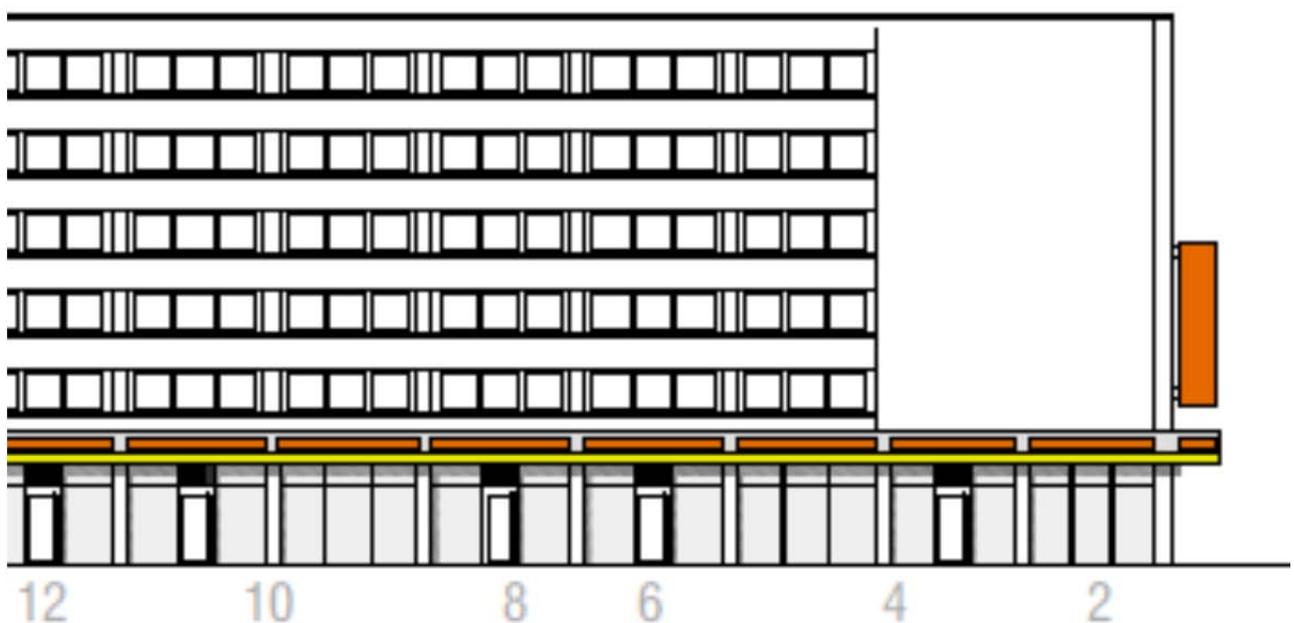


Zeichnungsansicht Berliner Platz mit geordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



- Neue Werbebande in einheitlicher Gestaltung entlang der gesamten Häuserzeile: Klar definierte Werbefelder
- Neues Vordach mit Metallverkleidung
- Neue Schaufensteranlage in einheitlicher Gestaltung

Beispielhafter Fassadenausschnitt „Berliner Platz“ mit geordneter und gestalteter Erdgeschosszone, strukturierter Werbeanlage sowie einheitlicher Vordachkonstruktion



Ausschnitt „Berliner Platz“ mit gemeinsamer Gestaltungsleitlinie im Erdgeschoss inkl. Werbeanlagen

## 4.2. WINDTHORSTSTRASSE

### 4.2.1 WINDTHORSTSTRASSE SÜD – BESTANDSANALYSE

Die Südseite der Windthorststraße beginnt mit der Hausnummer 1 am Übergang zum Berliner Platz, überquert die Achtermannstraße und verläuft im Untersuchungsbereich bis zur Hausnummer 19 im Übergang zur Engelenschanze.

Die Fassadenabwicklung stellt sich recht heterogen dar, beginnt am Berliner Platz mit der Weiterführung der sechsgeschossigen Bandrasterfassade, die im Verlauf zur Achtermannstraße in der Höhe auf fünf Geschosse reduziert ist. Rechts der Achtermannstraße folgen eigenständige vier- bzw. dreigeschossige Gebäude- und Fassadenabschnitte. Im Übergang zur siebengeschossigen Bebauung an der Engelenschanze befindet sich eine Gebäudefuge mit einem zweigeschossigen Verbindungsbaukörper. Allen Gebäuden auf der Südseite Windthorststraße ist gemeinsam, dass die Erdgeschosszone als Ladenzone ausgebildet ist.

Bis auf die mittige dreigeschossige, klassizistisch anmutende Fassade findet sich bei allen anderen Gebäuden eine Erdgeschosszone mit sich davon abgrenzenden Obergeschossen in unterschiedlicher Nutzungsstruktur (Büro, Hotel, Wohnen). Die vor beschriebene Gebäude- und Fassadengliederung bietet im Grundsatz die Chance zur Ausbildung gestalterischer Einheiten an den jeweiligen Fassadenabschnitten, ist jedoch in der dargestellten Bestandsanalyse als sehr heterogenes und ungeordnetes Auftreten von Werbeanlagen und unterschiedlichsten Baukonstruktionen erlebbar.

Insbesondere die Gebäudeabschnitte 1-11 und 17-19 erscheinen in ihrer durchlaufenden horizontalen Erdgeschossgliederung in einer guten Proportion zu den darüber befindlichen Gebäuden, verlieren jedoch diese positive Eigenschaft durch kleingliedrige, wenig gestaltete, ungeordnete und vielfältige Aufteilung in der Laden- und Werbezone.

Die Gebäude Nr. 13 und 15 sind in ihrer gesamten Fassadenstruktur gegliedert. Lediglich die teilweise großflächigen Werbeanlagen, die für die Erlebbarkeit der Gebäudestruktur nicht förderlich sind, sind zurückhaltende, die Gestaltung unterstützende Werbeanlagen anzubieten.



Windthorststraße Süd als Fotomontage mit ungeordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Zeichnungsansicht Windthorststraße Süd mit ungeordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Zeichnungsansicht „Windthorststraße Süd“ – Ausschnitt Haus Nr. 17 + 19



Beispielhafter Ausschnitt „Windthorststraße Süd“ mit ungeordneter + ungestalteter Erdgeschosszone, unstrukturierter Fassaden-/Werbeanlagenvielfalt sowie tw. sanierungsbedürftiger Fassadenkonstruktion

## 4.2.2 WINDTHORSTSTRASSE SÜD – GESTALTUNGSLITLINIEN

Analog der Gestaltungsvorschläge zum Berliner Platz wird für die Gebäude Nr. 1-11 ein zusammenbindendes und klar gliederndes Vordach mit strukturierten Werbeanlagen vorgeschlagen.

Ebenfalls analog zum Berliner Platz wird die Fassade im Erdgeschoss rhythmisch gegliedert und als offene Schaufenster- und Ladenzeile gestaltet. Mit diesem Gestaltungsvorschlag erhält der Block am „Berliner Platz / Windthorststraße Süd“ eine gestalterische Aufwertung, eine klare Gliederung und städtebauliche Prägnanz.

Die Gebäude Nr. 13 und 15 erhalten bis auf die Anregungen zur Rücknahme/Reduzierung der Werbeanlagen keine weiteren gestalterischen, baustrukturellen und konstruktiven Änderungsvorschläge, da diese beiden Gebäude in ihrer Heterogenität und Eigenständigkeit nicht weiter verändert werden sollten.

Die Gebäude Nr. 17 und 19 erhalten eine einheitlich gestaltete, zusammenbindende Vordachkonstruktion und eine neue, einheitlich gestaltete Fassade im Rhythmus mit geschlossenen und gläsernen Eingangs- und Schaufensteranteilen. Im Übergang zwischen Fassade und Vordach wird eine horizontale Linie als Werbefläche ausgewiesen, die trotz ihrer Kleinteiligkeit ein gemeinsames, gut gestaltetes Werbeband für diesen Straßenabschnitt erzeugt.



Zeichnungsansicht Windthorststraße Süd mit geordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Windthorststraße Süd als Fotomontage mit geordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Beispielhafter Fassadenausschnitt „Windthorststraße Süd“ mit geordneter und gestalteter Erdgeschosszone, strukturierter Werbeanlage und einheitlicher Vordachkonstruktion



Ausschnitt „Windthorststraße Süd“ mit gemeinsamer Gestaltungsleitlinie im EG inkl. Werbeanlagen

## 4.2.3 WINDTHORSTSTRASSE NORD – BESTANDSANALYSE

Die Nordseite der Windthorststraße beginnt am Übergang zum Berliner Platz mit der Hausnummer 4, dem zehngeschossigen, städtebaulich sehr markanten Hotelgebäude. Im Anschluss daran, in Richtung von-Vincke-Straße, entwickelt sich eine in etwa gleich hohe Bebauung mit vier bis fünf Geschossen, teilweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss und im Hinblick auf die Fassadengestaltung in unterschiedlicher Konstruktion und Ausprägung.

Die Gebäudezeile endet auf dem Weg zur Innenstadt mit Hausnummer 20 am Übergang zur von-Vincke-Straße und zeigt hier eine erhöhte Fassadenentwicklung mit fünf Geschossen zur Windthorststraße und dahinter liegenden weiteren ein bis zwei Geschossen als markantem städtebaulichen Eckpunkt. Die Betrachtung der Erdgeschosszone zeigt auch hier eine sehr unterschiedliche Gestaltungs- und Fassadenstruktur, die das vorhandene heterogene Erscheinungsbild unterstreicht.

Das Haus Nr. 20 ist im aktuellen Umbau mit einer schmalen Vordachkonstruktion und zurückhaltender Werbeanlage gut gestaltet. Lediglich die rechte, großflächige Werbefläche als Leuchtreklame für die gesamte Höhe des Vordaches beeinträchtigt das sonst gut proportionierte Erscheinungsbild.

Die Gebäude Nr. 16 und 18 wurden im Erdgeschoss bereits mit einer gemeinsamen Glas-Vordach- und Fensterfassadengestaltung versehen und beruhigen den Straßenabschnitt wohltuend.

Das Gebäude Nr. 14 hat sowohl in der vertikalen Ausrichtung als auch in der Fassadengestaltung eine Sonderposition, da es das einzige Gebäude ist, das sich vertikal orientiert und aufgrund dieser besonderen Fassadengestaltung keinem Verbesserungsvorschlag unterliegt.

Das Gebäude Nr. 12 mit Übergang zur Achtermannstraße ist im Erdgeschoss durch eine vielfältige, ungeordnete Werbeanlagenanordnung inklusiv Markisen geprägt und im Hinblick auf eine ruhigere, ansprechende Gestaltung der Ladenzone überarbeitungsbedürftig.

Die Gebäude Nr. 6 und 8 sind im Erdgeschoss mit einem gemeinsamen Vordach und einer gleich strukturierten Erdgeschossfassade gestalterisch verbunden und derzeit komplett in den Glasflächen mit farbigen Werbefolien belegt. Auch, wenn die innere Funktion des Gebäudes eine Transparenz und Öffnung der Fassade zur Windthorststraße nicht erfordert, ist eine weniger plakative und auffällige Werbefläche für den Stadtraum an der Windthorststraße wünschenswert.

Das Hotelgebäude mit der Nummer 4 wird in seinem ausdrucksstarken Fassadenbild mit Sandsteinflächen und –rastern im Obergeschoss auf einer Erdgeschosssockel-Fassade durch eine Vielzahl von Werbeanlagen im direkten Übergang auf der unteren Sandsteinfläche verunklart. Hier ist neben der Anforderung an zurückhaltende Werbung mit Einzelbuchstaben die Position der Werbeanlagen zur Beruhigung des Fassadenbildes an die Oberkante des Erdgeschosses zu setzen.

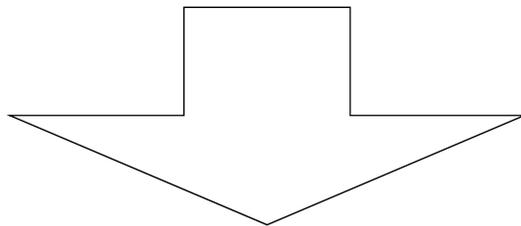
Insgesamt bleibt festzustellen, dass für die Nordseite der Windthorststraße, bis auf das Haus Nr. 12, nur wenige kleinere ordnende und gestalterisch wirksame Eingriffe in der Erdgeschosszone vorgeschlagen werden. Das heißt zwar nicht, dass dieser Straßenabschnitt, der sich sehr unterschiedlich und differenziert darstellt, insgesamt eine sehr gute Gestaltqualität darstellt, sondern eher, dass mit Respekt vor den vorhandenen Gebäudestrukturen Möglichkeiten der Verbesserung in kleineren Maßnahmen zu sehen sind, die nachfolgend im Einzelnen dargestellt werden.



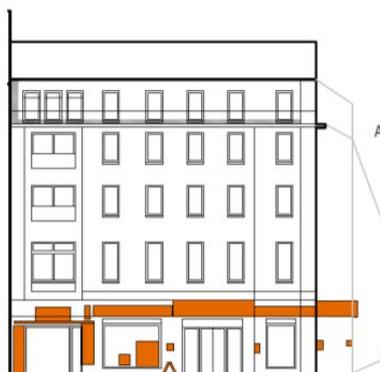
Fotomontage Windthorststraße Nord mit teilweise ungeordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Zeichnungsansicht Windthorststraße Nord mit tw. ungeordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Windthorststraße Nord Haus Nr.12 im ungeordneten Bestand



und im geordneten Fassadenbild

## 4.2.4 WINDTHORSTSTRASSE NORD - GESTALTUNGSLITNIEN



Windthorststraße Nord als Fotomontage mit geordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Zeichnungsansicht Windthorststraße Nord mit geordneten Werbeanlagen und Baustrukturen

Das Gebäude Nr. 20 an der Ecke Windthorststraße/von-Vincke-Straße zeigt sich mit gut gestalteter Fassade zum Gesamtbaukörper und spiegelt diesen guten Eindruck nach dem Umbau in 2016 auch in der Erdgeschosszone wieder. Die Ladenzone zeigt sich transparent, gut gegliedert und bildet mit dem ausladenden, schlank konstruierten Vordach ein angemessenes Sockelgeschoss für das Gesamtgebäude.

Die zurückhaltende Werbung mit Einzelbuchstaben im Bereich des Ladenlokals auf der Ecke unterstützt die gute Gestaltung. Lediglich das Ladenlokal im Übergang zum Gebäude Nr. 18 unterbricht das gute Gestaltungsprofil durch eine großflächige Werbeanlage mit Leuchteffekt auf gesamter Breite der Vordachkonstruktion für diesen Gebäudeabschnitt. Hier sollte die Werbung analog der vorgenannten Werbegestaltung in Einzelbuchstaben reduziert werden und mit dieser Maßnahme die klare Zäsur durch die Vordachkante zwischen Ladenzone und aufstehendem Gebäude wiederhergestellt werden.

Die Gebäude Nr. 16 und 18 besitzen im Erdgeschoss ein gemeinsames Ladenlokal, das mit durchgehendem Vordach und gemeinsam gestalteter Erdgeschossfassade bereits einen Beitrag zu einer gesamtheitlichen Gestaltqualität für die Erdgeschossfassaden, Werbeanlagen und Vordachkonstruktionen leistet und somit einer Gestaltungsleitlinie folgt.

Das Gebäude Nr. 14 mit der in der Bestandsanalyse dargestellten Sonderstellung lässt sich gestalterisch nicht an die Nachbarbebauung anbinden, bleibt damit sehr eigenständig und in der vorgegebenen Gebäudestruktur, ohne konkrete Verbesserungsvorschläge. Aufgrund des geringen Anteils am gesamten Straßenzug fällt diese Sonderposition nicht besonders ins Gewicht, auch weil die Gebäudesubstanz insgesamt in einem guten Zustand ist.

Das Gebäude Nr. 12 sollte in der Erscheinung und Wahrnehmung der Erdgeschosszone, die im Bestand gebäudestrukturell bereits vorhanden ist, eine Gliederung sowohl in der Fassadenstruktur als auch in den Werbe- und Vordachkonstruktionen erhalten. Die Ladenzone sollte in Materialität und Gliederung der Fassadenöffnungen beruhigt werden, um diesem Sockelgeschoss eine gestalterische „Substanz und Kraft“ für das aufstehende Gebäude zu geben. Die Werbeanlagen sollten im Sturz- bereich zu den Fassadenöffnungen in zurückhaltender Form in Einzelbuchstaben und Symbolen, den Ladenlokalen jeweils zugeordnet, angeboten werden. Vordachkonstruktionen oder Markisen können im oberen Bereich der Fensterfassaden integriert werden und unterstützen damit die Fassadenrhythmik. Das vorgeschlagene Gestaltungsprofil sollte dem Gebäudeverlauf in die Achtermannstraße folgen.

Die Gebäude Nr. 6 und 8 sind, wie in der Bestandsanalyse erwähnt, bereits durch ein gemeinsames Vordach und eine gleich strukturierte Erdgeschossfassade gestalterisch verbunden. Lediglich im letzten Fassadensegment im Übergang zu Gebäude Nr. 4 fehlt das durchgehende Vordach und wird durch eine Markisenkonstruktion in anderer Gestaltung und Position ergänzt. Hier wird vorgeschlagen, die Vordachkonstruktion in gleicher Weise zu ergänzen und mit der Funktion Sonnenschutz/Markise möglichst integriert auszuführen. Aufgrund der Erdgeschossnutzung durch ein Geldinstitut ist die Fassade in diesem Abschnitt eine der wenigen, die sich nicht öffnend in den Straßenraum zeigen, jedoch einen sehr großen Fensteranteil besitzen, der ganzflächig mit Werbefolien plakatiert ist. Diese sehr große und farbig stark einwirkende Werbefront sollte reduziert werden und nach dem Prinzip „weniger ist mehr“ in ein gestaltetes Gesamtbild überführt werden.

Gebäude Nr. 4 erzielt durch seine Höhe, Position über Eck und Fassadengestaltung eine besondere städtebauliche Aufmerksamkeit. Die Erdgeschosszone zeigt in einheitlicher Struktur und Materialität sowohl von der Windthorst- als auch von der Bahnhofstraße einen gut gestalteten Gebäudesockel. Der Übergang zu dem aufstehenden Gebäude wird jedoch durch diverse Werbeanlagen verunklart und sollte im Bereich der Sturzausbildung zum Sockelgeschoss mit jeweiliger Zuordnung zu den Laden- und Nutzungseinheiten positioniert werden. Die Markisen und Vordachkonstruktionen sollten ebenfalls im Bereich der Oberkante der Erdgeschossfassade integriert werden, so dass eine klare Zäsur zwischen Ladenzeile und aufstehendem Gebäude erzeugt wird. Einzelne Werbeanlagen auf der markanten Natursteinfassade sollten sich in der Sonderposition als Einzelbuchstabenwerbung farblich harmonisch mit der Natursteinfassade verbinden. Das gilt gleichermaßen für den empfohlenen Austausch oder Rückbau der großen Zeit- und Temperaturanzeige.



**BESTAND**

**Fassadenausschnitt „Windthorststraße 4“**



**GESTALTUNGSVORSCHLAG**

## 4.3 BAHNHOFSTRASSE

### 4.3.1 BAHNHOFSTRASSE WEST 1+ 2 - BESTANDSANALYSE

Die Straßenansicht der Westseite zur Bahnhofstraße gliedert sich aufgrund der Länge der Bahnhofstraße in zwei Abschnitte: „Bahnhofstraße West 1“ beschreibt die Häuserzeile vom Übergang in die Windthorststraße bis zum Übergang zur Urbanstraße mit den Hausnummern 12-24 und dem Eckgebäude an der Windthorststraße mit postalischer Zuordnung zum Berliner Platz 2/2a.

Der Abschnitt „Bahnhofstraße West 2“ beginnt an der Urbanstraße, endet im Übergang zum Servatiplatz und beschreibt die Hausnummern 2-10.

Der Gesamtüberblick der Fassadenabwicklung zeigt bei näherer Betrachtung eine Aneinanderreihung von gut strukturierten und im Ansatz wertigen Gebäudeabschnitten, deren Konstruktionsprinzipien klar erkennbar sind, die jedoch in Teilen in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand sind. Das trifft auch für die Erdgeschosszonen zu, die nachfolgend im Einzelnen betrachtet, analysiert und mit Vorschlägen nachgebessert werden.

Der Abschnitt „Bahnhofstraße West 1“ beginnt mit dem zehngeschossigen Hochpunkt am Berliner Platz 2, zeigt sich im weiteren Verlauf mit fast durchgängigen Gebäudehöhen mit fünf bis sechs Geschossen und bildet einen weiteren kleinen Hochpunkt mit acht Geschossen im Übergang zur Urbanstraße.

Das Haus Nr. 2/2a, im gleichen Baustil und ganzheitlich gestaltet, bietet ein gutes Gestaltungsbild im Sinne und der Fortsetzung der Beschreibung zum Haus Nr. 4 auf der Windthorststraße Nord. Die großflächige Werbung im 4. Geschoss des Eckgebäudes (Hotel Conti) sollte zurückgebaut werden. Flächige Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosszone auf Natursteinbändern wirken störend auf das ganzheitliche Gestaltungsprofil der Fassaden. Das Erdgeschoss zeigt sich in einheitlicher Form und Farbe und bildet einen wertigen Sockel für das Gesamtgebäude ab.

Das Gebäude Nr. 24 zeigt sich im Grundsatz in klarer Strukturierung der Obergeschosse mit gerasteter Baukonstruktion und einem abgegrenzten Sockelgeschoss mit transparenter Fassade und horizontal durchlaufendem Werbeanlagenriegel. Die Werbeanlage, teilweise mit Markisen verbunden, addiert sich unruhig und wenig geordnet durch Einzelbestandteile unterschiedlicher Ausprägung.

Haus Nr. 20 bis 22 nimmt in dem Straßenzug eine Sonderposition ein, da mit der Theaternutzung und der großen, ausladenden Vordachkonstruktion auf großer Geschosshöhe dem Gebäude ein wirkungsvolles Portal gegeben wird, das durch die Werbung mit aufgestellten Einzelbuchstaben harmonisch ergänzt wird. Die Fassadengestaltung im Erdgeschoss bezieht sich auf die Vordachkonstruktion, gliedert sich in Eingang, Foyer und Kassenhaus und bildet somit eine gestalterische Einheit im Verbund mit dem Vordach.

Haus Nr. 18 ist in der Grundstruktur in gerasteter Bauweise und klar gegliederter Erdgeschosszone stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Das sehr tief hängende Plexiglas-Vordach der Ladenzone zeigt sich in Position und Ausführung wenig wertig. Der breite, weiße horizontale Riegel zwischen Erdgeschoss und den Obergeschossen bietet Raum zur Aufnahme eines Vordaches (soweit notwendig) im oberen Bereich und einer darunter liegender strukturierter Werbefläche.

Die Erdgeschossfassade besteht im Wesentlichen aus bodentiefen Glasfassaden, die in Alter und Konstruktion zwar ebenfalls sanierungsbedürftig, jedoch in der Struktur und Öffnung zum Straßenraum zuträglich sind.

Das Gebäude 14-16 ist mit einer Hotelnutzung versehen und zeigt sich im erhöhten Sockelgeschoss mit einer fast geschlossenen Fassade, die lediglich zwei kleinere Einschübe mit Fassadenöffnungen zum Straßenraum hin besitzt. Durch die große Länge des Gebäudes mit geschlossenen Fassadenteilen hat dieser Abschnitt eine prägende Wirkung. Durch die sehr starke Differenzierung in der Materialität und Ausbildung des Sockelgeschosses als grau gerasterte Glaspaneel-Oberfläche und im Kontext der sonst durch Natursteinflächen, Ziegelflächen und einer Bandrasterstruktur geordneten und gestalteten aufstehenden Fassade wirkt die glänzende, glatte, graue Fassadenfläche im Verhältnis zum Baukörper fremdartig. Wünschenswert wäre eine Gesamtgestaltung in Materialität und Ausbildung zu einem gesamtheitlichen Baukörper, der sich dann auch zum benachbarten Haus Nr. 12 hin gestalterisch ergänzend zeigt.

Haus Nr. 12 gliedert sich durch einen zweigeschossigen Sandsteinsockel mit Öffnung des Erdgeschosses durch großflächige Glasfassaden und aufstehenden sechs Geschossen im Wechselspiel zwischen Naturstein, Ziegel und Fensterbändern in gut gestalteter und proportionierter Darstellung. Das Gebäude wirkt sehr wertig und in sich wohlproportioniert. Die Werbeanlagen befinden sich in zurückhaltender Anordnung, ohne die Gesamtgestaltung des Gebäudes zu beeinflussen.



Fotomontage Bahnhofstraße West 1 mit teilweise ungeordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Zeichnungsansicht Bahnhofstraße West 1 mit teilweise ungeordneten Werbeanlagen und Baustrukturen

Der Abschnitt Bahnhofstraße West 2, zwischen den Einmündungen Urbanstraße und Servatiplatz, zeigt sich in durchgängiger sechsgeschossiger Bauweise in fünf Gebäudeabschnitten mit jeweiliger Ausbildung einer Sockelzone als überwiegend offen gestalteter Ladenzone mit klar erkennbarer Abgrenzung zu den jeweiligen Obergeschossen.

Alle Obergeschosse zeigen sich in Struktur, Materialität und Konstruktionsprinzipien auf unterschiedliche Art und Weise, aber konsequent für jeden Hausabschnitt, in guter Qualität. Die Fassaden sind, dem Alter geschuldet, in Teilen sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Das trifft auch - bis auf eine Ausnahme - für die Erdgeschosszone zu und stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Das Haus Nr. 10 nimmt im Erdgeschoss die Trag- und Pfeilerstruktur des aufstehenden Gebäudeteils im Grundsatz auf, wirkt jedoch sehr heterogen durch die unterschiedlichen Fassadenfüllungen im Erdgeschoss. Vier unterschiedliche Gestaltungs- und Fassadenprinzipien verunklaren die wertige und einheitliche Gesamtstruktur des Gebäudes. Dieser Eindruck wird auch durch eine nur teilweise durchgeführte Vordachkonstruktion unterstützt. Die Erdgeschoßfassade ist in ihrem Zustand überholungsbedürftig. Die unterschiedlichen Fassadenkonstruktionen sollten hier vereinheitlicht werden, damit das Gestaltungsprinzip in der Wiederholung diesen Gebäudeabschnitt deutlich erkennbar macht.

Im Übergang zu Gebäude Nr. 8 ist die gleiche Geschossbildung ablesbar, jedoch in anderer Fassadenmaterialität als beim Haus Nr.10. Die Obergeschosse sind im Zustand sanierungsbedürftig, aber in der Struktur stark genug, um auch nach der Sanierung überzeugen zu können. Für das Erdgeschoss bietet sich die Weiterführung des vorgenannten Vordaches aus Haus Nr. 10 in gemeinsamer Gestaltung an. Gleiches gilt auch für die Ladenfassade.

Das Haus Nr.6 ist in sich wertig und ganzheitlich konzipiert. Die Erdgeschosszone befindet sich in einem sehr guten baulichen und gestalterischen Zustand und erfüllt alle Vorgaben an die Fassaden- und Werbeanlagengestaltung dieser Fibel.

Das Haus Nr. 4 bildet sich im Erdgeschoss durch eine klare Zäsur in Baukonstruktion und Materialität ab. Eine vorhandene Vordachkonstruktion könnte mit dem benachbarten Gebäude Nr. 2 in gemeinschaftlicher Gestaltung und Konstruktion ausgeführt werden. Dies gilt auch für eine gemeinschaftliche Struktur zu den Werbeanlagen direkt unterhalb der Vordachkonstruktion. Ansonsten ist die bestehende Struktur mit mittigem Eingang und symmetrischer Schaufensterflächenanordnung in sich schlüssig und ausgewogen.

Das Haus Nr. 2 mit dem Übergang zum Servatiplatz zeigt in den Obergeschossen eine wertige Fassadenstruktur aus Sandstein- und Klinkerflächen und Bändern und setzt auf ein klar definiertes Erdgeschoss mit Abgrenzung durch eine durchgängige Vordachkonstruktion auf. Die Gliederung der vertikalen Sandsteinpfeiler wird im Erdgeschoss aufgenommen, jedoch durch unterschiedlich behandelte Fassadenelemente und Werbeanlagen verunklart. Hier ist eine Vereinheitlichung der Fassadenfüllungen mit einer klaren Ordnung in der Werbung unterhalb der Vordachkonstruktion anzustreben.



Bestand Ansicht

Bahnhofstraße West 2 als Fotomontage mit teilweise ungeordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Bestand Grafik

Zeichnungsansicht Bahnhofstraße West 2 mit teilweise ungeordneten Werbeanlagen und Baustrukturen

## 4.3.2 BAHNHOFSTRASSE WEST 1 + 2 - GESTALTUNGSLITNIEN

Im Abschnitt Bahnhofstraße West 1 besteht für das Haus Nr. 2/2a lediglich die Gestaltungsempfehlung zu den Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses. Für diesen Fassadenabschnitt gilt, dass die wertige Natursteinfassade in Struktur und Bänderung möglichst freigestellt und werbeanlagenfrei sein sollte. Ergänzend dazu sollte die Werbung im 4. OG entfernt oder in Form von Einzelbuchstaben im Brüstungsfeld der dunklen Fassadenaufdachungen reduziert werden.

Für das Haus Nr. 24 gilt es, die Erdgeschossfassade neu zu strukturieren, zu beruhigen und zu ordnen und mit einem durchlaufenden Riegel, der Fensterfassade zugeordnet, den Raum für gestaltete Werbeanlagen und Vordachkonstruktionen herzustellen. Mit wenigen gestalterischen Maßnahmen kann hier im Erscheinungsbild der Aluminiumfassade eine Beruhigung erfolgen, die auf der einen Seite die Erdgeschossfassadenstruktur einheitlich ergänzt und auf der anderen Seite Trägerfläche für einzelne Werbeanlagen als auch Markisen- und Vordachkonstruktionen sein kann.

Für das Gebäude Nr. 20-22 besteht neben der Modernisierung der Fassade oberhalb der Erdgeschosszone kein weiterer Handlungsbedarf.

Für das Gebäude Nr. 18 gelten die gleichen Anregungen und Prinzipien wie für das Haus 24 mit Neugliederung der Erdgeschossfassade, Aufnahme einer Werbelinie und integrierten Vordachkonstruktion.

Für das Gebäude Nr. 14-16 beziehen sich die Gestaltungsvorschläge weniger auf die Werbeanlagen und öffentliche Wahrnehmung und Nutzbarkeit der Erdgeschosszone als vielmehr auf die Gesamtgestaltung in Materialität und Ausbildung zu einem gesamtheitlichen Baukörper mit starker Präsenz für

den Straßenraum. Hier schlagen wir die Ausbildung des Sockelgeschosses in Harmonie zu den sonstigen Fassadenmaterialien in Natursteinoptik vor, um das Gebäude in der Fassadenansicht wieder zu vereinen und im Kontext auf das benachbarte Haus Nr. 12 in eine harmonisch gestaltete Einheit zu überführen.

Das Gebäude Nr. 12 ist in sich schlüssig gestaltet und bedarf keiner weiteren Gestaltungsvorschläge.



Bahnhofstraße West 1 als Fotomontage mit geordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Zeichnungsansicht Bahnhofstraße West 1 mit geordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Gestaltungsbeispiel für das Gebäude Nr.24



Gestaltungsbeispiel für das Gebäude Nr.18

Im Straßenabschnitt Bahnhofstraße West 2 wird für die Gebäude Nr. 8 und 10 eine durchgängige Vordachkonstruktion in einheitlicher Gestaltung und Ausprägung vorgeschlagen. Die Erdgeschosszone ist mit neuen Fassadenelementen zu gliedern und zu beruhigen. Die jeweiligen Fassaden- und Tragstrukturen aus den Obergeschossen sind dabei herunterzuführen und zu berücksichtigen.

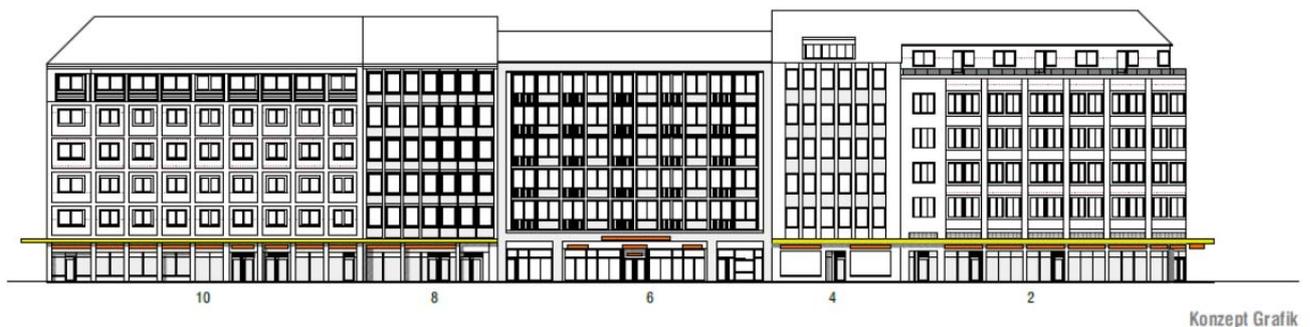
Im oberen Segment der neuen Fensterfassaden entsteht eine Werbeanlagenlinie unterhalb der Vordachkonstruktion mit geordneten Feldern, den möglicherweise unterschiedlichen Läden und Nutzern zugeordnet.

Das Gebäude Nr. 6 ist in sich schlüssig gestaltet und bedarf keiner weiteren Gestaltungsvorschläge.

Die Gebäude Nr. 4 und Nr. 2 erhalten analog der Gestaltungsvorschläge zum Haus Nr. 8-10 eine zusammenhängende Vordachkonstruktion, in Teilen neue Fensterfassaden unter Berücksichtigung der vorhandenen Tragkonstruktionen sowie einen Riegel mit gegliederten Werbeanlagen unterhalb der Vordachkonstruktion. Diese Maßnahmen würden somit zu einem gesamtheitlich sehr guten Gestaltungsbild beitragen.



Bahnhofstraße West 2 als Fotomontage mit geordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Zeichnungsansicht Bahnhofstraße West 2 mit geordneten Werbeanlagen und Baustrukturen



Gestaltungsbeispiel für das Gebäude Nr. 8-10



Gestaltungsbeispiel für das Gebäude Nr. 2- 4

## 4.3.3 BAHNHOFSTRASSE OST – BESTANDSANALYSE

Das dreiteilige Gebäude der „Direktion“ auf der Ostseite der Bahnhofstraße, beginnend im Übergang zur Wolbecker Straße, folgt dem Straßenverlauf bis zum angrenzenden Bahnhofsgebäude.

Der erste Gebäudeabschnitt mit der Zuordnung Haus Nr. 1-3 gliedert sich in ein hohes Erdgeschoss mit aufliegenden drei Regelgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss als insgesamt fünfgeschossiges Gebäude.

Die Fassade ist sehr wertig gegliedert und gestaltet. Die Obergeschossfassade besteht aus Klinkerflächen mit Fensteröffnungen als Doppelfenster und Natursteinumrahmung in gleichmäßiger Gliederung, das Staffelgeschoss nimmt die Natursteinbänder gestalterisch auf und gliedert sich im Wechselspiel zwischen Fensterfassade und Natursteinpfeiler über die gesamte Länge des Gebäudes.

Das überhöhte Erdgeschoss bildet mit Natursteinpfeilern und –riegeln die übergeordnete statische Struktur ab und ergänzt sich harmonisch mit dem aufstehenden Gebäude. Die jeweiligen Felder zwischen den Natursteinpfeilern sind mit Fensterfassadenanlagen gleicher Struktur und Farbe gefüllt. Ein durchgehendes Band mit dem Raum für Werbeanlagen und in die Fassade integrierten ausfahrbaren Vordachmarkisen gibt jedem Feld bzw. jeder Ladeneinheit die Möglichkeit, auf sich aufmerksam zu machen. Trotz unterschiedlicher Farben und Schriftgrößen, Schrifttypen und Darstellungen stellt sich das Werbeband harmonisch dar und ermöglicht bei festgelegter Gesamtgröße eine individuelle Gestaltung, ohne die Gesamt-Gestaltleitlinie zu stören.

Dieses Gestaltungsprinzip ist ein hervorragendes Vorbild und somit ein anregender Beitrag für diese Gestaltungsfibel.

Das mittige Gebäude der Direktion mit den Hausnummern 5, 7 und 9 ist siebengeschossig bei einem ebenfalls überhöhten Erdgeschoss, das sich auf gleicher Linie zum benachbarten Sockelgeschoss befindet. Die Obergeschosse sind durchgerastert, gefüllt mit Einzelfenstern und Klinkerbrüstungen bzw. kompletten Klinkerfeldern bei geschlossener Fassade.

Das Erdgeschoss nimmt das Gestaltungsprinzip des Gebäudes 1-3 im Grundsatz auf, lediglich die Tragstruktur bildet sich nicht in einem gesonderten Material ab, sondern integriert sich ebenfalls in die Fassade mit durchgehenden Aluminiumverkleidungen vor den Stützenkonstruktionen.

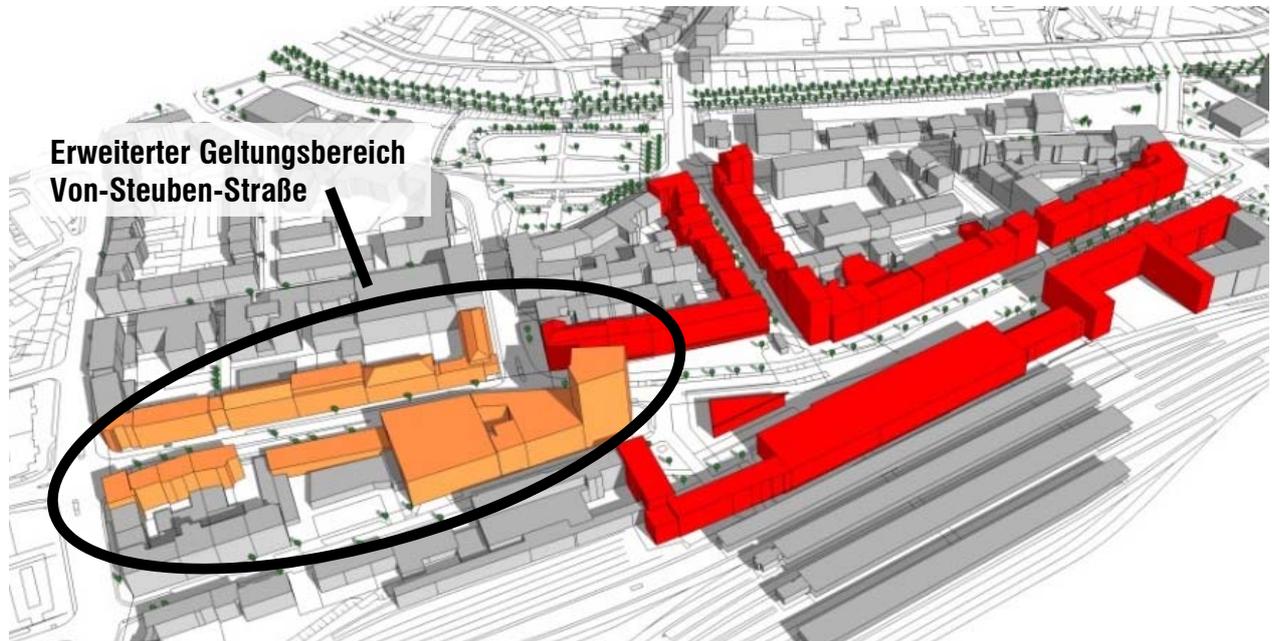
Auch diesem Gebäudeabschnitt kann ein Vorbildcharakter für gute Fassaden- und Werbegestaltung bescheinigt werden.

Der zur Bahnhofstraße zurückliegende Gebäudeteil Nr. 11 mit drei Geschossen plus Staffelgeschoss unterscheidet sich zwar in Geschosshöhen und Fassadengliederung vom sonstigen Direktionsgebäude, nimmt aber sehr wohltuend Materialität (Klinker-Loch-Fassade mit Natursteinrahmung an den Einzelfenstern) sowie rhythmisch gegliedertes Staffelgeschoss mit auf und verbindet sich somit gestalterisch mit den vorgenannten Gebäudeteilen auf der Ostseite der Bahnhofstraße.

Das Erdgeschoss mit der Ladenzone bildet sich klar von den aufstehenden Obergeschossen ab, nimmt Materialität, Farbe und Höhe der Werbeanlagen prinzipiell mit auf und schafft somit einen gut gestalteten Gesamteindruck zum Gebäudekomplex.



## 4.4 VON-STEUBEN-STRASSE – ERWEITERTER GELTUNGSBEREICH



Die Von-Steuben-Straße mit den beiden Straßenansichten Ost und West liegt im erweiterten Geltungsbereich dieser Gestaltungsfibel.

Die Von-Steuben-Straße nimmt eine Sonderstellung ein, da sie

- kein direktes Verbindungsglied zwischen Bahnhof und Innenstadt darstellt,
- in ihrer baulichen und funktionalen Struktur von den bisher untersuchten Straßenzügen abweicht,
- im Erdgeschoss nicht als öffentliche Zone ausgebildet ist und
- der Straßenzug durch große Neubauprojekte im einem Prozess der Neustrukturierung ist.

Zu diesen Projekten zählen der Neubau von zwei Hotels an der Ecke Von-Steuben-Straße / Herwarthstraße, das Metropolis-Hochhaus am nördlichen Beginn der Von-Steuben-Straße (postalisch: Berliner Platz 39) mit Gastronomie-Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie ein Neubaukonzept für die „Westfalen-Höfe“ an der Von-Steuben-Straße 13 / Kleine Bahnhofstraße. Diese Neubaukonzepte beschreiben ca. 30-35 % der kompletten Straßenansichtsfläche zur Von-Steuben-Straße und sind somit sehr prägend für die Gesamt-Erscheinung.

Somit ist es nicht nur wertvoll, sondern zwingend notwendig, die baulichen Konzepte, und hier insbesondere die Gestaltung und Funktionalität der Erdgeschossebenen, zu kennen, um gezielt die Gestaltungsleitlinien für die Von-Steuben-Straße in ganzheitlicher Betrachtung durchführen zu können.

Die Von-Steuben-Straße gehört bei der Umsetzung der Gestaltungsfibel zum erweiterten Geltungsbereich und somit nicht zum ersten Handlungsschwerpunkt. Somit kann sie zu einem späteren Zeitpunkt in Kenntnis der Umsetzungserfahrungen aus den vor beschriebenen Kernbereichen profitieren und wird daher zwar namentlich und vorbereitend aufgeführt, ist jedoch bis zur vorgenannten erweiterten Kenntnis weder im Bestand noch in der Erarbeitung der Gestaltungsleitlinien Gegenstand einer Analyse und Bewertung.

## 5.0 ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG ALS MOTIVATION ZUR INVESTITION IN DEN STADTRAUM

Der nachfolgende Maßnahmenkatalog mit Kostenschätzung zu den Gestaltungsempfehlungen zeigt die notwendigen Investitionen auf, verweist auf mögliche Förderungen bei Einhaltung der Gestaltungsvorgaben und –prinzipien und soll somit Investitionsanreize bei den Eigentümern schaffen sowie die Attraktivität des Stadtraumes stärken.

Aus dem Verfügungsfonds Münster-Innenstadt des Städtebau-Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für das Programmgebiet „Münster-Innenstadt“ wird die Förderung der beschriebenen Maßnahmen zur Neugestaltung der Erdgeschossfassaden und Werbeanlagen aus der Gestaltungsfibel Bahnhofsviertel beantragt. Der genaue Fördersatz ist noch festzulegen und orientiert sich an der nachfolgenden Kostenaufstellung für die einzelnen Gestaltungsbeiträge.

Zur Förderung werden beantragt:

- Ertüchtigung+ Erneuerung der Erdgeschossfassaden unter Einhaltung der Gestaltungsvorgaben
- Ertüchtigung+ Erneuerung der Vordachkonstruktionen inkl. der Aufnahme zu den Werbeanlagen
- Ertüchtigung+ Gestaltung von Werbeanlagen im Kontext der Gestaltungsvorgaben + –prinzipien

In dieser Gestaltungsfibel wurden zahlreiche Gestaltungsempfehlungen im Sinne der vorgenannten Kategorien ausgearbeitet.

Gestaltungsempfehlungen und –maßnahmen wurden aufgrund von Inaugenscheinnahmen und grafischer sowie fotografischer Behandlung der Ansichten erstellt, jedoch ohne vertiefende Kenntnis der Statik, Baukonstruktionen oder sonstiger baulicher Faktoren, die vor Umsetzung einer jeden Maßnahme zu prüfen und zu bewerten sind.

Für jedes einzelne Gebäude bzw. jeden einzelnen Eigentümer gelten die Gestaltungsvorschläge somit als Rahmen für eine detaillierte Ausführungsprüfung und Planung. Für eine Umsetzung müssten daher die Belange zur Baukonstruktion, zum Tragwerk, zum Schall- und Wärmeschutz sowie zu Brandschutz- und Sicherheitsbelangen hinzugezogen und berücksichtigt werden.

Im weiteren Umsetzungsprozess bieten die Stadt Münster und die ISG Bahnhofsviertel ihre weitergehende Unterstützung an, damit bei jeder Einzelfallbetrachtung gemeinsam, auf der Grundlage der Gestaltungsfibel und im Abgleich mit den Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 356 optimale Gestaltungslösungen im Sinne einer Aufwertung der jeweiligen Immobilie und des zugehörigen Stadtraumes erreicht werden.

Diese Unterstützung gilt auch für die Betrachtung zur Ertüchtigung, Sanierung und / oder Erneuerung der Obergeschossfassaden, die in dieser Fibel zwar im Gesamtkontext der Fassadenabwicklungen angerissen wurden, ohne jedoch auf exakte Umsetzungen im gestalterischen, konstruktiven und dämmtechnischen Sinne einzugehen. Insbesondere auf die Möglichkeiten der Förderung von Fassadenerneuerungen im Sinne einer energetischen Ertüchtigung wird an dieser Stelle hingewiesen. Die zuständigen Beratungsstellen der Stadt Münster (Kundenzentrum im Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 58155 Münster) stehen Ihnen hierbei gern zur Verfügung.

## 6.0 KOSTENAUFSTELLUNG zur Neugestaltung der Erdgeschossfassaden und der Werbeanlagen

Zur Bewertung der Investitionskosten zu den vorgenannten Gestaltungsvorschlägen werden die vorgeschlagenen Maßnahmen in Kategorien eingeteilt und mit einem jeweiligen Kostenansatz pro laufenden Meter Fassade ermittelt.

Am Beispiel der Neugestaltung der Erdgeschossfassaden und der Vordachkonstruktionen sowie Werbeanlagen werden die Einheitspreise auf den Meter Fassade ermittelt und als Indikator für die vorgeschlagenen ähnlichen Maßnahmen im Geltungsbereich herangezogen. Hieraus entwickeln sich die folgenden Kategorien / Kostengruppen:

### Kostengruppe 1

- Komplett-Maßnahmen an Erdgeschossfassade und Vordach sowie Werbeanlagengestaltung

### Kostengruppe 2

- Maßnahmen an der Erdgeschossfassade

### Kostengruppe 3

- Diverse Maßnahmen an den Werbeanlagen

## 6.1 KOSTENAUFSTELLUNG zur Neugestaltung der Erdgeschossfassaden und der Werbeanlagen am Beispiel „Berliner Platz“

<b>KOSTENKALKULATION VORDÄCHER inkl. WERBEANLAGEN</b>				
<b>Position</b>	<b>Leistungsbeschreibung Kurzform</b>	<b>Mengen</b>	<b>Einheitspreis Euro netto</b>	<b>Gesamtpreis Euro netto</b>
Werbeanlagen <b>Rückbau</b>	Rückbau der vorhandenen Werbeanlagen inkl. aller Unterkonstruktionen und Elektroinstallationen	110 lfdm	<b>60,00</b>	<b>6.600,00</b>
Vordach <b>Rückbau</b>	Rückbau der vorhandenen Vordächer bis auf die Stahlunterkonstruktion	110 lfdm	<b>80,00</b>	<b>8.800,00</b>
Vordach <b>Ertüchtigung Unterkonstruktion</b>	Statische und konstruktive Ertüchtigung der vorhandenen Stahlunterkonstruktion inkl. Ergänzungen für neue Werbeanlagen	110 lfdm	<b>200,00</b>	<b>22.000,00</b>
Vordach <b>Vorder- + Untersicht</b>	Neue Metallverkleidung an Vorderkante und Untersicht montieren inkl. notwendiger Unterkonstruktion und Abdichtungen	110 lfdm	<b>250,00</b>	<b>27.500,00</b>
Vordach <b>Oberseite</b>	Unterkonstruktion/Tragschicht für Abdichtungsbahnen herstellen	110 lfdm	<b>50,00</b>	<b>5.500,00</b>
Vordach <b>Oberseite</b>	Abdichtungsarbeiten auf Vordach Oberseite inkl. Anarbeiten an die Gebäude + Anschluss an die vorhandene Regenentwässerung	110 lfdm	<b>100,00</b>	<b>11.000,00</b>
Werbeanlage <b>Beleuchtung</b>	Montage einer einheitlich durchlaufenden Beleuchtung als LED Lichtband an der Unterkante Werbeblende	110 lfdm	<b>70,00</b>	<b>7.700,00</b>
Werbeanlage <b>Montage</b>	Montage der neuen Werbeanlage-Trägerkonstruktion inkl. aller Anschlussarbeiten	110 lfdm	<b>200,00</b>	<b>22.000,00</b>
<b>Gesamtkosten – netto</b>				<b>111.100,00</b>
Zuzüglich 19% Umsatzsteuer				21.109,00
<b>Gesamtkosten – brutto</b>				<b>132.209,00</b>
<b>Gesamtkosten brutto / pro lfdm Vordach und Werbeanlagen (gerundet)</b>				<b>1.200,00</b>

<b>KOSTENKALKULATION ERDGESCHOSSFASSADEN</b>				
<b>Position</b>	<b>Leistungsbeschreibung Kurzform</b>	<b>Mengen</b>	<b>Einheitspreis Euro netto</b>	<b>Gesamtpreis Euro netto</b>
Fassaden <b>Rückbau</b>	Demontage aller Eingangs- und Schau- fensterfassaden	110 lfdm	<b>100,00</b>	<b>11.000,00</b>
Fassaden <b>Bestand Ertüchtigen</b>	Ertüchtigung aller anschließenden Bauteile vorbereitend für den Einbau der neuen Schau- fensteranlagen	110 lfdm	<b>250,00</b>	<b>27.500,00</b>
Fassaden <b>Einbau neuer Fassaden</b>	Einbau der neuen Aluminium - Schaufenster- fassaden inkl. Eingangstüren und Herstellung aller baukonstruktiver und dämmtechnischer Anschlüsse an den Bestand	360 qm	<b>1.000,00</b>	<b>360.000,00</b>
<b>Gesamtkosten – netto</b>				<b>398.500,00</b>
Zuzüglich 19% Umsatzsteuer				75.715,00
<b>Gesamtkosten – brutto</b>				<b>474.215,00</b>
<b>Gesamtkosten brutto / pro lfdm Erdgeschossfassade (gerundet)</b>				<b>4.300,00</b>

Dementsprechend werden folgende Einheitspreise den jeweiligen Kostengruppen als Kostenindikatoren zugeordnet:

**Kostengruppe 1 = 5.500,- Euro / lfdm Fassade**

- Komplett-Maßnahmen an Erdgeschossfassade und Vordach sowie Werbeanlagengestaltung

**Kostengruppe 2 = 4.300,- Euro / lfdm Fassade**

- Maßnahmen an der Erdgeschossfassade

**Kostengruppe 3 = 300,- Euro / lfdm Fassade**

- Diverse Maßnahmen an den Werbeanlagen: Da diese Maßnahmen sehr unterschiedlicher Natur sind, kann hier nur ein sehr überschlägiger Kostenansatz als Referenz herangezogen werden und dient lediglich als Indikator für die Ermittlung der Gesamtinvestitionen.

## 6.2 GESAMTINVESTITIONEN

Der nachfolgende Lageplan zeigt mit farblicher Markierung die Gebäude mit Gestaltungsvorschlägen in dem Geltungsbereich der Gestaltungsfibel in der Zuordnung zu den jeweiligen Kostengruppen.

Die vorgenannten Einheitspreise zu den Kostengruppen werden mit den jeweiligen laufenden Metern Fassadenabwicklung multipliziert und ergeben eine **Gesamtinvestition in Höhe von ca. 2,5 Mio. EUR brutto** für die vorgeschlagenen Maßnahmen am Berliner Platz, an der Windthorststraße und an der Bahnhofstraße in nachfolgender Einzelaufteilung:

**Kostengruppe 1 = 5.500,- Euro x ca 350 lfdm Fassade = 1.925.000,- Euro**

- Komplett-Maßnahmen an Erdgeschossfassade und Vordach sowie Werbeanlagengestaltung

**Kostengruppe 2 = 4.300,- Euro x ca 120 lfdm Fassade = 516.000,- Euro**

- Maßnahmen an der Erdgeschossfassade

**Kostengruppe 3 = 300,- Euro x ca 340 lfdm Fassade = 102.000,- Euro**

- Diverse Maßnahmen an den Werbeanlagen



## 7.0 ANLAGEN

Berliner Platz - Fassadenabwicklung Bestand [Ansicht und Grafik]

Berliner Platz - Fassadenabwicklung Gestaltungskonzept [Ansicht und Grafik]

Berliner Platz - Fassadenausschnitte: Bestand und Konzept im Vergleich

Windthorststraße Süd - Fassadenabwicklung Bestand [Ansicht und Grafik]

Windthorststraße Süd - Fassadenabwicklung Gestaltungskonzept [Ansicht und Grafik]

Windthorststraße Süd - Fassadenausschnitte: Bestand und Konzept im Vergleich

Windthorststraße Nord - Fassadenabwicklung Bestand [Ansicht und Grafik]

Windthorststraße Nord - Fassadenabwicklung Gestaltungskonzept [Ansicht und Grafik]

Windthorststraße Nord - Fassadenausschnitte: Bestand und Konzept im Vergleich

Bahnhofstraße West 1 - Fassadenabwicklung Bestand [Ansicht und Grafik]

Bahnhofstraße West 1 - Fassadenabwicklung Gestaltungskonzept [Ansicht und Grafik]

Bahnhofstraße West 1 - Fassadenausschnitte: Bestand und Konzept im Vergleich

Bahnhofstraße West 2 - Fassadenabwicklung Bestand [Ansicht und Grafik]

Bahnhofstraße West 2 - Fassadenabwicklung Gestaltungskonzept [Ansicht und Grafik]

Bahnhofstraße West 2 - Fassadenausschnitte: Bestand und Konzept im Vergleich

Bahnhofstraße Ost - Fassadenabwicklung Bestand und Konzept [Ansicht und Grafik]

Bahnhofstraße Ost - Fassadenausschnitte: Bestand



9 30 28 26 24 22 16 14 12 10 8 6 4 2

Bestand Ansicht

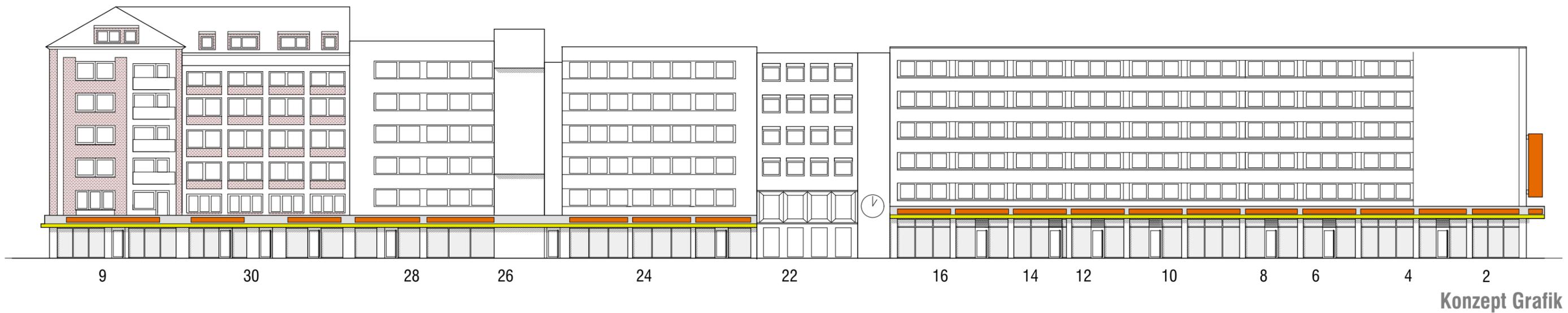


9 30 28 26 24 22 16 14 12 10 8 6 4 2

Bestand Grafik



Konzept Ansicht



Konzept Grafik



Bestand Ansicht - Ausschnitt 1



Bestand Ansicht - Ausschnitt 2



Konzept Ansicht - Ausschnitt 1



Konzept Ansicht - Ausschnitt 2



1 3 5 7 9 11 13 15 17 19

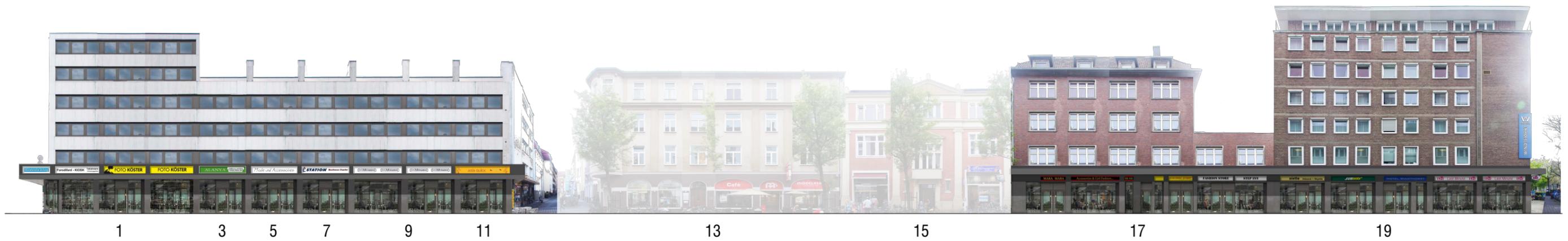
Bestand Ansicht



1 3 5 7 9 11 13 15 17 19

Achtermannstraße

Bestand Grafik



Konzept Ansicht



Konzept Grafik



1 3 5 7

Bestand Ansicht - Ausschnitt 1



17 19

Bestand Ansicht - Ausschnitt 2



1 3 5 7

Konzept Ansicht - Ausschnitt 1



17 19

Konzept Ansicht - Ausschnitt 2



20 18 16 14 12 8 6 4

Bestand Ansicht



20 18 16 14 12 8 6 4

Bestand Grafik



Konzept Ansicht



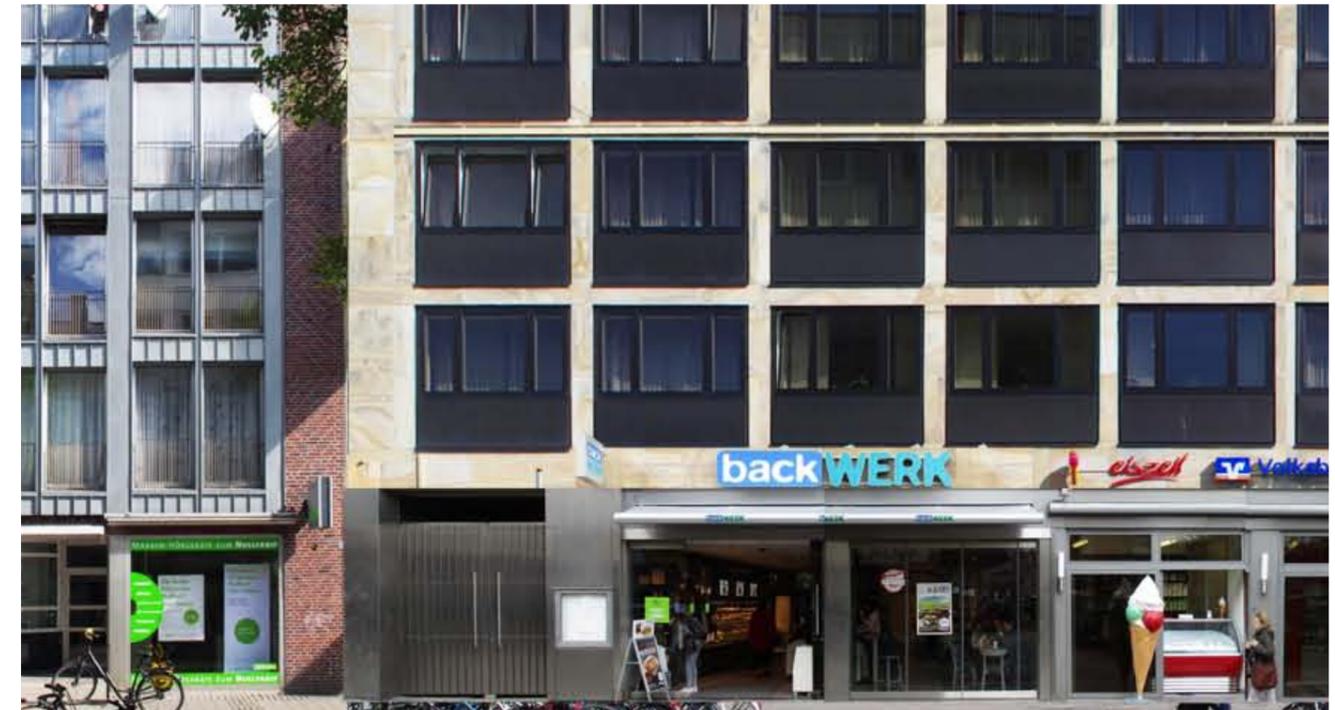
Konzept Grafik



14

12

Bestand Ansicht - Ausschnitt 1



6

4

Bestand Ansicht - Ausschnitt 2



14

12

Konzept Ansicht - Ausschnitt 1



6

4

Konzept Ansicht - Ausschnitt 2



2A

24

20-22

18

14-16

12

Bestand Ansicht



2A

24

20-22

18

14-16

12

Bestand Grafik



2A

24

20-22

18

14-16

12

Konzept Ansicht



2A

24

20-22

18

14-16

12

Konzept Grafik



2A

24

Bestand Ansicht - Ausschnitt 1



18

14-16

Bestand Ansicht - Ausschnitt 2



2A

24

Konzept Ansicht - Ausschnitt 1



18

14-16

Konzept Ansicht - Ausschnitt 2



10

8

6

4

2

Bestand Ansicht



10

8

6

4

2

Bestand Grafik



Konzept Ansicht



Konzept Grafik



10

8

Bestand Ansicht - Ausschnitt 1



4

2

Bestand Ansicht - Ausschnitt 2



10

8

Konzept Ansicht - Ausschnitt 1



4

2

Konzept Ansicht - Ausschnitt 2



1-3

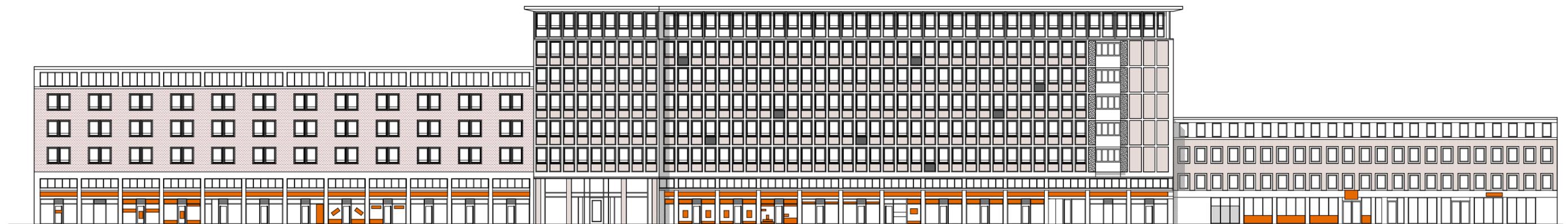
5

7

9

11

Bestand Ansicht



1-3

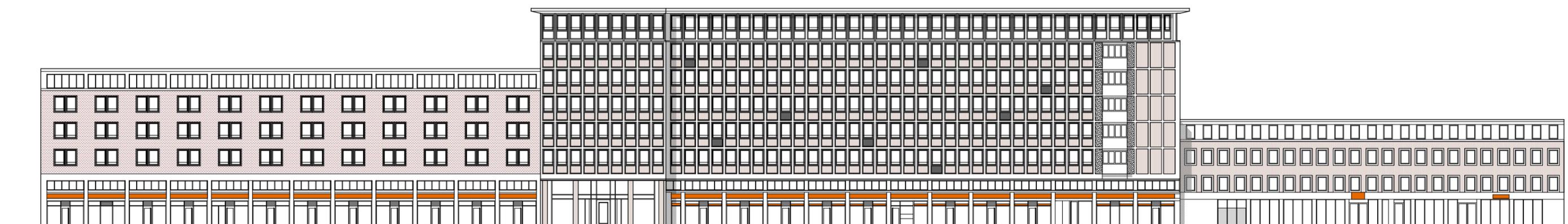
5

7

9

11

Bestand Grafik



1-3

5

7

9

11

Konzept Grafik



1-3

5

7

9

11

Bestand Ansicht



1-3

Bestand Ansicht- Ausschnitt 1



7

9

Bestand Ansicht- Ausschnitt 2



11

Bestand Ansicht- Ausschnitt 3