

## **Beispiele möglicher Kriterien und Aspekte eines „Gebietspasses“ für die zurzeit von Briten noch genutzten Wohnquartiere in Münster**

Für die 18 in Betracht kommenden Wohnstandorte sollen nach Bekanntwerden der konkreten Freizugtermine gemeinsam zwischen der BImA und der Stadt Münster spezifische „Gebietspässe“ erarbeitet werden, mit denen beispielsweise folgende inhaltliche Aspekte für jeden einzelnen Wohnstandort dokumentiert werden:

### **Einwohnerbestand im Stadtteil**

- Wohnberechtigte Bevölkerung zum Stichtag ...

### **Einwohnerentwicklung im Stadtteil**

- Relative Veränderung im Zeitraum 2000 - 2005 - 2010:
- Relative Veränderung gem. Bevölkerungsprognose Stadt Münster im Zeitraum 2010 - 2020:

### **Altersstruktur im Stadtteil**

- Anteil der unter 18-jährigen an wohnberechtigter Bevölkerung:
- Anteil der über 64-jährigen an wohnberechtigter Bevölkerung:

### **Veränderung der Altersstruktur**

- Relative Veränderung des Anteils der unter 18-jährigen 2005 - 2010:
- Relative Veränderung des Anteils der über 64-jährigen 2005 - 2010:

### **Wohnungsversorgung**

- Relative Veränderung im Wohnungsbestand 2000 - 2010:
- Wohnfläche je Einwohner zum Stichtag ...

### **Grundstücksbezogene Aspekte**

- Beschreibung des Wohngebietes (topographische Lage, Wohnlage im Stadtteil bzw. -quartier, Art der umgebenden Bebauung, Immissionen etc.)
- Charakteristika der Grundstücke (Grundstücksgrößen, Grundstücksausrichtung, mittlere Grundstückstiefe, Straßenfronten etc.)
- Erschließung, Ver- und Entsorgung der Grundstücke (Anschlüsse an Straßen und Wege, Anschlüsse an Versorgungsleitungen, Anschlüsse an Abwasserbeseitigung etc.)
- Baugrundverhältnisse (Altlasten, Grundwasser, Höhenlage zur Straße etc.)
- Nachbarrechtliche Beziehungen (Baulasten, Grenzverhältnisse etc.)

### **Gebäudebezogene Aspekte**

- Art des Gebäudes (Bauweise, Bauart, Unterkellerung, Dachausbau etc.)
- Baujahr (Wohnhaus, Garage, Nebenanlagen etc.)
- Funktion / Grundriss (Nutzungseinheiten, Raumaufteilung in den Geschossen etc.)
- Außenansicht (Fenster, Fassade, Schall- und Wärmeschutz etc.)
- Dach (Dachkonstruktion, Dachform, Dacheindeckung, Kamin etc.)
- Ausführung / Ausstattung (Konstruktionsart, Fundamente, Kellerwände, Umfassungswände, Innenwände, Decken etc.)
- Außenanlagen (Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen, Pflanzungen, Einfriedungen etc.)
- Ausführungszustand (Reparaturstau, Baumängel, Bauschäden, energetischer Zustand etc.)

### **Wohnungsbezogene Aspekte**

- Wohnfläche und Raumaufteilung
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidung
- Fenster und Türen
- Elektroinstallation
- Heizung und Warmwasserversorgung
- Flure und Treppenhaus
- Ausführungszustand (Reparaturstau, Baumängel, Bauschäden, energetischer Zustand etc.)

### **Strategie / Ziele**

- Umstrukturierungsbereich (Abriss / Neubau) mit hohem Handlungsbedarf
- Sanierungsbereich mit mittlerem Handlungsbedarf
- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf mit geringem Handlungsbedarf
- Konsolidierter Bereich mit keinem besonderen Handlungsbedarf

### **Maßnahmeempfehlungen**

- Rückbau von Gebäudebeständen
- Sanierung von Gebäudebeständen
- Zusammenlegung / Anpassung von Wohnungen
- Optimierung der Gebäude bezogenen Freianlagen
- Optimierung des Wohnumfeldes
- Optimierung des energetischen Zustands

### **Instrumente**

- Rahmenplan für Stadtteil
- Strukturkonzept für Wohnquartier
- Städtebauliche Optimierungsverfahren
- einfacher oder qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Städtebaulicher Vertrag
- Erhaltungs- oder Sanierungssatzung

### **Realisierung**

- durch private Einzelinvestoren
- durch private Wohnungsbaugesellschaften
- durch städtische Wohnungsbaugesellschaften

Ziel ist es, für jeden der 18 Wohnstandorte eine gemeinsam zwischen der Stadt Münster und der BlmA abgestimmte spezifische, stadtteil-, quartiers- und standortabgeleitet Entwicklungs- und Vermarktungsstrategie zu vereinbaren.