

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0728/2012

Auskunft erteilt:

Herr Krause
(Team Britenwohnungen)

Ruf:

492 61 20

E-Mail:

KrauseJ@stadt-muenster.de

Datum:

01.10.2012

Betrifft

'Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster'
- Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte -

Beratungsfolge

23.10.2012	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
24.10.2012	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
25.10.2012	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
30.10.2012	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
30.10.2012	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
07.11.2012	Hauptausschuss	Vorberatung
07.11.2012	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Dem ‚Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster‘ (Anlagen 1 und 2a-2d) im Sinne einer städtischen Ziel- und Positionsbestimmung wird zugestimmt.
 - 1.1. das Konzept bzw. die städtische Zielpositionierung wird nach Beschluss den Bürgerinnen und Bürgern je in den einzelnen Stadtteilen vorgestellt;
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ...
 - 2.1. die städtebaulichen, stadtgestalterischen, wohnungs- und sozialstrukturellen, infrastrukturensichernden und verfahrenstechnischen Zielsetzungen in Konkretisierung der bestehenden Konversionsvereinbarung zwischen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Stadt Münster abschließend zu verhandeln und dabei ...
 - 2.1.1. die in der Begründung zur Vorlage dargestellten Mindestquoten bezogen auf wohnungsstrukturellen städtischen Ziele und Bedarfe zu Grunde zu legen;
 - 2.1.2. weitergehende Regelungen zur Aufgaben- und Kostenverteilung mit der BImA, im Besonderen für die sozialen Infrastrukturfolgekosten (Auswirkungen und Bedarfe Kindertagesstätten, Grundschulen, öffentl. Kinderspielplätze), zu vereinbaren;

- 2.2. die städtische Positionsbestimmung wo nötig durch ergänzenden städtebaulichen Instrumenteneinsatz zu flankieren;
 - 2.3. die politischen Gremien nach Abschluss der Verhandlungen mit der BlmA zeitnah über die Ergebnisse zu informieren und wo erforderlich entsprechende Beschlüsse herbeizuführen;
 - 2.4. Informationsveranstaltungen vor jeder Vermarktung der einzelnen Standorte für die interessierte Bürgerschaft und für künftige Nutzer, gemeinsam mit der BlmA, durchzuführen.
3. Die folgenden Antragsanliegen der parlamentarischen Gremien, die (auch) die Wohnstandorte der britischen Stationierungskräfte betreffen, sind damit erledigt bzw. aufgegriffen:
- 3.1. negative wirtschaftliche Folgen des Truppenabzugs mildern; mögliche Konsequenzen insbes. für die Wohnungs- und Infrastrukturpolitik in den hauptbetroffenen Stadtteilen aufzeigen; Strukturwandel aktiv steuern
- Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt vom 14.08.2006 (Punkt 1.);
 - 3.2. Wohnungsbestandes kostengünstig an junge Familien mit Kindern anbieten; Aufnahme entsprechender Gespräche mit der BlmA
- Antrag der CDU-Fraktion und FDP-Fraktion im Rat der Stadt vom 15.08.2006 (Punkt 1.);
 - 3.3. Erstellung von Bestandsaufnahmen des umfangreichen Wohnungsbestandes; Aufnahme von Gesprächen zwecks Sicherung und Begleitung eines schrittweisen und behutsamen Übergangs des Wohnungsbestandes mit der BlmA
- Antrag der CDU-Fraktion in der BV Münster-Südost vom 14.09.2006 (Punkte 1. und 3.);
 - 3.4. Ziel der Bildung von Wohneigentum für Familien mit mittlerem und geringerem Einkommen; Ziel des Ausschlusses der Veräußerung an einen Investor mit spekulativer Weiterveräußerungsabsicht; Prüfung eines angemessenen Anteils an Mietwohnungen und eines genossenschaftlichen Modells; Weiterentwicklung der attraktiven Quartiere; Einfügung in die vorhandenen Stadtteilstrukturen; Berücksichtigung heutiger Wohnansprüche und energetischer Anforderungen; Gesprächsaufnahme mit der BlmA; Prüfung der Übernahme durch Wohn+Stadtbau im Verbund mit regionalen Investoren; Weiterverkauf an selbstnutzende Familien;
- Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt vom 11.04.2011 (Punkte 1.-4. und 7.)
 - 3.5. Bericht über die Liegenschaften, Wohnungsanlagen und Gebäude für Familienangehörige der Militäreinheiten
- Antrag der SPD im Rat der Stadt vom 05.05.2011 (Punkt 1.);
 - 3.6. Bildung von Wohnungseigentum für Familien mit mittlerem und geringem Einkommen; familiengerechtes preiswertes Wohnen; bezahlbarer Mietwohnraum; Ausschluss von unkontrollierten spekulativen Weiterveräußerungen; Weiterentwicklung der attraktiven Quartiere; Einfügung in die vorhandenen Ortsstrukturen; Berücksichtigung heutiger Wohnansprüche und energetischer Anforderungen; Prüfung der Übernahme durch Wohn+Stadtbau im Verbund mit regionalen Investoren incl. Prüfung eines genossenschaftlichen Modells; vorbereitende Gespräche mit der BlmA aufnehmen; Einbindung und Beteiligung der Bürgerschaft
- Antrag der SPD-Fraktion in der BV Münster Südost vom 17.06.2011 (Punkte 1., 3.-6. und 9.-11.);
 - 3.7. Bildung von Wohnungseigentum für Familien mit mittlerem und geringem Einkommen; familiengerechtes preisgünstiges Wohnen; relevante Anteile an Mietwohnraum; Ausschluss von unkontrollierten spekulativen Weiterveräußerungen; Weiterentwicklung der attraktiven Quartiere; Einfügung in die vorhandenen Ortsstrukturen; Berücksichtigung heutiger Wohnansprüche und energetischer Anforderungen; Gesprächsaufnahme mit der BlmA; Prüfung der Übernahme durch Wohn+Stadtbau im Verbund mit regionalen Investoren incl. Prüfung eines genossenschaftlichen Modells; Schaffung von Familienwohneigentum gem. Förderrichtlinien; Weiterverkauf an selbstnutzende Familien
- Antrag der SPD-Fraktion in der BV Münster West vom 29.02.2012 (Punkte 1.-4.);

- 3.8. planungsrechtliche Begleitung der Konversion; Erhalt der ausgewogenen Sozialstruktur im Ortsteil
 - Antrag der CDU-Fraktion in der BV Münster Südost vom 07.06.2011 (Punkte 9. und 11.);
- 3.9. Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne; Bestandsaufnahme der Wohnquartiere
 - Antrag der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Münster Südost vom 02.12.2011 (Punkte 1. und 2.);
- 3.10. seniorengerechtes Wohnen am Standort Arnheimweg; verdichtete Bebauung am Standort Von-Esmarch-Straße; Einleitung entsprechender Bauleitplanverfahren; Prüfung von Investitionen für Infrastrukturmaßnahmen
 - Antrag der CDU-Fraktion im Rat der Stadt vom 06.02.2012 (Punkte 4.-8.).

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Beschlüsse lösen unmittelbar keine Finanzwirkung für den städtischen Haushalt aus.

Die in der Vorlage angesprochenen Infrastrukturkosten, primär in Form sozialinfrastruktureller Folgekosten, werden nicht durch Zustimmung zum Konzept ausgelöst oder neu begründet. Sie sind vielmehr Folge der freiwerdenden, durch die britischen Stationierungskräfte bisher genutzten Wohngebäude und die damit für die Stadt unter Daseinsvorsorgegesichtspunkten „neuen“ Wohneinheiten und Haushalte. Mit der Vorlage wird die Verwaltung deshalb beauftragt, diese perspektivischen Kosten mind. anteilig mit der BlmA als Eigentümerin der Flächen in Konkretisierung der Konversionsvereinbarung zu verhandeln (vgl. Beschlusspunkt 2.1.2).

Begründung:

GESAMTSTÄDTISCHES STANDORTE-ENTWICKLUNGSKONZEPT

- Einbindung in den bisherigen Konversionsprozess -

Mit Beschluss über die Vorlage V/0111/2012/1. Erg. im Rat am 21.03.2012 wurde die Verwaltung im Zuge des Konversionsprozesses beauftragt, ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für die ca. 800 Wohneinheiten der britischen Stationierungskräfte unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und wohnungsstrategischer Aspekte zu erarbeiten.

Dieses legt die Verwaltung mit der jetzigen Vorlage nunmehr zur Beschlussfassung vor (**Beschlusspunkt 1. der Vorlage** in Verbindung mit den **Anlagen 1 und 2a-2d**).

- Ausgangssituation -

Im Stadtgebiet Münster bestehen 18 Wohnstandorte der britischen Streitkräfte verteilt auf die Bezirke Gievenbeck/Sentrup (130 Wohneinheiten = WE), Uppenberg (39 WE), Coerde/Rumphorst (107 WE) und Gremmendorf/Angelmodde-West (385 WE); auf insgesamt 36,5 ha Grundstücksfläche verteilen sich diese 794 Wohneinheiten in verschiedensten Haustypen.

Primär erbaut in den 50 er Jahren (3 Siedlungen aus den 60er Jahren, 1 Siedlung aus den 2000er Jahren) mit vielfach sehr prägendem Siedlungscharakter - insbes. bezogen auf ihre städtebauliche Struktur, ihre gestalterische Einheitlichkeit und ihre „parkartige“ Freiflächengestaltung - sind die Wohnstandorte vielfach geprägt von hohem Wohnwert, teilweise bemerkenswerten Grundrissqualitäten

und für ihre Entstehungszeit teilweise bemerkenswerter individueller Architektursprache. Die Wohnungsgrößen betragen etwa 70 m² bis 190 m², die Grundstücksgrößen gehen von etwa 200 m² bis 1.600 m².

In durchweg von im städtebaulichen Sinne sog. integrierten Lagen (Ausnahme: Standort Von-Hünefeld-Weg) weisen die Standorte unterschiedliche Sanierungsstände, speziell im energetischen Bereich, auf. Gleichwohl ist die Grundkubatur der Gebäude unter städtebaulich-energetischen Gesichtspunkten vorteilhaft: Überwiegende Kompaktheit der Baumassen mit durchgehend 2 Geschossen ohne Dachaufbauten und ohne Aus- und Anbauten (wenige objektbezogene Ausnahmen von dieser Regel). Die Lagequalitäten der 18 Standorte sind im Quartiers- und Stadtteilzusammenhang differenziert zu bewerten.

- Aufbau des Konzeptes -

Das Standorte-Entwicklungskonzept ‚Britten-Wohnungen in Münster‘ ist wie folgt aufgebaut: **(Anlage 1 zur Vorlage)**

- allgemeine Informationen zu den Wohnstandorten (Folie 2);
- allg. Anforderungen und Ziele zur Entwicklung der Wohnstandorte (Folien 3-7);
- Folgewirkungen für die städt. Infrastruktur (Folie 8);
- Standorte-Übersicht im Stadtgebiet (Folie 9);
 - Stadtteil- bzw. Stadtbereichscharakteristik (z.B. Folie 11);
 - stadtteil- bzw. stadtbereichsbezogene Standorte-Übersicht (z.B. Folie 12);
 - Einzel-Standort mit Photo-Eindrücken (z.B. Folie 13);
 - Charakteristik des Einzelstandortes (Quartierspass) einschl. Gebäudetypen (z.B. Folie 14);
 - Quartiersperspektive(n) des Einzelstandortes (z.B. Folie 15-16);
 - Quartiersperspektiven der Stadtteil-Standorte in der Übersicht (z.B. Folie 25);
- Gesamtschau der Standorte, differenziert dargestellt nach themenbezogenen Zielen (Folien 108-113).

Um den gesamtstädtischen Charakter des Konzeptes zu unterstreichen, sind die wesentlichen Inhalte und Zielrichtungen des Konzeptes ergänzend in thematischen Übersichten plangraphisch kompakt und zusammengefasst dargestellt: **(Anlagen 2a-2d zur Vorlage)**

- städtebauliche Ziele
- städtebaulicher Instrumenteneinsatz
- sinnvolle Vermarktung und wohnungsstrukturelle Ziele
- soziale Infrastruktursicherung und -kosten

- Inhalte des Konzeptes -

Dieser Grundaufbau des Konzeptes spiegelt wider, dass die Zielvorschläge zum städtebaulichen Umgang mit den Standorten, zur Zielgruppenorientierung und zu sonstigen sinnvollen Maßnahmen und aus Sicht der Stadt sinnvollen oder notwendigen Maßgaben jeweils aus der Quartiers- und Stadtteilsicht erarbeitet und entwickelt wurden, ohne den übergeordneten gesamtstädtischen Charakter des Gesamtkonzeptes aus dem Blick zu verlieren.

Es werden in inhaltlicher Hinsicht - stichwortartig zusammengefasst und hier kurz allgemein erläutert – Zielaussagen in den jeweiligen Quartiersperspektiven getroffen ...

- zum **Standort-Label**

Diese standortbezogenen plakativen Oberüberschriften (ohne Verbindlichkeit) ermöglichen dem das Konzept Lesenden einen schnellen Eindruck über die grundsätzlich geplante Entwicklungszielrichtung eines jeden Standortes.

- zur **Zielgruppeneignung**

In der Wiedernutzung der Wohnstandorte oder nach Abriss-Neubau eignen sich diese aus der quartiers- oder stadtteilstrukturellen Situation und aus den Bedingungen der Größen und Grundrisse der Gebäudetypen heraus für bestimmte Wohnnachfragegruppen. Eine Umsetzung und „Ergebniskontrolle“ gestaltet sich grundsätzlich schwierig und aufwendig. Die städtischen Zielformulierungen sollen mind. als städt. Anregungen/Zielvorstellungen („sinnvolle Zielgruppenempfehlungen“) Eingang in die künftigen standortbezogenen Ausschreibungen der BlmA finden. In den Fällen der zentral gelegenen Standorte Nrn. 03 (Arnheimweg), 11 (Sibeliusstraße) und 16 (Lilienthalweg) mit Abriss/Neubau-Zielrichtung und Standort Nr. 06 (Sandfortskamp) sind diese demgegenüber strukturell so bedeutend, dass diese nicht nur als Anregung, sondern als Maßgabe einer Flächenentwicklung zu verstehen sind.

(Zur Berücksichtigung preiswerten Wohnraums für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen und zur Versorgung von Familien und Alleinerziehenden vgl. untenstehende Ausführungen zu den wohnungspolitischen Aspekten).

- zu den städtebaulichen **Maßnahmen**

Unabhängig von der städtebaulichen Grundaussage Erhalt oder Abriss/Neubau oder Erhalt/Ergänzung im Umgang mit dem jeweiligen Wohnstandort sind bereits erste konkretere Maßnahmen benannt, die für den Erhalt, die Fortentwicklung, die Neuentwicklung oder im Zuge der Beplanung oder Vermarktung städtischerseits besonders zu beachten sind. Dies schließt insbesondere Aussagen zur Beanspruchung und Sicherung von Flächen für öffentliche Infrastruktur (Kinderspiel, KiTa) ein. (vgl. in der Gesamtschau auch Anlage 2a zur Vorlage)

- zur sinnvollen **Vermarktungsstrategie** und zu den **Zielsetzungen Wohnungsstruktur und Infrastrukturkosten**

An dieser Stelle sind ohne standortbezogene Quantifizierung primär die wohnungsstrukturellen Ziele der Stadt benannt; gleiches gilt für das Thema der Beteiligung der BlmA an den auf die Stadt zukommenden Infrastrukturkosten.

(Die gesonderte Positionierung der Stadt zu diesen beiden Themenbereichen erfolgt in untenstehenden Ausführungen).

- zu **Zielsetzungen energetischer Optionen**

Die bisherigen Ideen zur energetischen Optimierung insbes. im Bestand fanden in den bisherigen Diskussionen der parlamentarischen Gremien ein geteiltes Echo: Neben der unbestrittenen Formulierung der städtischen Standards im Falle von Abriss-/Neubau-Konzepten (so auch im Konzept enthalten) ist die energetische Verbesserung von Bestandsbauten unter dem Aspekt der Preisbildung, des in großen Teilen individuellen Erwerbs und der wohnungspolitischen Zielrichtungen des Konzeptes in der Gesamtabwägung als nicht prioritär einzuschätzen. Detailprüfungen und Detailoptionen wie ggf. ein vermittelndes Engagement der Stadt in Sachen energetisches Quartiersmanagement im Bestand durch externe Fördermittel in einzelnen Quartieren können zum jetzigen Konzeptstand nur als Möglichkeit benannt werden und müssen verwaltungsseitigen Kapazitäten unter Berücksichtigung des späteren konkreten Planungs- und Vermarktungsprozesses vorbehalten bleiben (Aufwand vs. Nutzen).

- zur **Zielsetzung Bürgerinnen und Bürgereinbindung**

Im bisherigen Erarbeitungsprozess des Gesamtkonzeptes hat das Team Britenwohnungen der Planungsverwaltung sowohl die zuständigen Bezirksvertretungen als auch den Fachausschuss des Rates in einem sich stetig konkretisierenden „Dreisprung“ per mündlichen Bericht (beabsichtigte Grundstruktur des Konzeptes; erste Strukturanalysen und Ergebnistendenzen; konkretisierte Zwischenergebnisse) eingebunden und kontinuierlich über die Thematik informiert. Die Sitzungen wurden teilweise auch von Bürgerinnen und Bürgern besucht und von der Presse informatorisch aufgegriffen.

Gleichzeitig ist die Planungsverwaltung Einladungen von vor Ort aktiven Gruppierungen, die ein besonderes Informationsbedürfnis hatten, nachgekommen. Insofern ist es angesichts der steigenden Interessenlage von besonderer Bedeutung, die Bürgerinnen und Bürger weiterhin und auf geeignete Weise über den Sachstand der Standortentwicklungen in ihrer Umgebung oder aus ihrer (stadtweiten) Interessenlage für eine Immobilie oder Wohnung zu informieren (**Beschlusspunkt 1.1 zur Vorlage**).

Erst nach Konkretisierung und Klarheit über die konkrete Standortentwicklung sollte eine vertiefte Information erfolgen - teilweise sicherlich auch in den Bürgeranhörungen zu erforderlichen Bauleitplanverfahren (**Beschlusspunkt 2.4 zur Vorlage**).

Auf die stetig ausgebaut und aktualisierte Internetpräsenz der Stadtplanung, vor allem auch im Zusammenhang mit dieser Vorlage, sei ebenfalls verwiesen. Diese ermöglicht allen Interessierten den direkten Informationskontakt auch per Email.

(http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion_wohnstandorte.html).

▪ zum **städtischen Instrumenteneinsatz**

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der Mehrzahl der für einen Bestandserhalt vorgeschlagenen Wohnstandorte ergibt die Analyse die Empfehlung, dies durch bauleitplanerischen Instrumenteneinsatz zu flankieren

- zwecks Sicherung der Siedlungsstruktur und -dichte;
- zwecks Sicherung der gestaltprägenden Elemente des Städtebaus und des öffentlichen wie privaten Freiraums;
- zwecks geordneter Struktur des Stellplatznachweise sowie von Aus- und Anbauoptionen ...

Die siedlungs- und stadtgeschichtliche Bedeutung der Britenwohnsiedlungen in Münster, besonders die Ablesbarkeit hoher städtebaulicher wie gestalterisch-architektonischer Qualitäten im Ensemble oder Teilensemble, legen die ergänzende Anwendung der Instrumentarien Erhaltungssatzung und Denkmalschutz für ausgewählte Einzelgebiete nahe.

Zu betonen ist, dass der Instrumenteneinsatz und dessen Zeitdauer auch den Vermarktungsprozess der BlmA bestimmen und die Ankaufmöglichkeiten für Interessenten der Immobilien an einzelnen Standorten zeitlich strecken werden. In der Priorität der Bearbeitung wird die Stadtplanung selbstredend zuerst die Standorte beplanen, die vom aktuellen Freizug bis Ende 2012 betroffen sein werden. Unter Aufwands Gesichtspunkten ist es Ziel, ggf. mit nicht-qualifizierten Bebauungsplänen, u.U. auch im vereinfachten Verfahren, zielfocussiert die notwendigen Steuerungen vorzunehmen (vgl. in der Gesamtschau auch Anlage 2b zur Vorlage).

Für die Standorte, für die eine Neubebauung vorgesehen ist, ist Bauleitplanung, ggf. projekt- oder vorhabenbezogen,

- o zur Ermöglichung veränderter Baustrukturen und ggf. Baudichten;
- o zwecks Steuerung der erwünschten Nutzungen, ggf. Nutzergruppen;
- o zur Qualitätssicherung der durch städtebauliche Optimierungsverfahren entwickelte neue Bebauungs- und Gestaltungskonzepte ...

notwendig (vgl. in der Gesamtschau auch Anlage 2b zur Vorlage).

Mit den oben benannten und im Konzept fixierten Zielrichtungen legt die Planungsverwaltung gremien- und zeitparallel zu dieser Vorlage bereits die Vorlage Nr. V/0737/2012 vor, die dem Rat frühzeitig die Fassung von Aufstellungsbeschlüssen zur Beschlussfassung empfiehlt.

(Zu einem evtl. erweitert bzw. ergänzend erforderlichen ergänzenden Instrumenteneinsatz vgl. weiter untenstehende Ausführungen).

.

KONKRETISIERUNG DER KONVERSIONSPARTNERSCHAFT

In der bestehenden Rahmenvereinbarung (Konversionspartnerschaft zwischen der Stadt Münster und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) ist zu den Wohnstandorten der britischen Stationierungskräfte ff. festgehalten und vereinbart:

- Die Stadt Münster („Stadt“) und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben („Bundesanstalt“) sind sich einig, dass die Konversion der militärischen Liegenschaften eine gemeinsame Aufgabe ist, die in partnerschaftlicher Zusammenarbeit sukzessive durchgeführt werden soll.
- ...Bundesanstalt und Stadt sind sich einig, die oben genannten Zielsetzungen korrespondierend mit dem fortschreitenden Konversions- und Planungsprozess durch weitergehende Vereinbarungen für die Wohn- und Kasernenstandorte zu konkretisieren und anzupassen.
- ... Weitere Vereinbarungen zur Liegenschaftsvermarktung der Wohn- und Kasernenstandorte werden im Einzelnen im Laufe des Konversionsprozesses in Form von Nebenabreden zu dieser Konversionsvereinbarung konkretisiert und angepasst.

Die britischen Stationierungskräfte haben inzwischen die BlmA darüber informiert, dass knapp die Hälfte der Wohngebäude, also ca. 400 Wohneinheiten, bis Ende 2012 bereits freigezogen werden. (Hierbei handelt es sich um die Standorte Nrn. 07 (Jahnstraße), 08 (Dachsleite; nur teilweise), 09 (Volbachweg; nur teilweise), 12 (von-Hünefeld-Weg), 13 (Wiegandweg), 16 (Lilienthalweg), 17 (Zum Erlenbusch ; nur teilweise) und 18 (Ostpreußenstraße)). Vor dem Hintergrund dieser Standortrückgaben spielt die Etablierung verträglicher und im Idealfall bedarfsgerechter Zwischennutzungen eine besondere Rolle – dies verstärkt durch noch notwendigen städtebaulichen Instrumenteneinsatz und dessen zeitlich aufschiebende Auswirkungen für eine endgültige Vermarktung. In diesem Zusammenhang arbeiten Universität, Studentenwerk, BlmA und Stadt intensiv an kurzfristigen Lösungen, die eine temporäre zeitnahe Wiedernutzung einiger Standorte bzw. Teilstandorte für studentisches Wohnen i.S. einer win-win-Situation für alle Akteure zum Ziel haben.

Es besteht unabhängig hiervon die Notwendigkeit der zeitnahen und abschließenden Verhandlung und Fixierung einer konkretisierten und weitergehenden Nebenabrede zur Konversionsvereinbarung zum Themenfeld „Brittenwohnungen“ (**Beschlusspunkte 2.1** in Verbindung mit **2.3 zur Vorlage**), um die weiteren Schritte der städtebaulichen Beplanung, Vermarktung und faktischen Wiedernutzung der Konversions-Wohnstandorte sukzessive zu erreichen.

- Positionierung zum Entwicklungskonzept -

Zu den Inhalten des ‚Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster‘ fanden in den vergangenen Wochen und Monaten intensive Austausche und Diskussionen mit der BlmA statt. Im Schwerpunkt bezogen auf die Themenfelder der der Stadt wichtigen wohnungsstrukturellen Ziele sowie bezogen auf eine Kostenbeteiligung des Bundes an den auf die Stadt zukommenden Infrastrukturfolgekosten liegen die Positionen teilweise noch deutlich auseinander (s. im ff.).

Wichtig ist insofern die formale wie inhaltliche Bekräftigung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes als Grundlage der abschließenden Verhandlungen und als Auftrag und Verhandlungsmandat an die Verwaltung – dies schließt je nach Verhandlungsergebnis die evtl. Empfehlung weitergehender städtebaurechtlicher Instrumente durch die Verwaltung bewusst ein (wie Bebauungsplanungen, Vorkaufrechtssatzungen, ...) (**Beschlusspunkt 2.2 zur Vorlage**).

- wohnungsstrukturelle Positionierung -

Die Ausgangs- und Bedarfslage des aktuellen münsterischen Wohnungsmarktes sowie die durch parlamentarische Antragstellung untermauerte Notwendigkeit der Gegensteuerung hin zu einem größeren Angebot an preiswertem Wohnraum in Münster sind bekannt; eine Anforderung, die aktuell und perspektivisch nicht nur den Bund als Eigentümer betrifft.

Die Stadtplanung hat in enger Abstimmung mit der Wohnungsverwaltung bisher ff. städt. Mindest-Ziele formuliert (vgl. in der Gesamtschau auch Anlage 2c zur Vorlage):

- Direktverkauf an die städtische Wohnungsgesellschaft und/oder die in Münster ansässigen Wohnungsgenossenschaften (konkrete gemeinsame Interessenbekundung als *Investoren-*

gemeinschaft Münsteraner Wohnungsunternehmen liegt vor) zum von einem unabhängigen Gutachter ermittelten Verkehrswert:

- von mind. 3 Wohnstandorten im Bestand
 - ... zwecks Bedarfdeckung zur Versorgung von Wohnungssuchenden oder Wohnungsbedürftigen, die sich nicht selbständig am Wohnungsmarkt der Stadt Münster versorgen können und
 - ... zwecks Gewährleistung von Belegungseinfluss im Umfeld von Standorten mit sozialem Steuerungsbedarf oder der Gefahr eines solchen und
 - ... zwecks Erzielung einer gedämpften Mietpreis- oder Preisbildung bei Verkauf und höheren Chancen eines Angebotsmixes aus Eigentum und Miete;
- von mind. 2 Wohnstandorten mit Neubauperspektive
 - ... zwecks Erzielung einer gedämpften Mietpreis- oder Preisbildung bei Verkauf und höheren Chancen eines Angebotsmixes aus Eigentum und Miete;
- Gewährleistung eines Anteils von mind. 30% förderfähigem Wohnraum im Bereich Abriss/Neubau - über alle potenziellen Wohneinheiten gerechnet und standortdifferenziert verortet;
- anteilige Vergabe von Grundstücken/Immobilien im Bestand der Wohnstandorte zu Festpreisen (Verkehrswert), flankiert durch Vergabegrundsätze, die als Kernkriterium die Anhandgabe an Geringverdienende mit Kindern haben, in einer Größenordnung von mind. 15 % – bezogen auf die Zahl alle Bestandswohneinheiten.

Dem stehen folgende Positionierungen der BlmA gegenüber:

- Ein Direktverkauf von Wohnliegenschaften an die Stadt oder in ihrem Sinne handelnde Wohnungsgesellschaften/Genossenschaften ist unter rechtlichen Gesichtspunkten schwierig herleitbar. Über die Zulässigkeit eines Direktverkaufs ist noch nicht abschließend entschieden.
- Die Veräußerung von Wohngebäuden zu Festpreisen (voller Verkehrswert) stellte eine Ausnahme zum üblichen, zwischen BlmA und Bundesministerium der Finanzen (BMF) abgestimmten und festgelegten Verwertungsverfahren von Wohngebäuden dar, welches grundsätzlich eine Verwertung der Wohngebäude in Gebotsverfahren vorsieht. Daher kann nur ein kleiner Teil der Wohngebäude zu Festpreisen veräußert werden. Welche rechtssicheren (sozialen) Auswahl-Kriterien hierbei berücksichtigt werden können, wird derzeit geprüft.
- Eine zum jetzigen Zeitpunkt abschließende Festlegung, wie sämtliche Wohngebäude während des anstehenden Verwertungszeitraums veräußert werden sollen (z.B. Einzel- oder Paketverkauf), ist nicht möglich. Die Bundesanstalt als Eigentümerin und Verkäuferin muss während des gesamten Verwertungszeitraums flexibel auf den Immobilienmarkt und die jeweiligen Marktsituationen reagieren und ihre Verwertungsinstrumente entsprechend anpassen dürfen.

- folgekostenbezogene Positionierung -

Als Folge der freiwerdenden, durch die britischen Stationierungskräfte bisher genutzten Wohngebäude werden Infrastrukturkosten, primär in Form sozialinfrastruktureller Folgekosten ausgelöst. Diese Kosten fallen an, da die Kinder der britischen Soldaten keine öffentlichen/städtischen Einrichtungen wie Kinderspielflächen, Kindertagesstätten und/oder Grundschulen genutzt haben, sondern bestehende eigene Einrichtungen der britischen Streitkräfte auf den Kasernenarealen oder Wohnstandorten; die Wiedernutzung der 'Britenwohnungen' stellen insofern für die Stadt unter Daseinsvorsorgegesichtspunkten „neue“ Wohneinheiten und Haushalte dar.

Auf Grundlage erster grober Abschätzungen in Einbindung der städtischen Fach- und Bedarfsämter könnten sich durch den Übergang der Bestandsbauten samt Neubauoptionen (ca. 1.200 Wohneinheiten) öffentliche Infrastrukturbedarfe für Kinderspielflächen, Kindertagesstätten und

Grundschulerweiterungen in einer perspektivischen Gesamt-Größenordnung von ca. 20 Mio€ als potenzielle Baukosten ergeben. Es bleibt weiteren Prüfungen und späteren (politischen) Entscheidungen vorbehalten, inwieweit diese Versorgungsstrukturen, insbes. im Bereich der Kindertageseinrichtungen, durch die Stadt selbst oder durch Dritte finanziert und realisiert würden. Die grob geschätzten Aufwendungen entstünden bedingt durch den nur sukzessiven Freizug der Standorte, die notwendigen planerischen Entwicklungszeiträume für Bauleitplanung für die Mehrzahl der Standorte und Vermarktungsphasen in einem mittelfristigen Zeitraum auf mehrere Jahre verteilt.

Auf Grundlage des gegenwärtigen Kenntnisstandes könnte dies in einer Aufteilung auf die drei einschlägigen Themen der Daseinsvorsorge bedeuten:

- KiTa: ca. 14,4 Mio€ (Annahmen: komplette Bestandsauslastung; je zusätzliche 50 Wohneinheiten eine neue KiTa-Gruppe; multipliziert mit durchschnittlichen Erfahrungs-Baukosten aus den letzten Jahren);
- Grundschulen: ca. 5,0 Mio€ (Annahmen: Ertüchtigung/Erweiterung bestehender Standorte; nur sehr grob mögliche, stadtteilbezogene Plausibilitätsabschätzung der perspektivischen Auslastungen/Bedarfe; Annahme eines Mixes unterschiedlicher Baustandards; multipliziert mit durchschnittlichen Erfahrungs-Baukosten aus den letzten Jahren);
- Kinderspielflächen: ca. 0,6 Mio€ (Annahme: durch Ratsbeschluss fixierte Zielquote, 1,65 qm öffentlicher Fläche für Kinderspiel je Einwohner; multipliziert mit durchschnittlichen Erfahrungs-Baukosten aus den letzten Jahren).

Der Position der Stadt zur umfassenden Beteiligung an diesen evtl. Kostenlasten steht folgende Positionierung der BImA gegenüber: Es kann für die Wohnsiedlungen, die aufgrund bestehender Baurechte errichtet wurden bzw. für die aktuell entsprechendes Baurecht besteht (z.B. rechtskräftiger Bebauungsplan oder § 34 BauGB), aus dem BauGB keine Verpflichtung zur Zahlung von Infrastrukturkosten hergeleitet werden; eine Zahlung von Infrastrukturkosten ohne Rechtsgrundlage ist der Bundesanstalt aufgrund der Regelungen der Bundeshaushaltsordnung nicht erlaubt.

Vor dem Hintergrund der evtl. Kostendimension sowie der aktuellen Verhandlungspraxis gegenüber anderen Entwicklern und Investoren von Wohngebieten wird die Verwaltung das Thema dennoch noch einmal besetzen und in die Verhandlungen einspeisen; Mindestziel ist die Vereinbarung der Kostenbeteiligung bezogen auf den Anteil der durch neue Bauleitplanung erwünschten Neubaukonzepte und deren maßnahmenbedingte Folgekosten.

Grundsätzliches Einverständnis besteht zwischen BImA und Stadt über die Sicherung von bedarfsbegründeten Gemeinbedarfsflächen innerhalb der Wohnstandorte und die Veräußerung dieser Flächen an die Stadt (zur infrastrukturellen Standortsicherung vgl. ebenfalls Anlage 2d zur Vorlage).

BEARBEITUNG DER BISHERIGEN PARLAMENTARISCHEN ANTRAGS- UND BESCHLUSSELAGE

Im Zusammenhang mit dem Thema Konversion wurden auf stadtbezirklicher Ebene ebenso wie im Rat der Stadt vielfältige politische Anträge eingebracht. Deren Ansprache zielt teilweise in Richtung aller Konversionsflächen, teilweise in Richtung ausschließlich der „Britenwohnungen“, teilweise räumlich focussiert auf die Stadtbezirks- oder Stadtteil- sowie die konkrete Standortebene.

Aus Sicht der Verwaltung sind mit dieser Vorlage ein Großteil dieser Anträge mind. in den genannten Teilpunkten der Anträge erledigt bzw. mit den Inhalten dieser Vorlage aufgegriffen (**Beschlusspunkt/e 3. bzw. 3.1-3.10 zur Vorlage**).

Die Beschlussvorschläge dieser Vorlage bilden zudem die Konkretisierung der im Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21.03.2012 gefassten Beschlüsse zur Vorlage V/0111/2012/1 – ‚Konversion von britischen Stationierungskräften genutzten Liegenschaften‘.

GESAMTBEWERTUNG

Die erfolgreiche Konversion der Wohnstandorte der britischen Stationierungskräfte stellt eine bedeutende Chance für die Stadtentwicklung dar. Das vorgelegte ‚Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster‘ liefert hier - unabhängig von unterschiedlichen Sichtweisen und Zielen zu Einzelinhalten zwischen BImA und Stadt - einen entscheidenden Beitrag, diese Chance zu nutzen.

Mit der Positionierung zu den Inhalten und Zielrichtungen und mit der Umsetzung des Standorte-Entwicklungskonzeptes werden folgende wichtige stadtentwicklungsstrategische Ziele unterstützt:

- Bindung vorhandener Einwohner an die Stadt und Gewinnung von Zuzügen – maßgeblicher Beitrag zur Einwohnerbindung und zur Wohnflächenbedarfsdeckung;
- Stärkung der Siedlungsstruktur und optimierte Flächennutzung in integrierten Lagen – maßgeblicher Beitrag zur Innenentwicklung;
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsmixes bezogen auf Preisstruktur und Zielgruppenorientierung ebenso wie auf sich verändernde Einwohner- und Haushaltsstrukturen – maßgeblicher Beitrag zur Differenzierung von Wohnungsangeboten;
- nachfrageorientierte und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der kommunalen Wohnfolgeinfrastruktur.

Damit werden auch die Ziele des ‚Handlungskonzeptes demografischer Wandel‘ in den Themenfeldern Einwohner und öffentliche Infrastruktur voll berücksichtigt und erfüllt.

Diese Chancen und nachhaltig positiven Folgewirkungen für die Gesamtstadt sollten unterschiedlichen Sichtweisen und Bewertungen zu einzelnen Themen und Aspekten des ‚Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster‘ aus Sicht der Verwaltung stets vorangestellt werden.

I.V.
gez.
Schultheiß
(Stadtdirektor)

Anlagen:

- (1) *‚Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster‘*
- (2a) Standorte-Übersichtsplan *städtebauliche Ziele*
- (2b) Standorte-Übersichtsplan *städtebaulicher Instrumenteneinsatz*
- (2c) Standorte-Übersichtsplan *sinnvolle Vermarktung und wohnungsstrukturelle Ziele*
- (2d) Standorte-Übersichtsplan *soziale Infrastruktursicherung und -kosten*

Standorte-Entwicklungskonzept 'Britten-Wohnungen' in Münster



Allgemeine Informationen zu den Wohnungen

- **18 Standorte** verteilt auf die Bezirke Gievenbeck, Sentrup, Uppenberg, Coerde, Rumphorst, Gremmendorf, Angelmodde
- auf insgesamt **36,5 ha** Grundstücksfläche
- mit in der Summe **794** Wohneinheiten
- aufgeteilt auf verschiedenste Haustypen: Einfamilienhaus, Reihenhauses, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus
- in durchweg integrierten Lagen
- mit unterschiedlichen **Sanierungsständen**, speziell im energetischen Bereich
- mit differenzierten **Lagequalitäten**
- primär erbaut in den **50er Jahren**
- mit **vielfach sehr prägendem Siedlungscharakter**, insbes. bezogen auf ihre städtebauliche Struktur, ihre gestalterische Einheitlichkeit und ihre „parkartige“ Freilächengestaltung – und damit an vielen Standorten ...
 - ... von hohem **Wohnwert**
 - ... mit bemerkenswerten **Grundriss-/Wohnqualitäten**
 - ... in qualitätvoller **individueller Architektursprache**



Ziele für die Wohn-Standorte | allgemeine Ziele

städtebauliche Zielentwicklungen

- **Zukunftsfähigkeit** und **Nachhaltigkeit**
 - individuelle Lösungen: **Identität schaffen**
 - städtebauliches Konzept als Standortfaktor: **Identität wahren**
 - Stärkung der **Innenentwicklung**
-
- Optimierung des Stadtteilimages und **Stärkung der Stadtteilstruktur**
 - schlüssiges und **übergeordnetes Ziel-Konzept für die Gesamtstadt**
 - standortbezogene **Zielgruppenorientierung**
 - Themenbezug der jeweiligen Standortentwicklung: **Standorte-Labeling**

standortbezogene Konzepte

- bei Neubauzielrichtung: fallbezogene Anwendung von **städtebaulichen Wettbewerbs- oder Optimierungsverfahren** unter besonderer Berücksichtigung **(energetisch) nachhaltiger Baukonzepte**
- bei Erhaltungszielrichtung: fallbezogene Erarbeitung von den Gestaltcharakter währenden **Aus- oder Anbau-, Stellplatz- und Freiflächenkonzepten**



standortbezogene Maßnahmen

- **Integration der Standorte in die bestehenden städtebaulichen Strukturen**
 -  erhaltenswerte Bestandsstrukturen sichern
 -  städtebaulich sinnvollen Abriss einzelner Gebäude prüfen
 -  Möglichkeiten der behutsamen Nachverdichtungen prüfen
 -  Neubaupotenziale einzelner Standorte ermitteln
- **Anpassungspotenziale der Gebäude ausschöpfen** (z.B. Anbauten, ggf. Zusammenlegung von Häusern, ...)
- **Sicherung** von wertvollen **Grünstrukturen**
- **Verbesserung des Wohnumfeldes** (Anbindung durch Fuß- und Radwege, Übernahme der privaten Spielplätze, ...)



Wohnungspolitische Ziele

- Schaffung /Sicherung von **eigenständigen Profilen** für die einzelnen Standorte
- Schaffung einer **stadtverträglichen / standortverträglichen Vielfältigkeit**
- Schaffung von **preiswertem Wohnraum** für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, speziell für Familien / Alleinerziehende (Eigentum/Miete)
- bei ausgewählten Quartieren (im Bestand) sollen Teilbereiche zu **Grundstücks-Festpreisen** angeboten werden
- bei ausgewählten **Quartieren ist (teilräumlich) ein Direktverkauf** an die städtische Wohnungsbaugesellschaft bzw. münsterische Wohnungsgenossenschaften anzustreben
- Berücksichtigung **besonderer Wohnbedarfe**
- anteilige Berücksichtigung **förderfähigen Wohnungsbaus** (im Neubau)
- Schaffung von **alters- und sozial gemischten Standorten** speziell bei großen Wohnquartieren
- Berücksichtigung **besonderer Wohnformen** (z.B. Mehrgenerationen-wohnen, Baugemeinschaften, Baugruppen, ...)
- Schaffung von **barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum** im Neubau



vermarktungsstrategische Zielrichtungen I - Zeitfaktor und Instrumenteneinsatz

- **zeitnahe Vermarktung**, je nach Freizugskonzept und Notwendigkeit des Instrumenteneinsatzes
- im Idealfall **sukzessive Vermarktung**, so dass einer Überlastung der sozialen Infrastrukturen begegnet werden kann
- **kommunaler Instrumenteneinsatz in Abhängigkeit von den städtebaulich-gestalterischen und wohnstrategischen Zielen – sowie vor allem vom Vermarktungskonzept**
 - bei Gesamtveräußerung von Bestandsquartieren an einen Investor/Vermieter ist ggf. ein Städtebaulicher Vertrag ausreichend; bei sofortiger oder Einzelvergabe nach Gesamtverkauf sind ergänzende Instrumente wie Bebauungsplan, Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung zusätzlich naheliegend
 - bei durchgreifenden Abriss-/Neubaukonzepten analog, wenn nicht ohnehin Bebauungsplan erforderlich



vermarktungsstrategische Zielrichtungen II - Bürgerschaft, Interessenten und Käufer

- Aufzeigen von (beispielhaften) Konzepten zu **experimentellen und innovativen Formen des Wohnens**,
- es sollten **Musterhäuser** errichtet werden, in denen sich potentielle Nutzer/Käufer von Häusern bzw. Wohnungen über die Möglichkeiten wie die Kosten von Sanierungsmaßnahmen, speziell im energetischen Bereich, informieren können
- **intensive Information** und spätere standortbezogene **Einbindung der Bürger- und künftigen Nutzerschaft**
 - die interessierte Bürgerschaft und künftigen Nutzer werden nach der Verabschiedung des gesamtstädtischen Konzeptes umfassend informiert
 - ihre erneute Einbindung erfolgt im Rahmen der sukzessiven Erarbeitung von konkreten Umsetzungs- und Handlungskonzepten bzw. im Rahmen der Planungsverfahren für die Einzel-Wohnstandorte

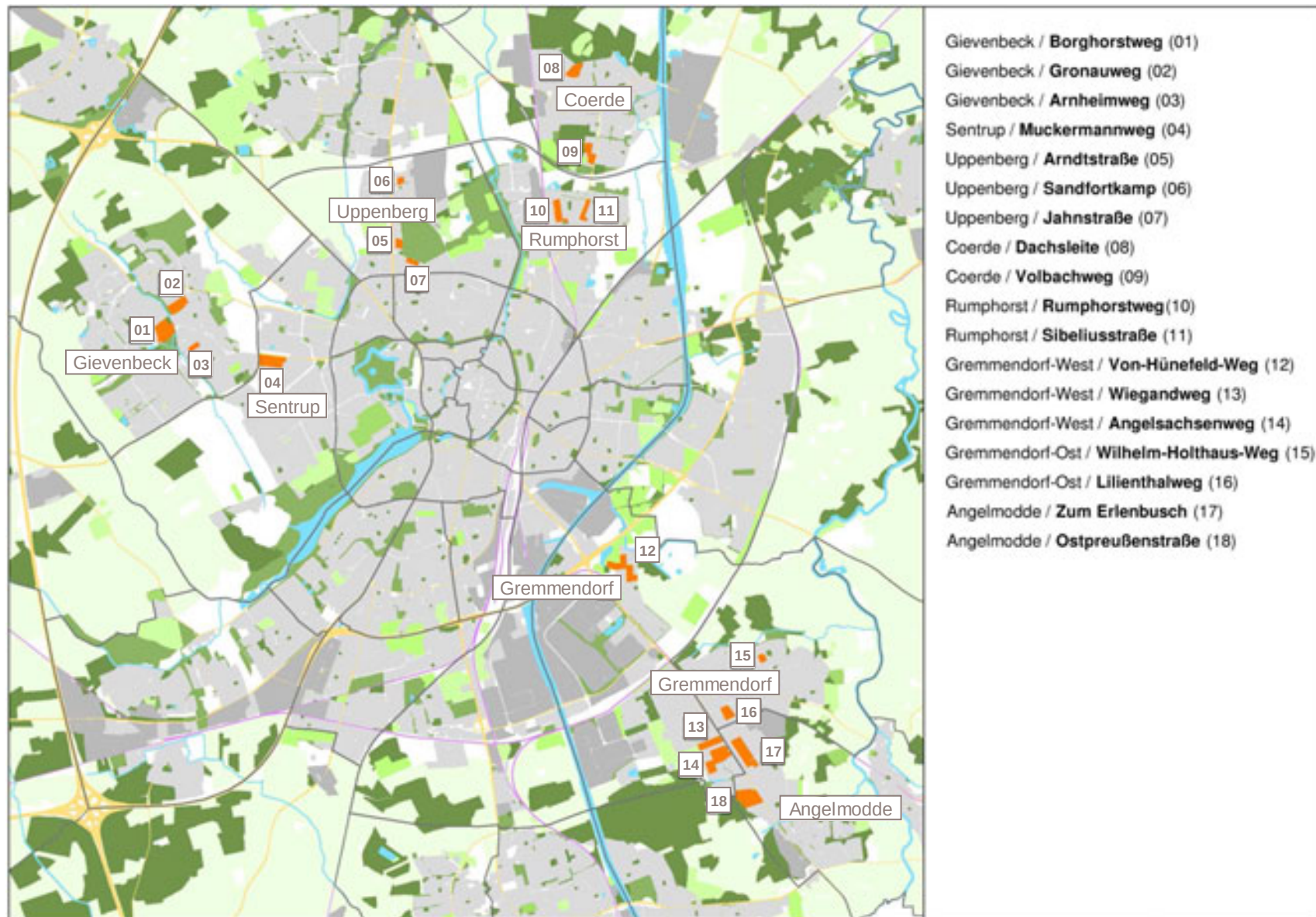


Herausforderungen für die Stadtentwicklung

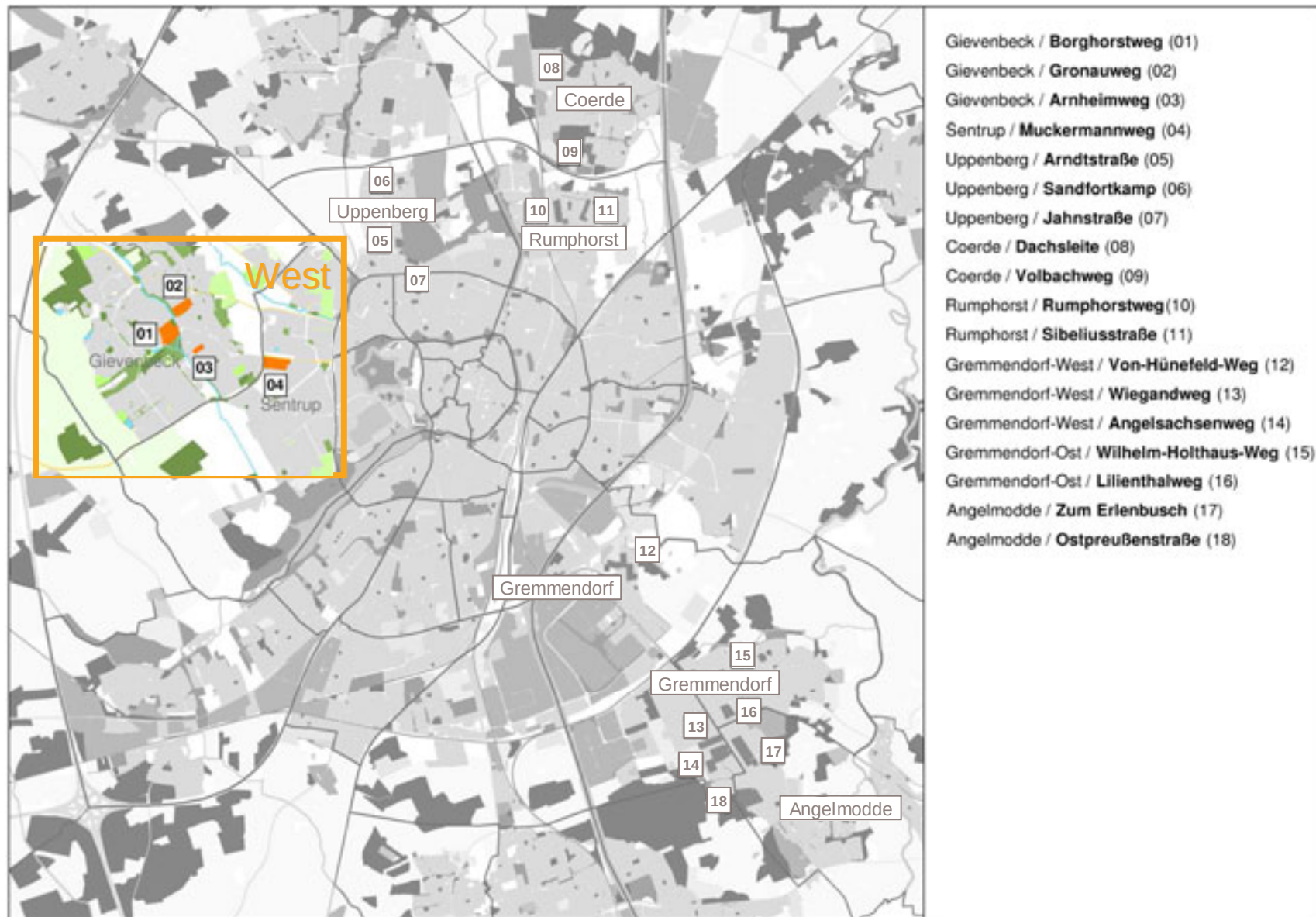
- „Verhandlung“ kommunaler (**Sprung-Investitionen**)
- primär Abschätzung der Auswirkungen und Kosten auf die **sozialen Infrastrukturen**,
 - Kindertagesstätten
 - Grundschulen
 - öffentliche Kinderspielflächen
 - ggf. Anpassung oder Neuplanung
 - bedarfs- bzw. bestandsorientierte Standortsicherung im Wohnstandort
 - „vorhabenbezogene“ Mitfinanzierung
- sekundär Abschätzung der Auswirkungen und Kosten auf die **technische Infrastruktur**, insbesondere Maßnahmen im Bestand wie
 - Straßen/Straßenraum/Parken im öffentlichen Straßenraum inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen (meist im Bestand)
 - Entwässerung von Grundstücken, z.B. Kapazitätsengpässe Kanal und/oder Regenrückhaltung

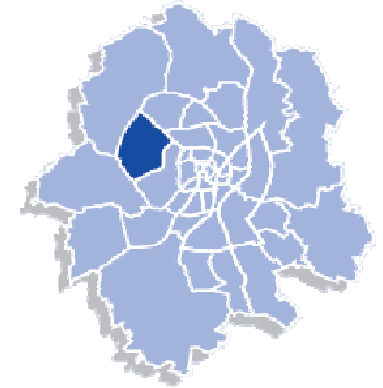


Standorte der britischen Wohnungen im Stadtgebiet Münster



Standorte der britischen Wohnungen im Stadtgebiet Münster





Flächengröße: 947 ha (5,08%)

Wohneinheiten: 9.389 (6,27%)

Einwohner: 18.832 (6,47%)

Neubauten pro Jahr (2001- 2010): 1.467 (12,2%)

Alterstruktur: 0 -17 Jahre: 20,2% (15,3%)

über 65 Jahre: 10,2% (17,5%)

ÖPNV: 8 Linien, 6/Stunde

Stadtteil

(% Vergleich zur Gesamtstadt)

Flächengröße: 6,4 ha

Wohneinheiten: 149

Haustypen: 8 Zweifamilienhäuser (16 WE)

104 Reihenhäuser

24 Doppelhaushälften

5 Einfamilienhäuser

3 Standorte

Gievenbeck

Der Stadtteil hat in den letzten Jahren ein starkes Wachstum erfahren. Er verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung. Der Stadtteil übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums mit einem Stadtbereichszentrum und Einrichtungen wie z.B. eines Gymnasiums. Er grenzt an attraktive Landschaftsräume. Das städtebauliche Umfeld wird geprägt von der Universität, Wissenschaftspark, Technologiepark und der Kasernenanlage.

Aufgrund der geringen Entfernung zur Innenstadt und den genannten Arbeitsplatzschwerpunkten verfügt der Stadtteil über eine hervorragende Standortqualität.

Die Grünverbindung „Der grüne Finger“ und die des Gievenbaches verleihen dem Stadtteil eine besondere Qualität.

Ziele und Chancen für den Stadtteil

- es bestehen keine weiteren Entwicklungsflächen im FNP
- Ausbau als Wohnstandort für die angrenzenden Arbeitsplatzschwerpunkte (Stadt der kurzen Wege)
- Ausbau als Wohnstandort für junge Menschen und Studenten; Sicherung der vorhandenen Infrastrukturen
- Erweiterungsmöglichkeiten für den tertiären Sektor im Bereich der Kaserne







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Innenstadt: 3,7 km Nahversorgung : Grundversorgungszentrum 500 m Kita: 400 m Schulen: 400-800 m ÖPNV Haltestelle: Ahausweg 140 m (20 Minuten Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Wissenschaftspark, Technologiepark, Uni-Klinikum, Universität, Fachhochschule Freiraum: Grünverbindung Gievenbach	Flächengröße des Standortes: 3,6 ha Wohneinheiten: 71 (ca. 80 – 180 m² Wohnfläche) Haustypen: 54 RH, 12 DHH, 5 EFA Baualter: 1960er Geschossigkeit: 2 Parken: Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, tlw. Garagen am Gebäude Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 Besonderheiten: Sportplatz, Lage an wichtiger Grünverbindung

„Bestand trifft Neubau am Gievenbach“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien mit Kindern
- ⇒ Paare und Singles

Stärken

- hohe Lagequalität d.h. Nähe zu Grün- und Erholungsflächen, Fuß- und Radwegenetz, fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen, geringe Entfernung zu Arbeitsplatzschwerpunkten
- große Angebotsvielfalt

Schwächen

- Immission durch Sport- und Bolzplatz

Maßnahmen

- Struktur- und Gestaltsicherung im Bestand
Neubebauungs-/Anbaukonzept für den baulichen Bestand
Stellplatzkonzept: Ordnung des ruhenden Verkehrs (insbesondere Billerbeckweg)
- Neubebauung der Sportplatzfläche
Abriss Gebäude südöstlich des Sportplatzes konzeptabhängig
Realisierung Kindertagesstätte und Realisierung öffentlicher Kinderspielplatz
Verknüpfung der vorhandenen Grün, Fuß- und Radwege
Sicherung des Bachlaufes und Uferbereichs (Ausparzellierung des Uferbereiches) ggf. Verlängerung Fußwegeverbindung
Nachhaltigkeit: Option für Projekt Quartiersmanagement Energie KfW und Pilotprojekt Passivhaus im Neubau



„Bestand trifft Neubau am Gievenbach“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser
- △ Paketverkauf: Reihenhäuser an Investoren (Miete und Eigentum)
- △ Neubauareal: 1 Investor

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau
- anteilige Vergabe zum Festpreis
- Bereich Neubau: Option Passivhaus
- Bereich Bestand: Option Quartiersmanagement Energie KfW

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Mehrfachbeauftragung:
 - Neubebauung Sportplatz
- Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung:
 - Umsetzung der Vorgaben Mehrfachbeauftragung Sportplatz, Sicherung der Struktur und Gestalt des baulichen Bestandes
- Städtebaulicher Vertrag:
 - Gewährleistung der nachhaltigen und wohnungsstrukturellen Ziele







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 3,6 km Nahversorgung : Grundversorgungszentrum 510 m Kita: 420 m Schulen: 500 / 800 m ÖPNV Haltestelle: Gescherweg 150 m (10 / 30 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Wissenschaftspark, Technologiepark, Uni-Klinikum, Universität, Fachhochschule Freiraum: Grünverbindung Gievenbach	Flächengröße des Standortes: 2,2 ha Wohneinheiten: 62 (ca. 70 – 140 m² Wohnfläche) Haustypen: 50 RH, 12 DHH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: tlw. Stellplätze vor Gebäude, Sammelgarage als Garagenzeile, Sammelstellplätze Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 234 Besonderheiten: angrenzender Grünzug (Gievenbach)

„Gemeinsam Wohnen am Gievenbachtal“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien
- ⇒ Paare bzw. Singles
- ⇒ Mehrgenerationen (Interessens-/Lebensgemeinschaften)
- ⇒ z.B. befristet Angestellte der Uni / Gastprofessoren

Stärken

- Lage zur Grünverbindung Gievenbach
- z. T. große Grundstücke
- Ausbaupotenziale für rückwärtige Bereiche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 234 bereits möglich

Schwächen

- ungeordnete Garagenhofsituation am Ochtrupweg

Maßnahmen

- Erhalt des Bestandes [als nicht-prioritäre Option auch Abriss/Neubau möglich] und Ausschöpfung der Ausbaupotenziale
- Erhalt und Erweiterung der bestehenden Spielflächen: Realisierung öffentlicher Kinderspielplatz
- Schaffung einer Fußwegeverbindung vom Kinderspielplatz zur westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche
- schlüssiges Stellplatz- und Parzellierungskonzept
- Nachhaltigkeit: Option Pilotprojekt Passivhaus im Altbestand bei Sanierung und/oder auch bei Abriss/Neubau



„Gemeinsam Wohnen am Gievenbachtal“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf: Doppelhäuser (Miete und Eigentum)
- △ Paketverkauf: Reihenhäuser an Wohnungsbaugesellschaften (Miete)

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- Anteilige Vergabe zum Festpreis
- Option: Pilotprojekt Passivhaus (Bereich Alt- und ggf. Neubau)

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept

Instrumente

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 234
→ keine Anpassung erforderlich







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 3,3 km Nahversorgung : Grundversorgungszentrum 145 m Kita: 130 m Schulen: 300 / 700 m ÖPNV Haltestelle: St. Michael-Kirche 100 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Wissenschaftspark, Technologiepark, Uni-Klinikum, Universität, Fachhochschule Freiraum: Gievenbach	Flächengröße des Standortes: 0,6 ha Wohneinheiten: 16 (ca. 130 m² Wohnfläche) Haustypen: 8 Zweifamilien-Reihenhäuser Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Stellplatz vor dem Gebäude Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: große Grundstücke

„Altengerechtes Wohnen im Zentrum“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Senioren
- ⇒ Mobilitätseingeschränkte
- ⇒ altersgemischte Gruppen
- ⇒ Mehrgenerationen

Stärken

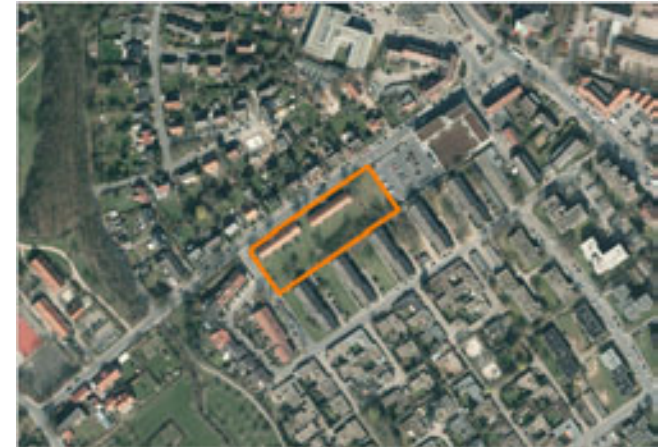
- hohe Lagequalität
- hohe Zentralität - direkte Nähe zum Versorgungszentrum St. Michael
- fußläufige Anbindung an die Grünverbindung Gievenbach und an den „Grünen Finger“

Schwächen

- Immission durch das angrenzende Zentrum

Maßnahmen

- Abriss der vorhandenen Bebauung
- Neubau mit altengerechten und barrierefreien Wohnungen



„Altengerechtes Wohnen im Zentrum“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Verkauf Gesamtareal: 1 Investor

Zielsetzungen

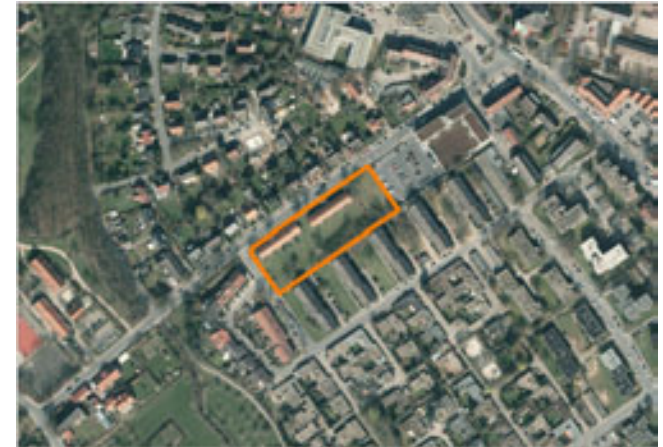
- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau
- Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept

Instrumente

- § 34 BauGB in Verbindung mit Städtebaulichem Vertrag
 - bezüglich der Architekturqualität des Gebäudes, der Zielgruppenorientierung und Barrierefreiheit....
 - städtebauliche Nachverdichtung in Ortszentrumsnähe
 - Sicherung der städtischen Standards bezüglich der energetischen Ansprüche
 - ...
- Alternativ: Vorhabenbezogener Bebauungsplan





Erhaltung



Gebäude Ausbau



Abriss



Neubau



Ausbau- /Anbau-Konzept



Stellplatzkonzeption



Freiflächenkonzept



Einzelvergabe, zielgruppenorientiert



Paketverkauf, zielgruppenorientiert



Ausschreibung - Bestgebot



Ausschreibung - Festpreis



Wettbewerb | Mehrfachbeauftragung



Workshop Nutzer | Info Nutzer



Bebauungsplan



Gestaltungssatzung



Denkmalschutz



Städtebaulicher Vertrag



Erhaltungssatzung



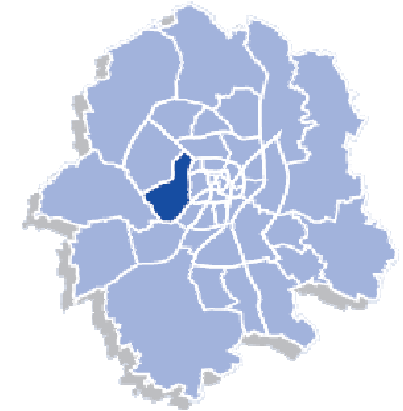
Übernahme Spielplatz



Neuplanung Spielplatz



Neuplanung Kita



Flächengröße: 662,0 ha (5,08%)

Wohneinheiten: 3.886 (2,59%)

Einwohner: 6.628 (6,47%)

Neubauten pro Jahr (2001- 2010): 715 (6,0%)

Alterstruktur: 0 -17 Jahre: 13,1 % (15,3%)
über 65 Jahre: 12,4 % (17,5%)

ÖPNV: 8 Linien, 3 / Stunde

Stadtteil

(%: Vergleich zur Gesamtstadt)

Flächengröße: 3,1 ha

Wohneinheiten: 30

Haustypen: 24 Doppelhaushälften
6 Einfamilienhäuser

1 Standort

Sentrup

Der Stadtteil Sentrup weist eine hervorragende Lagequalität auf; kurze Entfernung zur Innenstadt und fußläufige Erreichbarkeit von Kitas und Grundschulen. Besonders hervorzuheben ist die Lage im Grünen und die Nähe zu den Naherholungsgebieten Aasee, Zoo, Mühlenhof und weiteren.

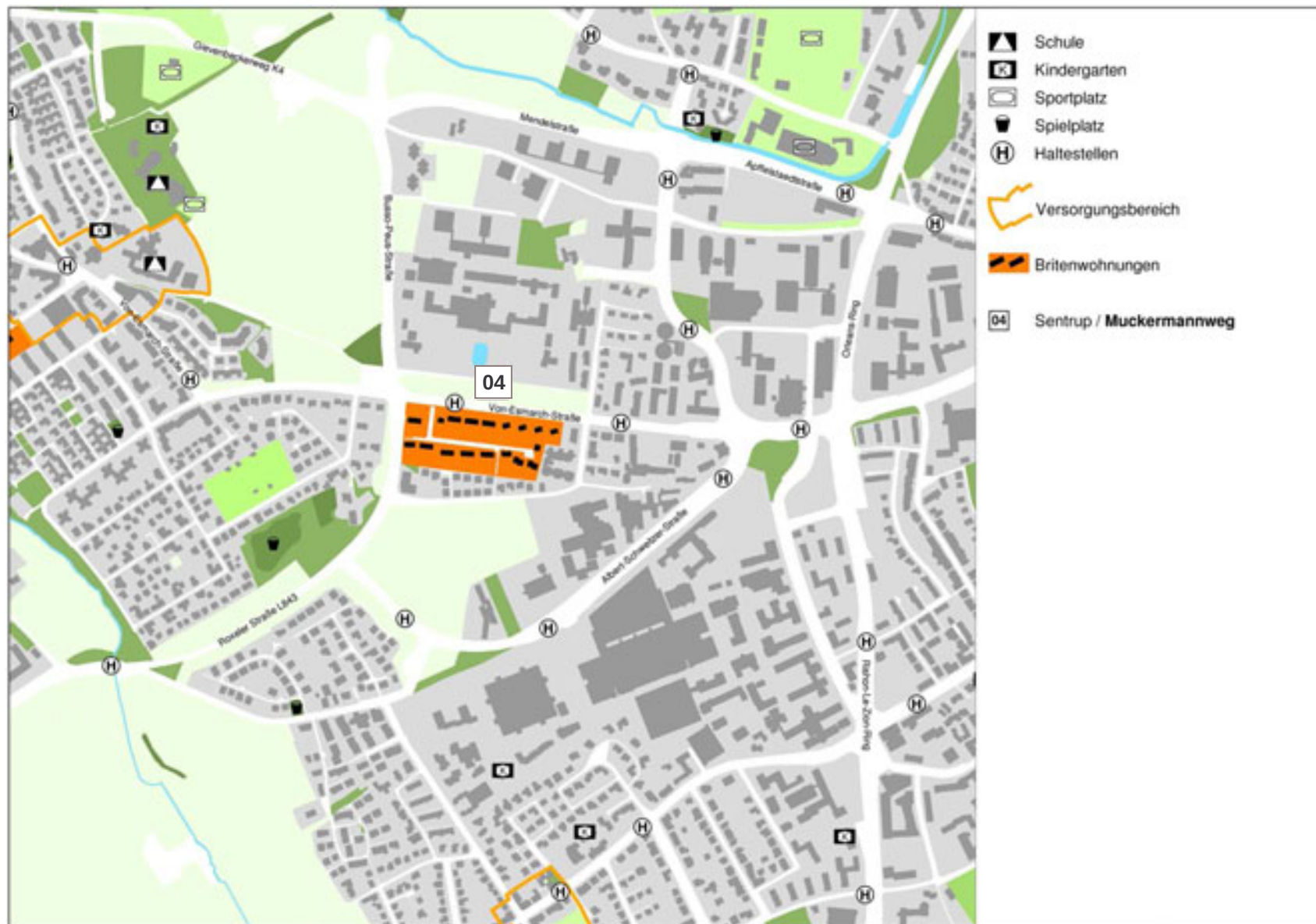
Im Stadtteil gibt es nur eine Grundversorgungseinrichtungen im Bereich Schmeddingstraße/Waldeyerstraße.

Stadtteil ist geprägt durch Wohnbebauung aus den 1950-60er Jahren mit großen Grundstücken.

Stadtteil ist ein sehr beliebter Wohnstandort mit Nähe zu universitären Einrichtungen.

Ziele und Chancen für den Stadtteil

- auf Ebene des FNP keine weiteren Siedlungsflächen
- Sicherung und Ausbau der hohen Wohnqualität
- Erweiterung der Wohnfunktion; Ausbau der Grundversorgung







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 2,4 km Nahversorgung : Grundversorgungszentrum 870 m Kita: 800 m Schulen: 280 m ÖPNV Haltestelle: Hautklinik 70 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Universität, Innenstadt Freiraum: Grün- und Erholungsbereich westlich Busso-Peuss-Straße	Flächengröße des Standortes: 3,1 ha Wohneinheiten: 30 (ca. 105 – 165 m² Wohnfläche) Haustypen: 24 DHH, 6 EFA Baualter: 1950er, 1980er Geschossigkeit: 2 Parken: Garagen am Gebäude Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB (BP Nr. 208 Straßenbegrenzungslinie, öffentl. Wegefläche, öffentl. Grünfläche / BP Nr. 447 Grünfläche Spielplatz) Besonderheiten: große Grundstücke, Baumbestand, tlw. Klinkerfassade, tlw. erhöhte Lagen der Grundstücke

„Nachhaltiges Wohnen in Uni - Nähe“

sinnvolle Zielgruppen

⇒ altersgemischte Gruppen

Stärken

- hohe Lagequalität d.h. Nähe zur Uni, Technologiehof, kurze Entfernung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Innenstadt, kulturellen Bildungsangeboten
- gute verkehrliche Anbindung

Schwächen

- keine fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen
- z. T. Verlärmung des Gebietes durch Roxeler Straße und Von-Esmarch-Straße
- Straßenraum wird von „Auswärtigen“ als Parkplatz genutzt

Maßnahmen

- Abriss der vorhandenen Bebauung
- Neuplanung eines verdichteten Quartiers mit ggf. Neuordnung der Erschließung
- Sicherung von erhaltenswerten Grünstrukturen (insb. Baumbestand) abhängig von der Neuplanung
- Schaffung einer Raumkante zur Von-Esmarch-Straße / Rücksichtnahme auf Umgebungsschutz Denkmal Hautklinik
- Realisierung Kindertagesstätte (Anmietungsmodell)
- Realisierung öffentlicher Kinderspielplatz
- Neubau einer nachhaltigen Siedlung: u. a. mit Option Pilotprojekt Passivhaus



„Nachhaltiges Wohnen in Uni - Nähe“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: Direktverkauf an städtisches Wohnungsunternehmen und/oder münsterische Wohnungsgenossenschaft

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Durchführung eines Wettbewerbs zur städtebaulichen Qualitätssicherung der Neubebauung
- Option Pilotprojekt Passivhaus im Neubau (mindestens Realisierung der städtischen Standards)
- Infrastrukturbeitrag Investor
- anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau

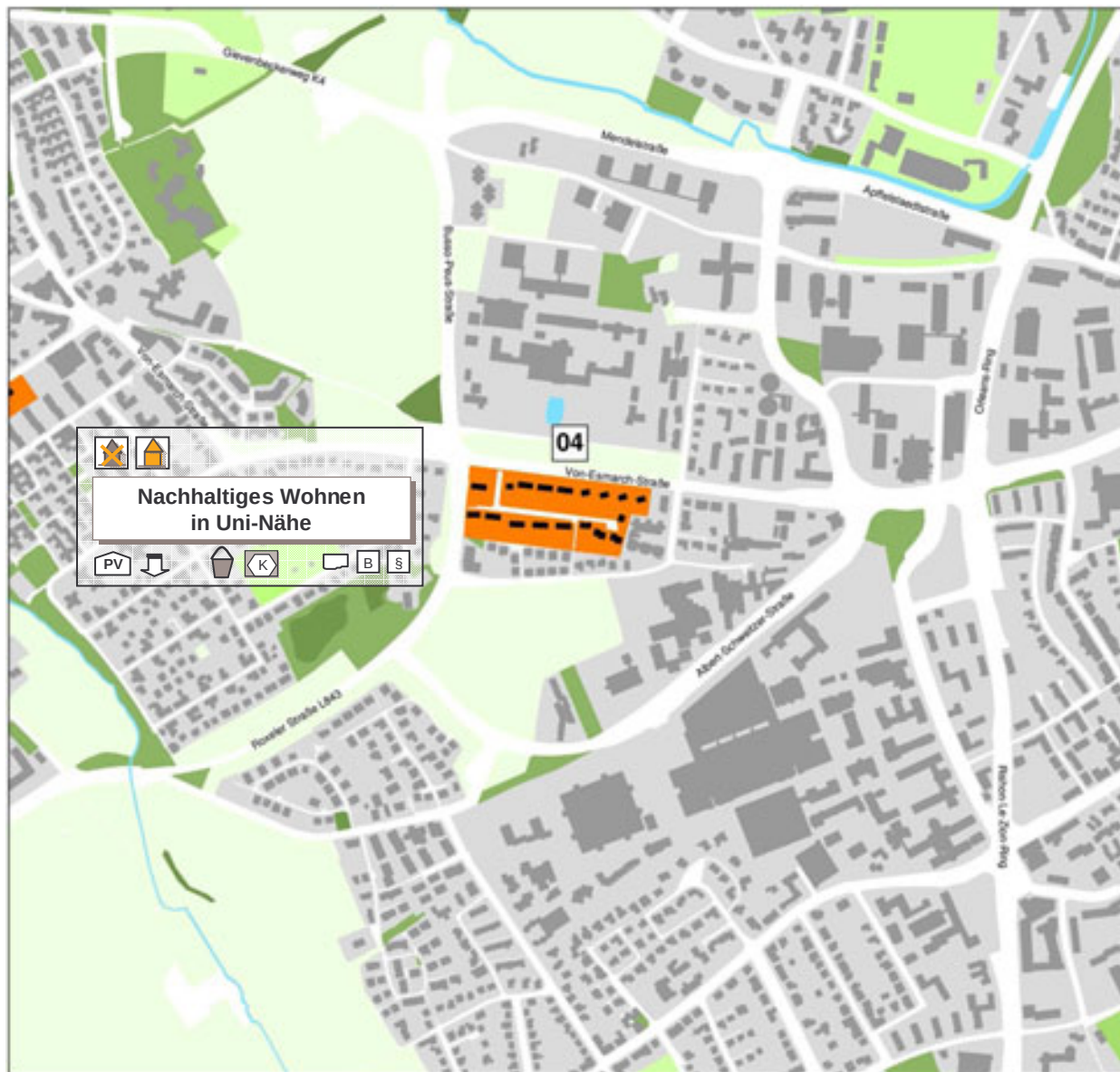
Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahren

Instrumente

- Wettbewerb für ein innovatives, zielgruppenorientiertes, verdichtetes Neubaukonzept
Nachhaltigkeitsorientierung ggf. Passivhausstandard
- Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung
→ Sicherung der im Wettbewerb aufgezeigten Qualitäten
- Städtebaulicher Vertrag
→ Sicherung der im Wettbewerb aufgezeigten Qualitäten





Erhaltung



Gebäude Ausbau



Abriss



Neubau



Ausbau- /Anbau-Konzept



Stellplatzkonzeption



Freiflächenkonzept



Einzelvergabe, zielgruppenorientiert



Paketverkauf, zielgruppenorientiert



Ausschreibung - Bestgebot



Direktverkauf



Wettbewerb | Mehrfachbeauftragung



Workshop Nutzer | Info Nutzer



Bebauungsplan



Gestaltungssatzung



Denkmalschutz



Städtebaulicher Vertrag



Erhaltungssatzung



Übernahme Spielplatz

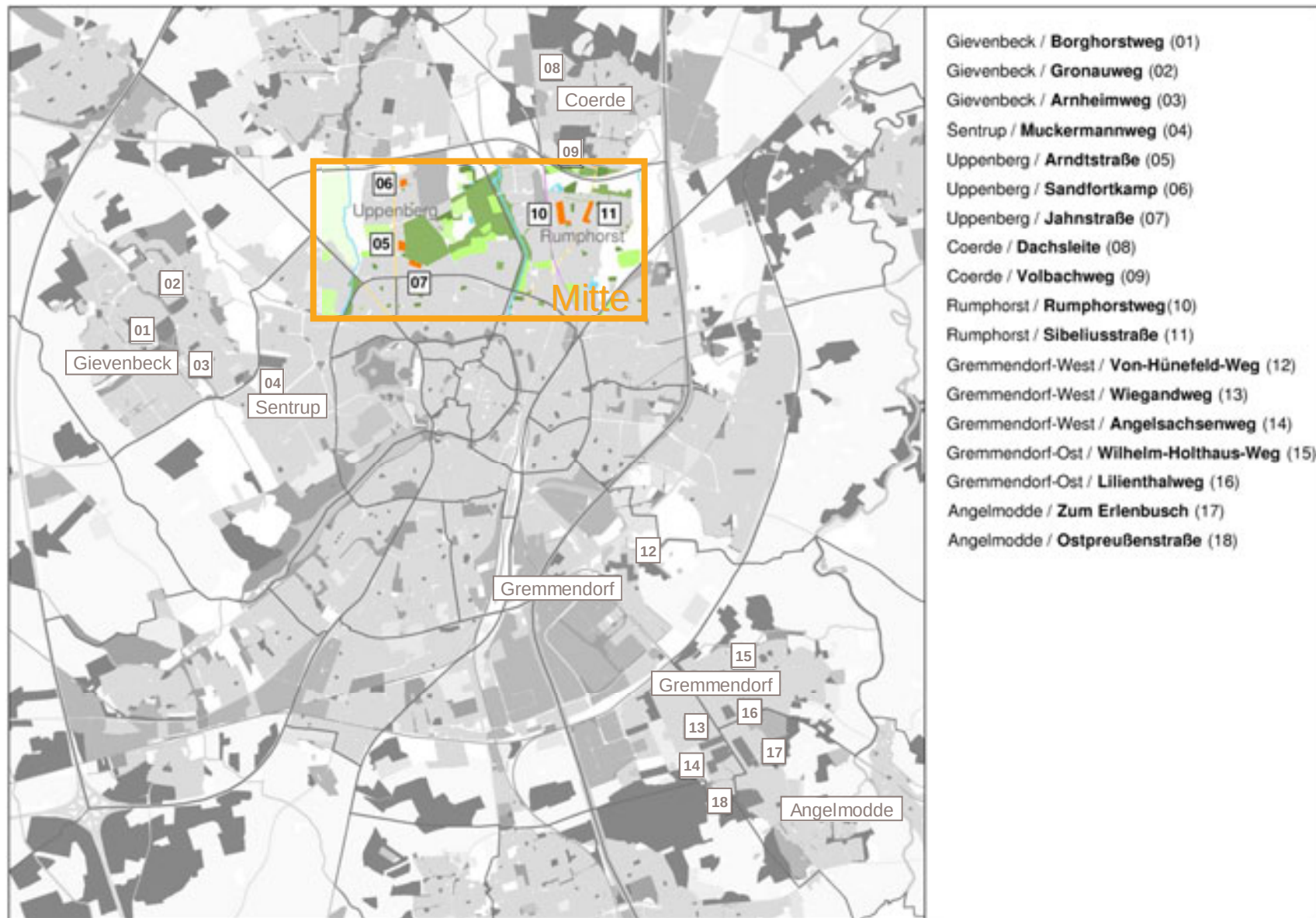


Neuplanung Kita



Neuplanung Spielplatz

Standorte der britischen Wohnungen im Stadtgebiet Münster





Flächengröße: 339,6 ha (5,08%)

Wohneinheiten: 4721 (3,15%)

Einwohner: 8.084 (6,47%)

Neubauten pro Jahr (2001- 2010): 776 (6,5%)

Alterstruktur: 0 -17 Jahre: 13,9 % (15,3%)
über 65 Jahre: 14,0 % (17,5%)

ÖPNV: 5 Linien, 6 / Stunde

Stadtteil

Flächengröße: 1,8 ha

Wohneinheiten: 47

Haustypen: 35 Reihenhäuser
12 Doppelhaushälften

3 Standorte

(%: Vergleich zur Gesamtstadt)

Uppenberg

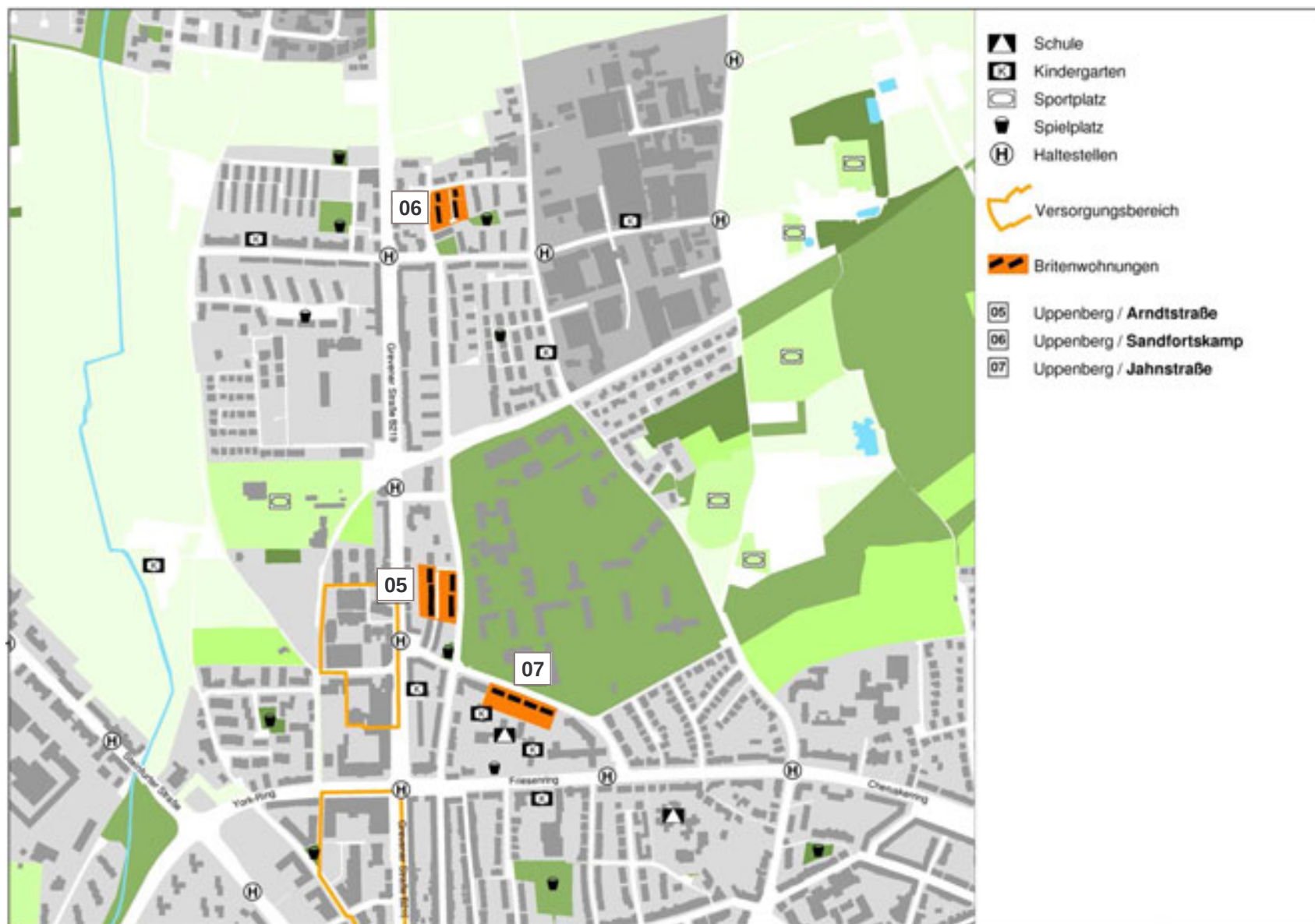
Der Stadtteil Uppenberg liegt im Bereich nördlich des Rings in kurzer Entfernung zur Innenstadt. Er ist geprägt durch die große Ansiedlung des Westfälischen Landeskrankenhauses, durchgrünten Wohnvierteln vielfach aus den 1950-60er Jahren und gewerblichen Ansiedlungen.

Der Stadtteil verfügt über sehr gute Lagequalitäten wie z.B. kurze Entfernung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Innenstadt und Westf. Landeskrankenhaus sowie zu den kulturellen und Bildungsangeboten der Innenstadt. Zudem bestehen gute Anbindungen an Grün- und Erholungsflächen wie z.B. Bürgerpark-Nord.

Die Versorgung des Stadtteils wird in den Stadtbereichszentren Greverer Straße/Yorkcenter und Greverer Straße/Germania gedeckt. Der Stadtteil verfügt über eine Reihe von Kitas, Schulen auch weiterführende Schulen.

Ziele und Chancen für den Stadtteil

- Der FNP stellt keine weiteren Entwicklungsflächen dar.
- Weiterentwicklung der Wohnfunktion in dieser zentralen Lage speziell auch für den Geschosswohnungsbau.
- Das Ziel Stadt der kurzen Wege kann mit den Standorten weiterentwickelt werden.
- Die Wohnstandorte der britischen Streitkräfte ermöglichen die Nutzung der Flächen für Wohnbebauung.
- Mit der Inanspruchnahme können die vorhandenen Infrastrukturen gesichert werden.







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 1,8 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 170 m Kita: 300 m Schulen: 300 m ÖPNV Haltestelle: Germania Campus 75 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Westf. Landesklinik, Zentrum-Nord, Innenstadt Freiraum: Bürgerpark Nord	Flächengröße des Standortes: 0,7 ha Wohneinheiten: 27 (ca. 65 – 85 m² Wohnfläche) Haustypen: 27 RH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: tlw. Garagen am Gebäude, Stellplätze im Straßenraum Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 186 Besonderheiten: keine

„Ruhiges Wohnen nahe Germania-Campus“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Singles und Paare
- ⇒ Familien

Stärken

- hohe Lagequalität: Nähe zum Stadtbereichszentrum Yorkcenter bzw. Germania
- kurze Entfernung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Innenstadt, zu Kultur- und Bildungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten

Schwächen

- Parkraumdefizit

Maßnahmen

- Sicherung des Bestandes und Ausschöpfung der Ausbaupotentiale
- Stellplatz- und Parzellierungskonzept: bei Erhalt
- Berücksichtigung Umgebungsschutz angrenzendes Baudenkmal
- Variante Abriss und Neubau: westlicher Teilbereich mit Zielrichtung umgebungsangepasster Geschosswohnungsbau (dichtere Bebauung, Geschossigkeit...) denkbar
 - Neubau : Dichteerhöhung und Stellplatzregelung



„Ruhiges Wohnen nahe Germania-Campus“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ bei Erhalt: Einzelverkauf
- △ bei Abriss westlicher Teilbereich: Paketverkauf: 1 Investor (Miete und Eigentum)

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer / Investor
- Anteilige Vergabe zum Festpreis
- bei Abriss Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau
- bei Abriss anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- ggf. Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- ggf. rechtskräftigen Bebauungsplan 186 ändern / aufheben







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 1,6 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 790 m Kita: 380 m Schulen: 900 m ÖPNV Haltestelle: Nienkamp / Dreizehnerstraße 150 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Gewerbegebiet Nienkamp Freiraum: Zugang zur freien Landschaft	Flächengröße des Standortes: 0,5 ha Wohneinheiten: 12 (ca. 65 – 80 m² Wohnfläche) Haustypen: 8 RH, 4 DHH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Stellplätze vor Gebäude Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 140 Besonderheiten: Umfeld 2-3 Geschosse tlw. Gewerbebetriebe

„Wohnen am Sandfortskamp“

sinnvolle Zielgruppen

⇒ Besondere Zielgruppen (städtische Wohnbedarfe, z.B. kinderreiche Familien)

Stärken

- Nahversorgung im Bereich der ehem. Lincoln-Kaserne
- unmittelbare Lage an einem Spielplatz
- Kurze Entfernung zu Arbeitsstätten wie z.B. Messkamp, Westf. Klinik für Psychiatrie, Zentrum Nord
- Radwegentfernung zur Innenstadt als Arbeitsplatzschwerpunkt, kulturelle und Bildungseinrichtung
- gute verkehrliche Anbindung über die Grevener Straße
- schnelle Erreichbarkeit von Grün- und Erholungsflächen

Schwächen

- Lage in einer zum Teil gewerblich orientierten Umgebung
- Kindertagesstätten und Schule schwer fußläufig erreichbar
- Emissionsbelastungen durch Gewerbe

Maßnahmen

- Sicherung des Bestandes und Ausschöpfung der Ausbaupotentiale
- Variante Abriss und Neubau Zielrichtung umgebungsangepasster Geschosswohnungsbau (dichtere Bebauung, Geschossigkeit...) denkbar
- Stellplatzkonzept: bei Erhalt



„Wohnen am Sandfortskamp“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: Direktverkauf an städtisches Wohnungsunternehmen und/oder münsterische Wohnungsgenossenschaft

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Investor
- bei Abriss Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau
- bei Abriss anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- ggf. Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- ggf. Änderung Bebauungsplan 140
- Alternativ: Teilaufhebung
 - Anreiz Neubau (Dichteerhöhung)







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 2,6 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 360 m Kita: 40 m Schulen: 40 m ÖPNV Haltestelle: Polizeipräsidium 180 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Zentrum- Nord, Innenstadt Freiraum: Bürgerpark-Nord	Flächengröße des Standortes: 0,6 ha Wohneinheiten: 8 (ca. 155 m² Wohnfläche) Haustypen: 8 DHH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Garage am Gebäude, Stellplätze im Straßenraum Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: Durchführungsplan Nr. 2 Besonderheiten: Alleecharakter im Straßenraum, erhaltenswerte Einzelbäume

„Qualitätvolles Wohnen in der Jahnstraße“

sinnvolle Zielgruppen

⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

- hohe Lagequalität d.h. direkte Nähe zu Schulen und Kindergärten, Versorgungsstrukturen an der Grevener Straße (Stadtbereichszentrum Yorkcenter/Germania)
- Anbindung an die Grünverbindung und Stadtpark Wienburg, kurze Entfernung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Zentrum-Nord, Innenstadt, kurze Entfernung zu kulturellen und Bildungseinrichtungen
- Anbindung ÖPNV

Schwächen

- Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum

Maßnahmen

- Abriss und Neubau, da Umgebungsbebauung bereits dichter bebaut – Zielrichtung hochwertiger Geschosswohnungsbau
- Sicherung der erhaltenswerten Grünstrukturen



„Qualitätvolles Wohnen in der Jahnstraße“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf 1 Investor (Miete und Eigentum)

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- einheitliches Gebäudekonzept für Mehrfamilienhausbau
- Infrastrukturbeitrag Investor
- Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept

Instrumente

- Bebauungsplan vorhanden (Fluchtlinien vorgegeben): Einfügung der Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung
- Mehrfachbeauftragung Hochbau
 - Sicherung der Architekturqualität
- Städtebaulicher Vertrag
 - Sicherung der in der Mehrfachbeauftragung aufgezeigten Qualitäten





Erhaltung



Gebäude Ausbau



Abriss



Neubau



Ausbau-/Anbau-Konzept



Stellplatzkonzeption



Freiflächenkonzept



Einzelvergabe, zielgruppenorientiert



Paketverkauf, zielgruppenorientiert



Ausschreibung - Bestgebot



Ausschreibung - Festpreis bzw. Direktverkauf



Wettbewerb | Mehrfachbeauftragung



Workshop Nutzer | Info Nutzer



Bebauungsplan



Gestaltungssatzung



Denkmalschutz



Städtebaulicher Vertrag



Erhaltungssatzung



Übernahme Spielplatz

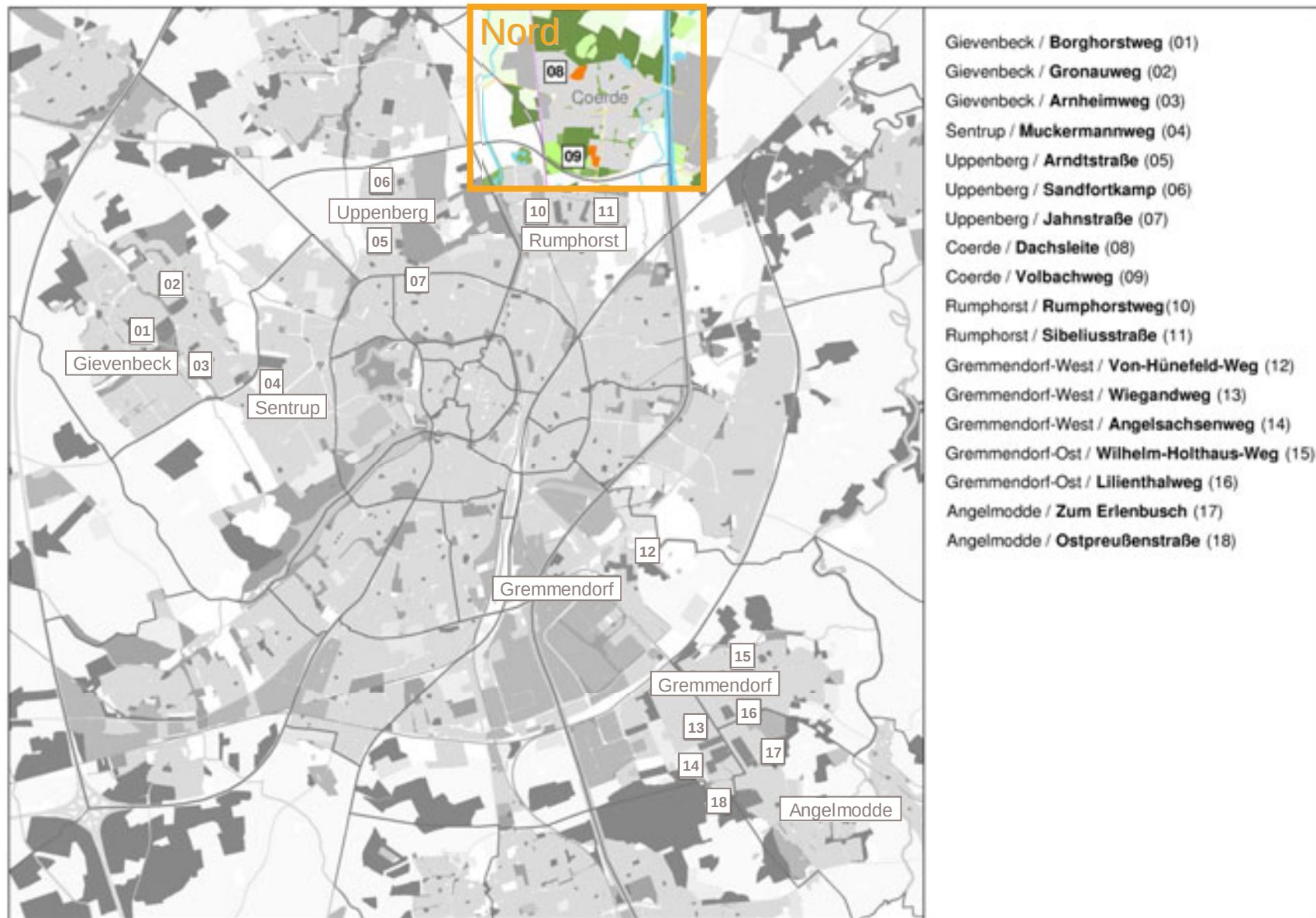


Neuplanung Spielplatz



Neuplanung Kita

Standorte der britischen Wohnungen im Stadtgebiet Münster





Flächengröße: 586,1 ha (5,08%)

Wohneinheiten: 4.245 (2,83%)

Einwohner: 10.045 (6,47%)

Neubauten pro Jahr (2001- 2010): 261 (2,2%)

Alterstruktur: 0 -17 Jahre: 21,7 % (15,3%)
über 65 Jahre: 17,3 % (17,5%)

ÖPNV: 2 Linien, 6 / Stunde

Stadtteil

(%: Vergleich zur Gesamtstadt)

Flächengröße: 3,2 ha

Wohneinheiten: 89

Haustypen: 66 Reihenhäuser
18 Doppelhaushälften
5 Einfamilienhäuser

2 Standorte

Coerde

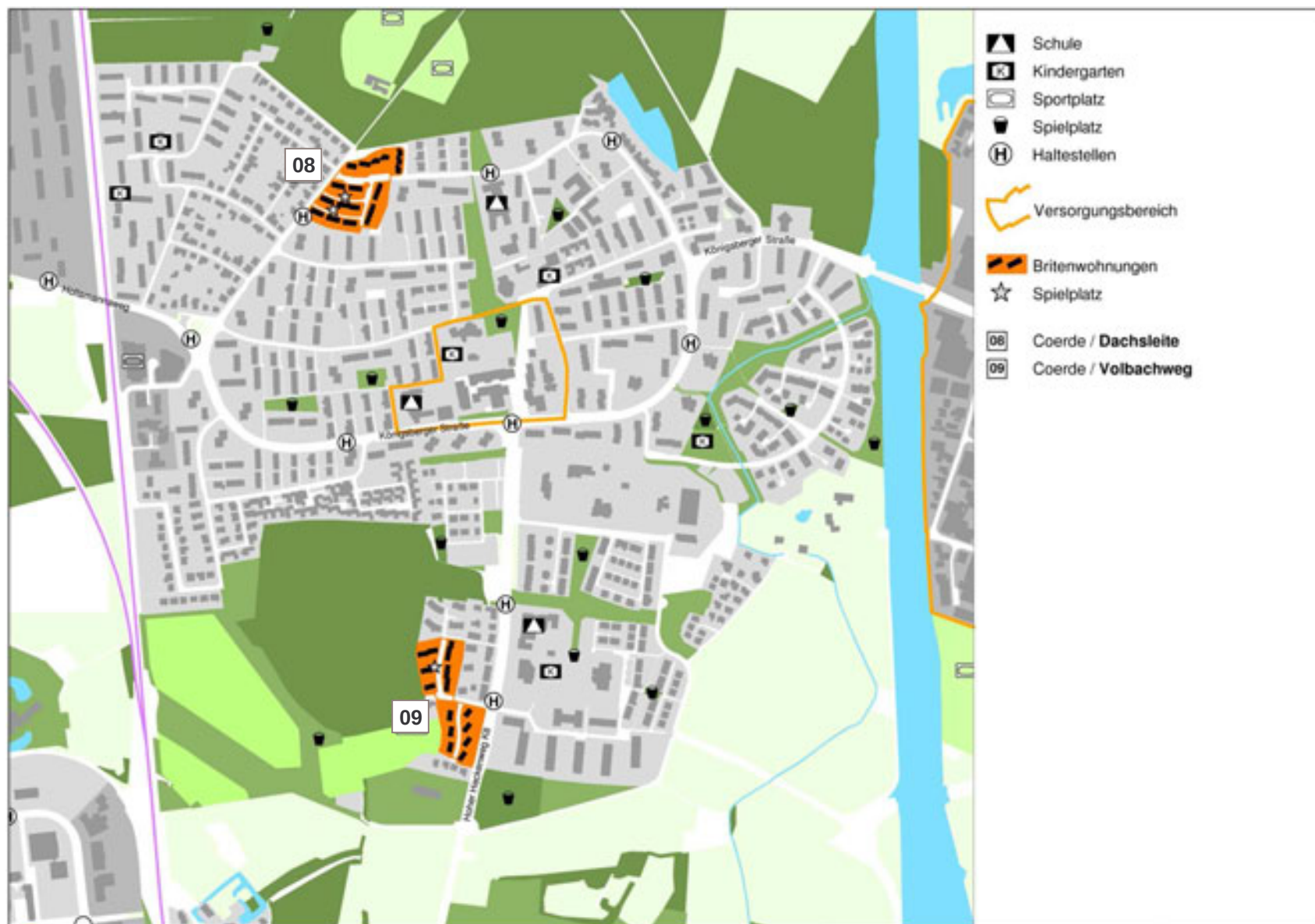
Coerde ist neben der Aaseestadt der erste völlig neu geplante Stadtteil Münsters. Die Pläne der Großwohnsiedlung stammen aus dem Jahr 1958; die Umsetzung der Planung erfolgte zwischen 1962-70. Heute weist der Stadtteil neben verdichtetem Geschosswohnungsbau ein Mix aus Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern auf.

Zahlreiche Kasernen der britischen Streitkräfte prägten den Stadtteil, diese sind heute z.T. Wohnstandorte bzw. Gewerblich umgenutzt.

Der Stadtteil verfügt über einen hohen Lagefaktor: gute Anbindung (Rad) zur Innenstadt, zum Arbeitsplatzschwerpunkt Zentrum-Nord sowie zum Grundversorgungszentrum Hamannplatz. Der Stadtteil ist eingebunden in Grün- und Erholungsbereiche: Waldflächen, DEK und die Rieselfelder.

Ziele und Chancen für den Stadtteil

- Im Stadtteil bestehen- nach Umbau der Portsmouth-Kaserne und des ehemaligen Sportplatzes keine weiteren Neubaupläne.
 - Die WE der britischen Streitkräfte ermöglichen damit ein weiteres Wachstum des Stadtteils in integrierten Lagen und eine Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Wohnstandorte mit vorwiegend RH können den Wohnungsmarkt um dieses Angebot erweitern und attraktiveren, damit neue Bevölkerungsgruppen in den Stadtteil ziehen.
- Durch die zusätzlichen Wohneinheiten in integrierten Lagen können die vorhandenen Infrastrukturen gesichert werden.







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 4,0 km Nahversorgung : 400 m Grundversorgungszentrum Kita: 230 m Schulen: 270 m ÖPNV Haltestelle: 150 m Coerheide (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Zentrum-Nord Freiraum: angrenzender Wald bzw. Sport- und Erholungsbereich	Flächengröße des Standortes: 1,6 ha Wohneinheiten: 49 (ca. 75 – 130 m² Wohnfläche) Haustypen: 40 RH, 4 DHH, 5 EFA Baualter: 1960er Geschossigkeit: 2 Parken: Garage am Gebäude, Stellplatz vor dem Gebäude und Straßenraum, Sammelgarage Denkmalwürdige Struktur: nein, aber erhaltenswerte städtebauliche und architektonische Qualitäten Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: Wald mit Sportflächen, Klinkerfassade, Spielplätze, Einzelbäume, prägende Vorgartenbereiche

„Vielfältige Lebensformen an der Coerheide“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ altersgemischte Gruppen
- ⇒ Familien (mit Kindern)

Stärken

- Lage zu Grün- und Erholungsflächen
- Lage zu Sportflächen
- ruhige Lage
- Erreichbarkeit von Grundschule und Kindertagesstätte gesichert
- fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung

Schwächen

- sehr heterogene Siedlungsstruktur im Umfeld (Einfamilienhäuser und Hochhäuser)

Maßnahmen

- Erhalt des Bestandes: bauliche Gestaltung sichern
- An-/Ausbaukonzept: östliche Reihenhauses-Zeile, Doppelhäuser rückwärtige Anbauten ermöglichen (Erhöhung der Wohnfläche, Wintergarten)
- Stellplatzkonzept: Ordnung des ruhenden Verkehrs (insbesondere südlicher Reihenhausbereich)



„Vielfältige Lebensformen an der Coerheide“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: Direktverkauf an städtisches Wohnungsunternehmen und/oder münsterische Wohnungsgenossenschaft

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- Standort mit hohem sozialen Steuerungsbedarf

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Erhaltungssatzung:
 - einheitliches städtebauliches Konzept mit verschiedenen Haustypen aus den 1960er Jahren
- (einfacher) Bebauungsplan
 - Sicherung der städtebaulichen Grund- und Gestaltungsstruktur
- gestalterische Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung
 - einheitliche Klinkerfassaden- und Dachgestaltung (Farbe, Material, keine Dachausbauten)







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 3,2 km Nahversorgung : Grundversorgungszentrum 500 m Kita: 180 m Schulen: 160 m ÖPNV Haltestelle: Meerwiese 100 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Zentrum-Nord, Innenstadt Freiraum: Großer Busch	Flächengröße des Standortes: 1,6 ha Wohneinheiten: 40 (ca. 75 – 115 m² Wohnfläche) Haustypen: 26 RH, 14 DHH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Stellplatz am Gebäude, Sammelgarage als Garagenzeile Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: angrenzend Wald (Großer Busch), Spielplatz, Lärm Hoher Heckenweg, erhaltenswerte Einzelbäume, Dungweg

„Innovatives Wohnen am Großen Busch“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Bau-/Wohngemeinschaften
- ⇒ Mehrgenerationen
- ⇒ sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

- Lage zu Grün- und Erholungsflächen
- Radwegentfernung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Innenstadt/ Zentrum Nord
- Fuß- und Radweganbindung zum Grundversorgungszentrum Coerdemarkt
- integrierte Lage in einem Wohngebiet
- Kindertagesstätten und Grundschule fußläufig erreichbar (Hoher Heckenweg muss überquert werden, es besteht Fußgängerampel)

Schwächen

- z. T. Verlärmung der südlich liegenden Bereiche durch Hohen Heckenweg

Maßnahmen

- Sicherung der städtebaulichen Strukturen im südlichen Teil, insbes. Stellung der Gebäude
- weitestgehende Gestaltungs- und Baufreiheit im nördlichen Teil
- innovative Wohnformen: z.B. Reihenhäuser für Baugemeinschaften / Mehrgenerationenwohnen
- An-/Ausbaukonzept: rückwärtige Anbauten ergänzbar
- Stellplatz- und Parzellierungskonzept



„Innovatives Wohnen am Großen Busch“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf: südlicher Teilbereich (Eigentum)
- △ Paketverkauf: nördlicher Teil (Baugemeinschaften)

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- qualitatives Verkaufsexposé insbes.: anteilige Vermarktung in Richtung Bau-/ Wohngemeinschaften
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- anteilige Vergabe zum Festpreis

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Ggf. Information zum Thema „innovatives Wohnen“ für Bau- / Wohngemeinschaften

Instrumente

- Einfacher Bebauungsplan
→ Struktursicherung, gleichwohl Gestaltungs- und Baufreiheit, Regelung der Stellplätze
- ggf. Wettbewerb
→ „innovatives Wohnen“





Erhaltung



Gebäude Ausbau



Abriss



Neubau



Ausbau- /Anbau-Konzept



Stellplatzkonzeption



Freiflächenkonzept



Einzelvergabe, zielgruppenorientiert



Paketverkauf, zielgruppenorientiert



Ausschreibung - Bestgebot



Ausschreibung - Festpreis bzw. Direktverkauf



Wettbewerb | Mehrfachbeauftragung



Workshop Nutzer | Info Nutzer



Bebauungsplan



Gestaltungssatzung



Denkmalschutz



Städtebaulicher Vertrag



Erhaltungssatzung



Übernahme Spielplatz

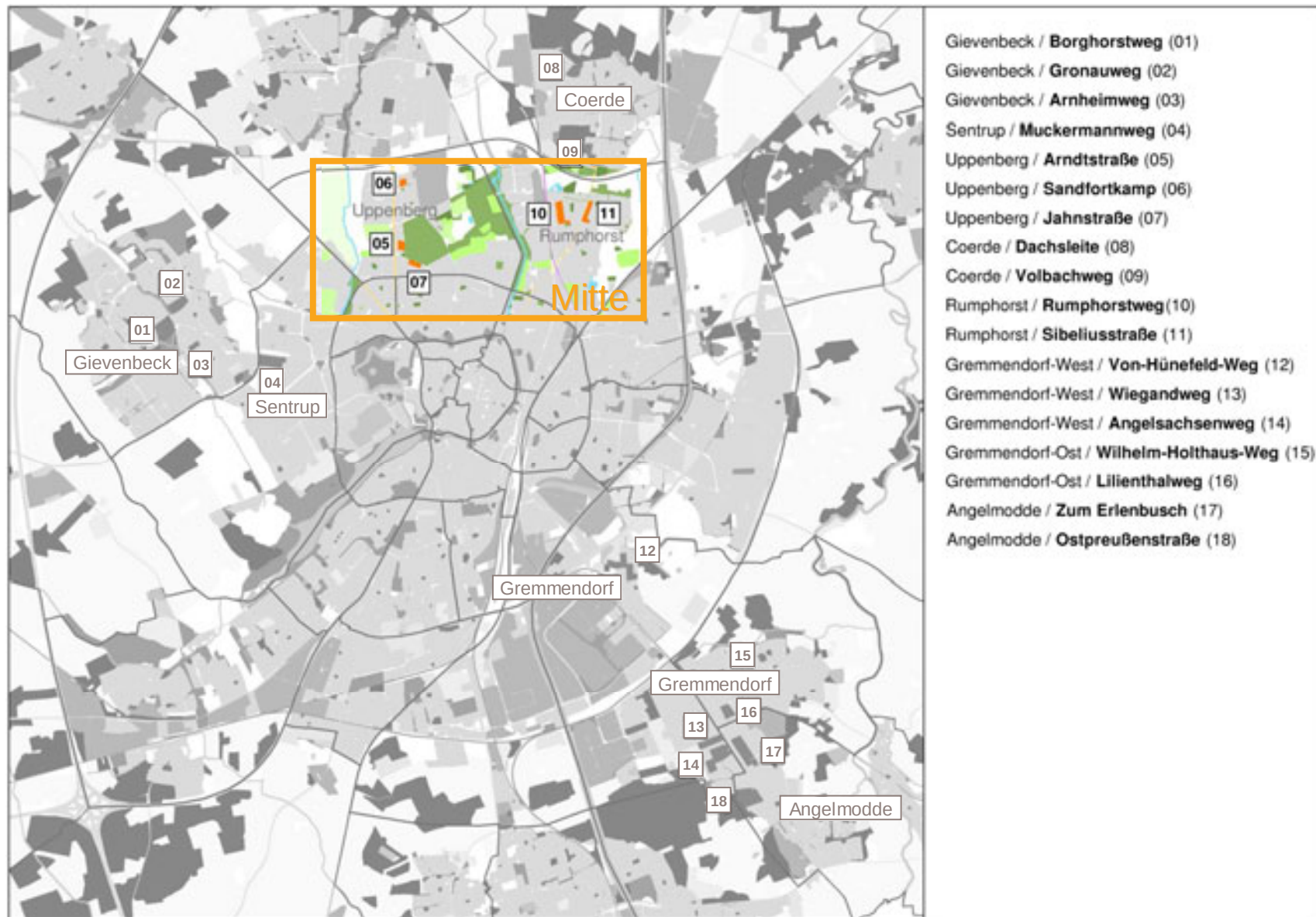


Neuplanung Spielplatz



Neuplanung Kita

Standorte der britischen Wohnungen im Stadtgebiet Münster





Flächengröße: 319,4 ha (1,04%)

Wohneinheiten: 3.968 (2,65 %)

Einwohner: 7829 (2,75%)

Neubauten pro Jahr (2001- 2010): 182 (1,5%)

Alterstruktur: 0 -17 Jahre: 17,3 % (15,3%)
über 65 Jahre: 18,8 % (17,5%)

ÖPNV: 6 Linien, 6 / Stunde

Stadtteil

(%: Vergleich zur Gesamtstadt)

Flächengröße: 2,9 ha

Wohneinheiten: 47

Haustypen: 29 Reihenhäuser
18 Einfamilienhäuser

2 Standorte

Rumphorst

Das Stadtviertel liegt im nördlichen Stadtgebiet zwischen den Bahnlinien nach Rheine und Osnabrück. Die bauliche Entwicklung setzte in den 1960er Jahren ein. Reihen- und Mehrfamilienhäuser bestimmen die Siedlungsstruktur.

Der Bereich Rumphorst grenzt an einen wichtigen städtischen Grün- und Belüftungskorridor, dem Hoppengarten, in dem ca. 300 Kleingärten angelegt wurden.

Ein Fuß- und Fahrradtunnel unter den Bahngleisen ermöglicht einen direkten Zugang zum Arbeitsplatzschwerpunkt Zentrum-Nord. Ein Bahnhofsteil ist seit 1995 in Betrieb.

Im Bereich Thomas-Morus-Weg ist eine Kirche, Kindertagesstätte und eine Schule angesiedelt.

Die Grundversorgung wird z. T. durch die Nahbereichszentren im Bereich Hoher Heckenweg und Zentrum-Nord abgedeckt; Ergänzungen sind erforderlich.

Ziele und Chancen für den Stadtteil

- Der Stadtteil verfügt vor allem aufgrund seiner über zentralen Lage und seiner durchgrünten Wohnbereiche ein hohes Potenzial für eine weitere Wohnentwicklung.
- Der Standort Rumphorstweg (einziger Wohnstandort mit nur freistehenden Einfamilienhäusern, großen Wohnflächen und sehr großen Gärten) wird die bisherige Stärke des Stadtteils unterstützen.
- Die vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen am Hohen Heckenweg müssen dem Bedarf angepasst werden.







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 3,3 km Nahversorgung : 450 m Nahbereichszentrum Kita: 830 m Schulen: 850 m ÖPNV Haltestelle: Braseweg 300 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Zentrum-Nord Freiraum: Hoppengarten, Bürgerpark-Nord, Großer Busch	Flächengröße des Standortes: 1,8 ha Wohneinheiten: 18 (ca. 155 – 175 m² Wohnfläche) Haustypen: 18 EFA Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Garagen am Gebäude Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: erhaltenswerte Einzelbäume, Grundstücke aufgeschüttet voraussichtlich mit Bauschutt aus der Innenstadt nach 1945 (Niveau von Straße an ansteigend), östlicher Fußweg

„Gartenstadt Rumphorstweg“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien
- ⇒ Mehrgenerationen

Stärken

- große Grundstücke und Wohnflächen
- integrierte Lage in einem Wohngebiet
- einziger Standort im Stadtgebiet mit nur freistehenden Einfamilienhäusern
- unmittelbare Lage zum Arbeitsplatzschwerpunkt Zentrum Nord
- Radwegentfernung zur Innenstadt: Arbeitsplatzschwerpunkt, Angebote für Bildung und Kultur
- Radwegeentfernung zu Kindertagesstätten und Schulen

Schwächen

- leichte Lärmbelastung durch die Bahnstrecke
- lediglich Grundversorgung im Bereich Zentrum Nord und Hoher Heckenweg (beides Nahbereichszentren)

Maßnahmen

- Erhalt des Gartenstadtcharakters: Städtebauliche Grundstruktur der Siedlung sichern
- Gestaltungskatalog für die Gebäude (Bestand bzw. Option Abriss/Neubau)
- Freiflächenkonzept: insbes. Gestaltung der Vorgartenbereiche, ...
- Realisierung Kindertagesstätte im Gebäude Vivaldistraße (Anmietungsmodell)



„Gartenstadt Rumphorstweg“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- Einzelverkauf

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- (einfacher) Bebauungsplan
 - Sicherung der städtebauliche Grundstruktur
- gestalterische Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung
 - ggf. Gestaltungskatalog für die Gebäude (Beispiele für Umbau im Bestand und Neubau) und die wesentlichen Charakteristika des Freiraums







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 2,5 km Nahversorgung : Nahbereichszentrum 600 m Kita: 780 m Schulen: 850 m ÖPNV Haltestelle: Sibeliusstraße 90 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Zentrum Nord, Innenstadt Freiraum: Großer Busch, Hoppengarten	Flächengröße des Standortes: 1,1 ha Wohneinheiten: 29 (ca. 80 – 90 m² Wohnfläche) Haustypen: 29 RH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Sammelgarage als Gruppe, Stellplätze vor Gebäude, Stellplätze im Straßenraum Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 286 Besonderheiten: Dungwege

„Gut versorgt Wohnen“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Schwerpunkt Senioren, Mobilitätseingeschränkte
- ⇒ ggf. auch sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

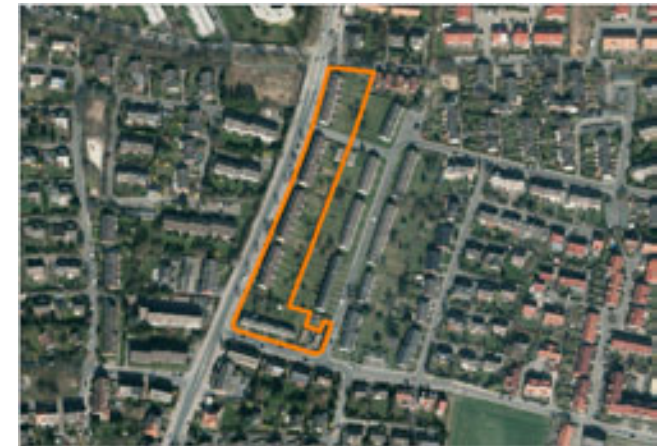
- Lage zu Grün- und Erholungsflächen (z.B. Hoppengarten)
- Radwegentfernung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Innenstadt/ Zentrum Nord
- Radwegeanbindung zum Grundversorgungszentrum Coerdemarkt / Fußwegeverbindung zum Nahversorgungsstandort am Hohen Heckenweg
- integrierte Lage in einem Wohngebiet
- Kindertagesstätte fußläufig erreichbar

Schwächen

- fußläufig nur Grundversorgung
- Grundversorgung langfristig an bestehendem Standort nicht gesichert
- Immissionsbelastung durch den Hohen Heckenweg

Maßnahmen

- Abriss und Neubau im umgebungsangepassten verdichteten Wohnungsbau / Geschosswohnungsbau
- neuer „Nahversorger“ (ca. 700 - 800 m² Verkaufsfläche, südwestliches Grundstück) mit Wohnen im OG
- ggf. Erhalt der nördlichen Reihenhäuser denkbar
- Realisierung Kindertagesstätte (Anmietungsmodell)



„Gut versorgt Wohnen“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: Direktverkauf an städtisches Wohnungsunternehmen und/oder münsterische Wohnungsgenossenschaft

Zielsetzungen

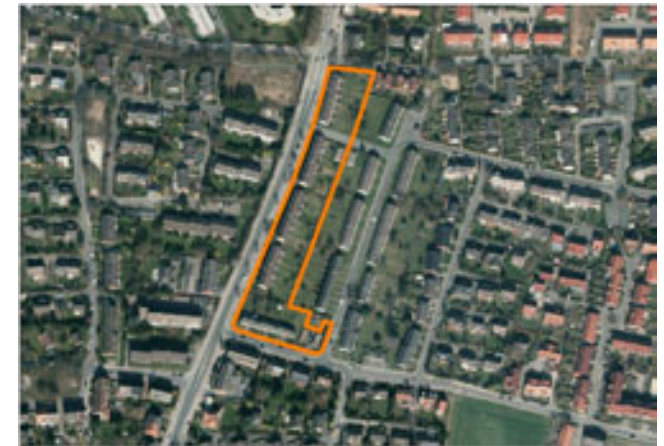
- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer / Investor
- anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau
- Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau

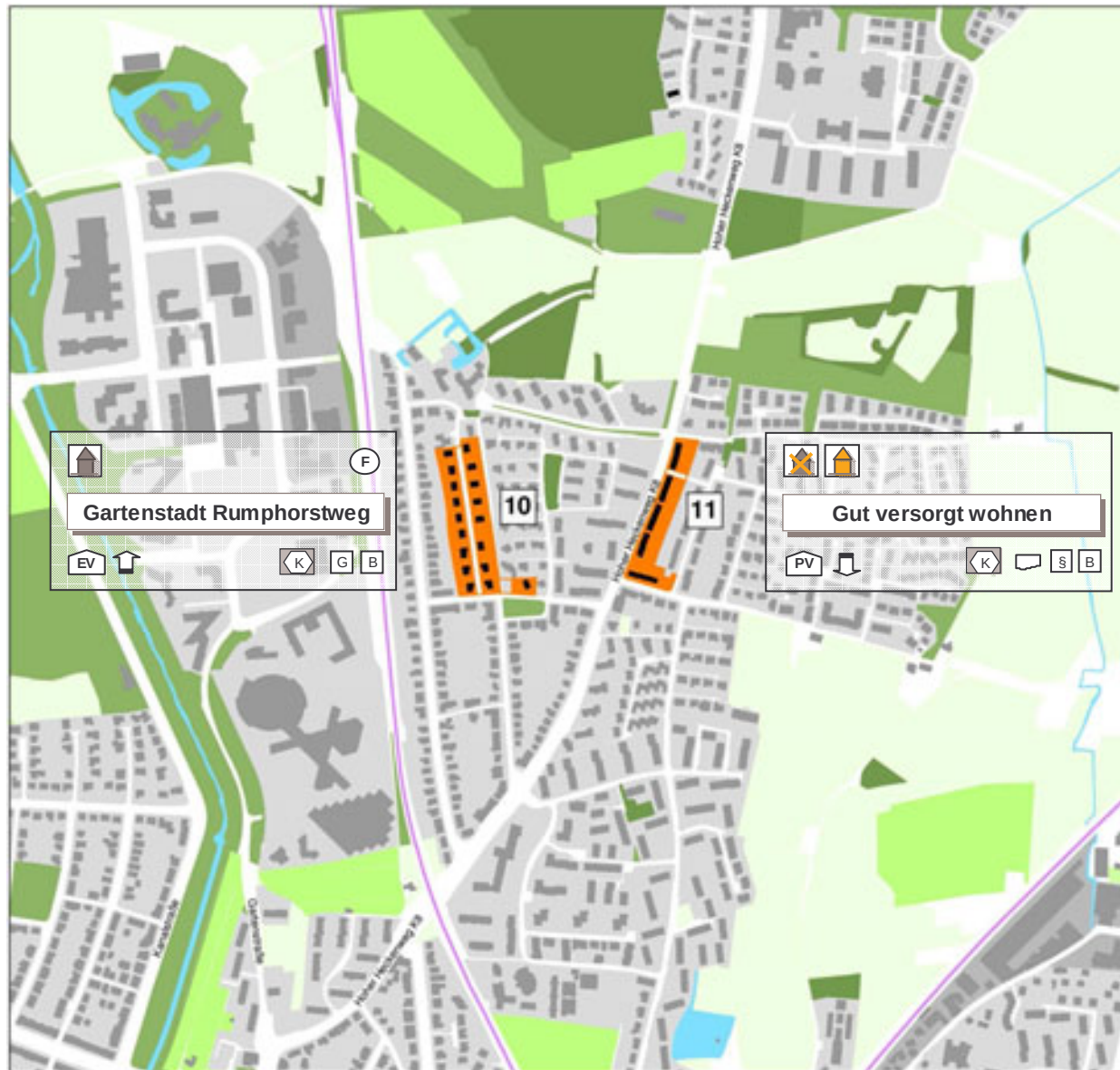
Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Mehrfachbeauftragung
→ Erarbeitung eines nutzungs- und zielgruppenorientierten Neubaukonzeptes
- vorhabenbezogener Bebauungsplan
→ Sicherung von städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten
- Durchführungsvertrag
→ Sicherung von städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten





Erhaltung



Gebäude Ausbau



Abriss



Neubau



Ausbau- /Anbau-Konzept



Stellplatzkonzeption



Freiflächenkonzept



Einzelvergabe, zielgruppenorientiert



Paketverkauf, zielgruppenorientiert



Ausschreibung - Bestgebot



Direktverkauf



Wettbewerb | Mehrfachbeauftragung



Workshop Nutzer | Info Nutzer



Bebauungsplan



Gestaltungssatzung



Denkmalschutz



Städtebaulicher Vertrag



Erhaltungssatzung



Übernahme Spielplatz

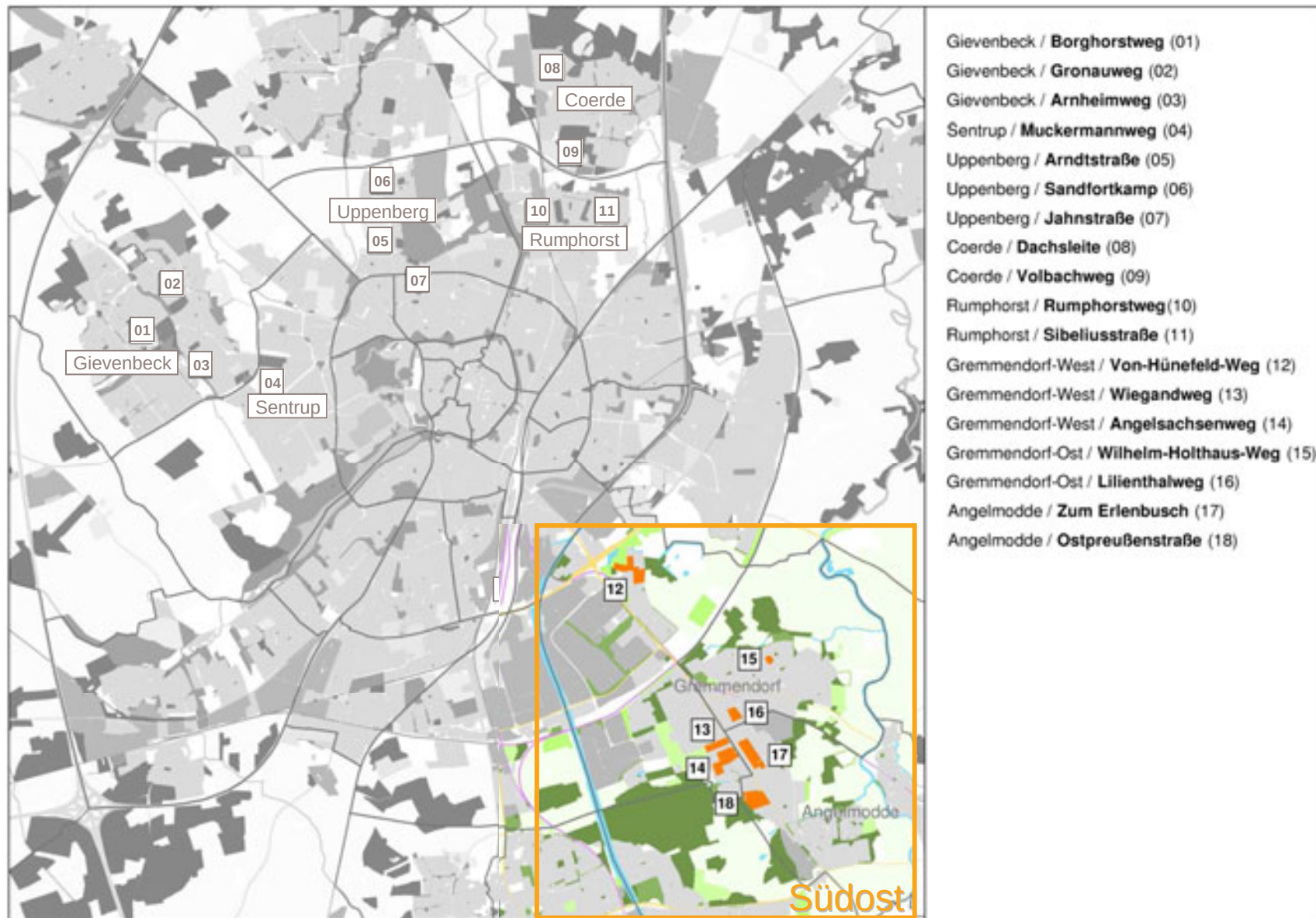


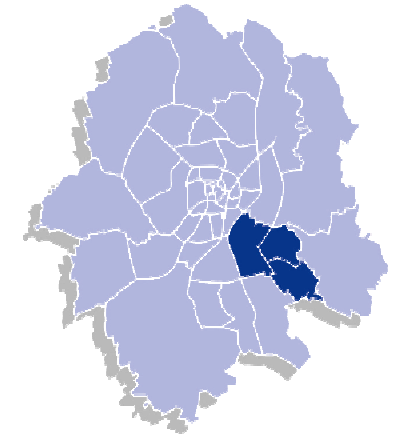
Neuplanung Kita



Neuplanung Spielplatz

Standorte der britischen Wohnungen im Stadtgebiet Münster





Flächengröße: 1593,2 ha (5,08%)

Wohneinheiten: 8670 (5,79%)

Einwohner: 18.452 (6,47%)

Neubauten: 2001- 2010: 427 (3,6%)

Alterstruktur: 0 -17 Jahre: 18,9 % (15,3%)
über 65 Jahre: 18,7 % (17,5%)

ÖPNV: 3/2/2 Linien, 6/3/3 pro Stunde
Gr.West/Gr.Ost/Angelmodde

Stadtteil

Flächengröße: ca. 19 ha

Wohneinheiten: 432

Haustypen: 5 Mehrfamilienhäuser (20 WE)
17 Zweifamilienhäuser (34 WE)
302 Reihenhäuser
54 Doppelhaushälften
22 Einfamilienhäuser

7 Standorte

(%: Vergleich zur Gesamtstadt)

Gremmendorf / Angelmodde-West

Der Stadtteil Gremmendorf /Angelmodde-West liegt im südöstlichen Stadtgebiet. Der Stadtteil entwickelte sich aus einem alten Villen- und Militärstandort. Neue Wohnbauflächen entstanden in den 1990er Jahren im Bereich Angelsachsenweg und Erbdrostenweg.

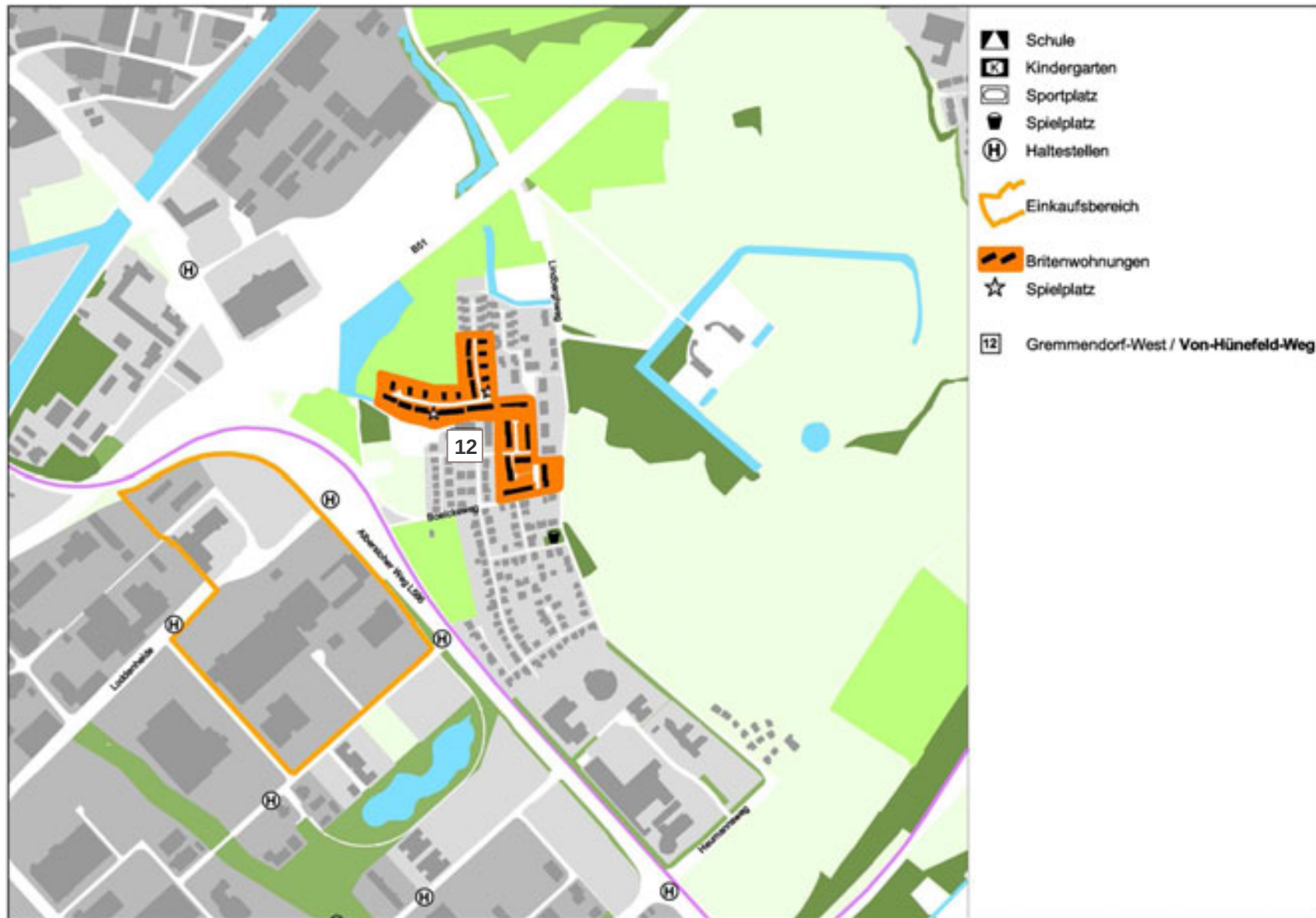
Der Stadtteil wird über den Albersloher Weg an die Innenstadt sowie an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden. Der Albersloher Weg trennt den Stadtteil und verursacht aufgrund der hohen Verkehrsbelastung eine erhebliche Lärmbelastung.

Der Stadtteil verfügt über kein attraktives Zentrum mit Aufenthaltsqualität.

Ziele und Chancen für den Stadtteil

- Im FNP sind keine weiteren Siedlungsflächen ausgewiesen.
- Die Wohnungen der britischen Streitkräfte ermöglichen den weiteren Zuzug vor allem von Familien und damit die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen. Aufgrund der Vielzahl der Wohneinheiten und des voraussichtlich zeitgleichen Abzugs der britischen Streitkräfte kann es zu einer Überlastung der Infrastrukturen kommen.
- Da die Wohnstandorte der britischen Streitkräfte vielfach eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität aufweisen, gilt es diese vorrangig zu sichern.

Der Wohnstandort Lütkenbeck zeigt eine hohe Lagequalität aufgrund der geringen Entfernung zur Innenstadt und der Lage im Grünen auf. Gleichzeitig weist der Standort eine nicht integrierte Lage im Stadtgebiet auf.







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 3 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 1,3 km, Grundversorgungszentrum 1,4 km, Nahbereichszentrum 1,5 km Kita: 1,3 km Schulen: 1,5 km ÖPNV Haltestelle: Loddenheide 320 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkten: Gewerbegebiet Loddenheide, Innenstadt Freiraum: Lütkenbeck, Werseraum	Flächengröße des Standortes: 3,4 ha Wohneinheiten: 116 (ca. 65 – 90 m² Wohnfläche) Haustypen: 102 RH, 14 DHH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Sammelgarage als Garagenzeile, Stellplätze vor dem Gebäude und im öffentlichen Straßenraum Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: Rückhaltebecken, Honebach, Spielplätze, Einzelbäume, hoch gelegene Grundstücke

„Individuelle Wohnformen am Gasometer“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ „Individualisten“
- ⇒ sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

- unterschiedliche Wohnformen
- geringe Entfernung zur Innenstadt, Arbeitsplatzschwerpunkten z.B. Gewerbegebiet Loddenheide
- gute verkehrliche Anbindung an regionale und überregionalen Verkehr
- Lage in dem attraktiven Grünbereich Lütkenbeck

Schwächen

- kein städtebaulich integrierter Standort / große Entfernung zu sozialen Infrastrukturen wie Schulen und Kindergärten
- südliche Bereich ungeordnet
- Entfernung zur ÖPNV-Haltestelle Loddenheide
- keine Treffpunkte, keine Identifikationspunkte
- überwiegend keine Barrierefreiheit

Maßnahmen

- Sicherung der nördlichen Spielfläche und ggf. Erweiterung nach Osten: Realisierung eines öffentlichen Kinderspielplatzes
- Umnutzung der südlichen Spielfläche (z.B. Stellplätze, ergänzende Bebauung, ...)
- Sicherung des baulichen Bestandes
- Stellplatz- und Parzellierungskonzept



„Individuelle Wohnformen am Gasometer“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf (nördlicher Bereich)
- △ Paketverkauf (südlicher Bereich): Direktverkauf an städtisches Wohnungsunternehmen und/oder münsterische Wohnungsgenossenschaft (Standort mit sozialem Steuerungsbedarf)

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer / Investor

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept

Instrumente

- § 34 BauGB:
→Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung





	Erhaltung		Gebäude Ausbau
	Abriss		Neubau
	Ausbau- /Anbau-Konzept		Stellplatzkonzeption
	Freiflächenkonzept		
	Einzelvergabe, zielgruppenorientiert		Paketverkauf, zielgruppenorientiert
	Ausschreibung - Bestgebot		Direktverkauf
	Wettbewerb Mehrfachbeauftragung		Workshop Nutzer Info Nutzer
	Bebauungsplan		§ Städtebaulicher Vertrag
	Gestaltungssatzung		E Erhaltungssatzung
	Denkmalschutz		
	Übernahme Spielplatz		Neuplanung Spielplatz
	K Neuplanung Kita		







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 5,3 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 250 m Kita: 250 m Schulen: 800 m ÖPNV Haltestelle: Paul-Engelhard-Weg 120 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Höltenweg / Kesslerweg Loddenheide Freiraum: Große Lodden	Flächengröße des Standortes: 1,7 ha Wohneinheiten: 27 (ca. 115 m² Wohnfläche) Haustypen: 27 RH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Sammelgaragen als Garagenzeilen Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB (BP 142 V Straßenbegrenzungslinie) Besonderheiten: unmittelbare Nähe zur York-Kaserne, Spielplätze zwischen Garagen, tlw. erhöhte Grundstücke

„Familienwohnen an der York Kaserne“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien mit Kindern
- ⇒ Mehrgenerationen

Stärken

- zentrale Lage im Stadtgebiet, zum bestehenden und zum geplanten Zentrum
- Lage zu den bestehenden Grün- und Erholungsflächen z.B. Große Loden, Dortmund-Ems-Kanal
- Erreichbarkeit der bestehenden Kindertagesstätten und Schulen auf der gegenüberliegenden Seite Albersloher Weg

Schwächen

- Verkehrsbelastung und Barriere durch den Albersloher Weg (trotzdem ruhig)

Maßnahmen

- Erhalt des Bestandes: Sicherung der einheitlichen Gestaltungssituation der Hausgruppen
- Neubaukonzept: Einzel- / Doppelhäusern im rückwärtigen Bereich
- Stellplatzkonzept: kein Verkauf der Garagen ggf. Abriss und Neuerrichtung (ggf. Umnutzung der Flächen im Rahmen der Planungen York-Kaserne)
- An-/Ausbaukonzept: Anbau im Bestand im rückwärtigen Bereich nur einheitlich für die gesamte Hausgruppe
- Freiflächenkonzept: Eindruck der freien Vorgartenbereiche sichern (Nebenanlagen und Einfriedigung ausschließen), ...
- Parzellierungskonzept



„Familienwohnen an der York Kaserne“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Abstimmung mit Planungen auf der York-Kaserne (insb. Garagen)
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- Anteilige Vergabe zum Festpreis
- Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- (einfacher) Bebauungsplan:
 - Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Sicherung der städtebaulichen Gestalt
- gestalterische Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung:
 - Sicherung des einheitlichen Erscheinungsbildes







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 5,5 m Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 300 m Kita: 290 m Schulen: 570 m ÖPNV Haltestelle: Heidestraße 110 m (20 Minuten Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Höltenweg / Kesslerweg Loddenheide Freiraum: Große Lodden	Flächengröße des Standortes: 4,0 ha Wohneinheiten: 37 (ca.115 – 175 m² Wohnfläche) Haustypen: 3 RH, 14 DHH, 20 EFA Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Garagen am Gebäude, Sammelgarage Denkmalwürdige Struktur: ja Planungsrecht: § 34 BauGB (BP Nr.390 Leitungs-/Erschließungsrecht / Nr.142V Straßenbegrenzungslinie) Besonderheiten: Erhöhte Lage der Häuser, erhaltenswerte Einzelbäume, homogene Anlage

„Gartenstadt Große Lodden“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien mit Kindern
- ⇒ Mehrgenerationen

Stärken

- Lage zum zukünftigen Zentrum
- gute Verkehrsanbindung (Albersloher Weg, ÖPNV, Rad)
- große Grundstücke
- gute Anbindung an Kindertagesstätten, Grundschulen, Grünflächen und Naherholungsbereiche
- geringe Entfernung zu Arbeitsplatzschwerpunkten z.B. Gewerbegebiet Loddenheide
- Gartenstadtcharakter: „Tor“ / Eingangssituation zum Grünraum Große Lodden

Schwächen

- z. T. Lärmbelastung durch den Albersloher Weg /Angelsachsenweg
- fehlender Fuß- und Radweg am Angelsachsenweg

Maßnahmen

- Sicherung der vorhandenen Strukturen / vorhandenen Charakter der Gartenstadt erhalten: große Grundstücke, Vorgartenbereich frei halten, überbaubare Fläche / Baumasse begrenzen,... (in Einklang mit dem Denkmalschutz)
- An-/Ausbaukonzept: verträgliche Anbauten im rückwärtigen Bereich zulassen (in Einklang mit dem Denkmalschutz)
- Freiflächenkonzept: z. B. Gestaltung unversiegelter Flächen, Einfriedigung der großen Grundstücke, Nebenanlagen,...
- Parzellierungskonzept



„Gartenstadt Große Lodden“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf
- △ Paketverkauf: südliche Zeilenbebauung

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Prüfung Denkmalschutz (im Benehmen mit dem LWL/WAFD):
 - wichtiges Dokument deutscher Nachkriegsgeschichte und frühes Beispiel moderner Gartenstadtgestaltung der 1950er Jahre und objektbezogene Qualitäten
- Bebauungsplan:
 - unterstützende Regelungen zum Erhalt der Gartenstadt treffen
- gestalterische Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung:
 - Sicherung der städtebaulichen Gesamtstruktur und Gestaltqualität







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 4,9 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 970 m Kita: 150 m Schulen: 350 m ÖPNV Haltestelle: Gremmendorf-Ehrenmal 450 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Höltenweg / Kesslerweg Loddenheide Freiraum: Loddenbach	Flächengröße des Standortes: 0,6 ha Wohneinheiten: 20 (ca. 110 m² Wohnfläche) Haustypen: 20 RH Baualter: 2000er Geschossigkeit: 2 Parken: Sammelgaragen, Stellplätze im öffentlichen Straßenraum Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 397 Besonderheiten: Neubauten, Lage im Neubaugebiet, Klinkerfassade

„Nachbarschaftliches Wohnen für Familien im Neubau“

sinnvolle Zielgruppen

⇒ Familien mit Kindern

Stärken

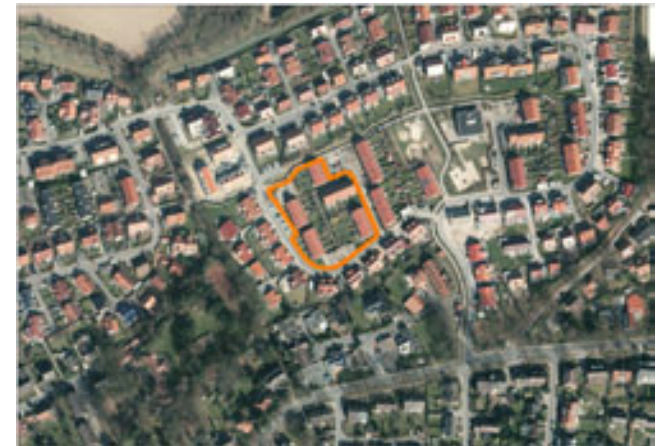
- Lage im bestehenden Neubaugebiet und Grünbereichen
- Neubaustandard
- hohe Lagequalität (ruhige Lage, fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen, geringe Entfernung zu Arbeitsplatzschwerpunkten)
- verkehrliche Anbindung (Innenstadt, regionale und überregionale Ziele, Fuß-/Radwegenetz)

Schwächen

- Entfernung zur Nahversorgung
- Entfernung zu ÖPNV-Haltestelle

Maßnahmen

- keine



„Nachbarschaftliches Wohnen für Familien im Neubau“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf

Zielsetzungen

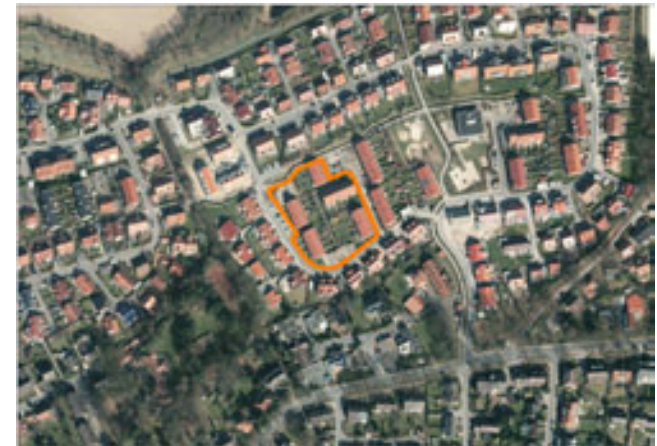
- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer / Investor
- anteilige Vergabe zum Festpreis

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept

Instrumente

- Bebauungsplan Nr. 397: keine Änderung nötig







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 5,1 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 200 m Kita: 300 m Schulen: 550 m ÖPNV Haltestelle: Paul-Engelhard-Weg 220 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Höltenweg / Kesslerweg Loddenheide Freiraum: Große Lodden	Flächengröße des Standortes: 1,5 ha Wohneinheiten: 33 (ca. 90 m² Wohnfläche) Haustypen: 33 RH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Stellplätze vor Gebäude, tlw. Garagen am Gebäude Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: homogener Straßenraumeindruck, Straßenführung; Dungwege

„Zentrumsnahes Wohnquartier mit Charakter“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien
- ⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen
- ⇒ Bau- / Wohngemeinschaften

Stärken

- hohe Lagequalität (ruhige Lage, fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen, geringe Entfernung zum bestehenden Zentrum, geringe Entfernung zu Arbeitsplatzschwerpunkten)
- gute Radwegeanbindung an die Innenstadt
- verkehrliche Anbindung (Innenstadt, regionale und überregionale Ziele)

Schwächen

- sanierungsbedürftige Baustruktur

Maßnahmen

- Abriss des Bestandes zur Entwicklung eines Neubaugebietes in zentraler Lage des Stadtteils
- Neubau eines verdichteten Quartiers mit unterschiedlichen Bebauungstypen (z.B. Mehrfamilienhäuser, Baugemeinschaftsprojekte, verdichtete Reihenhäuser,...)
- ggf. Anpassung und Erweiterung des Erschließungssystems



„Zentrumsnahes Wohnquartier mit Charakter“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: Investor

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Investor / Eigentümer
- anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau
- Option Pilotprojekt Passivhaus
(mind. Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau]

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Wettbewerb für ein innovatives, zielgruppenorientiertes, verdichtetes Neubaukonzept mit Nachhaltigkeitsorientierung ggf. Passivhausstandard
- Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung
→ Sicherung der im Wettbewerb aufgezeigten Qualitäten
- Städtebaulicher Vertrag
→ Sicherung der im Wettbewerb aufgezeigten Qualitäten
- ggf. Workshop für Teilfläche mit potenziellen Nutzern / Bürgerinnen und Bürgern
→ Projekt Bau-/Wohngemeinschaften







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 5,6 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 300 m Kita: 240 m Schulen: 350 m ÖPNV Haltestelle: Otto-Hersing-Weg 200 m (20 Minuten Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Höltenweg / Kesslerweg Loddenheide Freiraum: Große Lodden	Flächengröße des Standortes: 3,8 ha Wohneinheiten: 111 (ca. 65 – 90 m² Wohnfläche) Haustypen: 17 Zweifamilienhäuser, 57 RH, 5 MFH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Garagen und Stellplätze am Gebäude, Sammelgaragen als Garagenzeile Denkmalwürdige Struktur: nein, aber erhaltenswerte städtebauliche und architektonische Qualitäten Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: einziger Standort mit MFH, parkähnliche Grundstücke im Norden, erhaltenswerte Bäume

„Wohnvielfalt am Erlenbusch“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien mit Kindern
- ⇒ Paare und Singles
- ⇒ sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

- integrierte Lage
- hohe Lagequalität (ruhige Lage, fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen, geringe Entfernung zum bestehenden Zentrum, geringe Entfernung zu Arbeitsplatzschwerpunkten)
- gute Radwegeanbindung an die Innenstadt
- verkehrliche Anbindung (Innenstadt, regionale und überregionale Ziele)

Schwächen

- Stellplatzproblematik insb. in Stichen

Maßnahmen

- Erhalt des Bestandes: gestalterische Sicherung der Gebietes und der Gebäude
- Freiflächenkonzept: Sicherung der erhaltenswerten, prägenden Grünstrukturen
- Stellplatzkonzept: Ordnung des ruhenden Verkehrs, bei Reihenhäusern Parkbucht neben Stich ausparzellieren, ...
- Anbau-/Ausbaukonzept: rückwärtige Anbauten bei parallel zur Straße Erlenbusch liegenden Gebäuden möglich (Reihenhäuser Hausnr. 40 - 64 gerade, Zweifamilien-Reihenhäuser 19 - 35, 36, 38) (in Abstimmung mit dem Erhaltungsschutz)
- Parzellierungskonzept
- Realisierung Kindertagesstätte im Bestand mit neuem Anbau (in Abstimmung mit dem Erhaltungsschutz)
- Integration / Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes



„Wohnvielfalt am Erlenbusch“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: 1 Investor
Mehrfamilienhäuser und Häuser parallel Zum Erlenbusch ggf. Teilpakete
- △ Einzelverkauf: Reihenhäuser Querausrichtung Zum Erlenbusch

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer / Investor
- anteilige Vergabe zum Festpreis

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Erhaltungssatzung:
 - Sicherung der historischen Siedlung aus den 1950er Jahren in ihrem homogenen und weitläufigen Erscheinungsbild
 - Sicherung der städtebaulichen Gesamtstruktur und Gestaltqualität
 - einheitliche Sanierung des Bestandes
- (Einfacher) Bebauungsplan und gestalterische Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung
 - Sicherung der gestalterischen und städtebaulichen Qualitäten







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
Entfernung zur: Altstadt: 6,1 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 1 km Kita: 500 m Schulen: 450 m ÖPNV Haltestelle: Pommernstraße 125 m (20 Minuten Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Höltenweg / Kesslerweg, Loddenheide Freiraum: Pferdebusch, Große Lodden	Flächengröße des Standortes: 4,1 ha Wohneinheiten: 88 (ca. 75 – 155 m² Wohnfläche) Haustypen: 60 RH, 26 DHH, 2 EFA Baualter: 1960er Geschossigkeit: 2 Parken: Sammelgaragen tlw. als Garagenzeile, Garagen und Stellplätze am Gebäude, Stellplätze im öffentlichen Straßenraum Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: zentraler Spielplatz / Bolzplatz, Klinkerfassade, erhaltenswerte Einzelbäume

„Familienfreundliches Wohnen am Pferdebusch“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien (mit Kindern)
- ⇒ sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

- Spielplatz, Wegesystem und Aufenthaltsflächen als Treffpunkte

Schwächen

- z.T. Verlärmung durch den Albersloher Weg

Maßnahmen

- Abriss und Neubebauung des Bereiches östlich der Schlesienstraße – Zielrichtung Mehrfamilienhausbau
- Sicherung der prägenden Teile des bestehenden Quartiers
- An-/Ausbaukonzept: rückwärtige Erweiterung zur Erhöhung der Wohnfläche (nicht bei mittig liegenden Reihenhäusern)
- Sicherung und ggf. Umstrukturierung der „grünen Mitte“ des Quartiers, Erhalt der bestehenden Spielfläche
- Stellplatzkonzept: Regelung des ruhenden Verkehrs, Abriss der Sammelgaragen an den Eingangsbereichen des Spielplatzes, ...
- Anschluss an Normannenweg realisieren (Parzellierung des Fuß-/Radweges bereits im Bebauungsplan Nr. 390 festgesetzt)
- Nachhaltigkeit: Option für Projekt Quartiersmanagement Energie KfW im Bestand und städtische Standards bei Neubau



„Familienfreundliches Wohnen am Pferdebusch“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: östlich der Schlesienstraße (Vermietung, ggf. Eigentum) 1 Investor
- △ Paketverkauf: mittig liegende Reihenhäuser (Vermietung)
- △ Einzelverkauf

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau
- Bereich Neubau: Bereitschaft zur städtebaulichen Optimierung (Mehrfachbeauftragung)
- Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau
- Bereich Bestand: Option Quartiersmanagement Energie KfW

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Mehrfachbeauftragung Neubau:
 - qualitative Mehrfamilienhausentwicklung
- Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung:
 - Sicherung der städtebaulichen Gesamtstruktur und Gestaltung, Neuordnung des Bereiches östlich der Schlesienstraße (geplanter Geschosswohnungsbau mit städtischen Standards hinsichtlich Energie)
- Städtebaulicher Vertrag
 - Sicherung der in der Mehrfachbeauftragung aufgezeigten Qualitäten
- Option Quartiersmanagement Energie KfW
 - Sanierungsmöglichkeiten der Bestandsbauten durch Sanierungsmanager begleiten





	Erhaltung
	Gebäude Ausbau
	Abriss
	Neubau

	Ausbau- /Anbau-Konzept
	Stellplatzkonzeption
	Freiflächenkonzept

	Einzelvergabe, zielgruppenorientiert
	Paketverkauf, zielgruppenorientiert
	Ausschreibung - Bestgebot
	Ausschreibung - Festpreis

	Wettbewerb Mehrfachbeauftragung
	Workshop Nutzer Info Nutzer

	Bebauungsplan		Städtebaulicher Vertrag
	Gestaltungssatzung		Erhaltungssatzung
	Denkmalschutz		

	Übernahme Spielplatz		Neuplanung Spielplatz
	Neuplanung Kita		

Gesamtschau der Standorte

Label

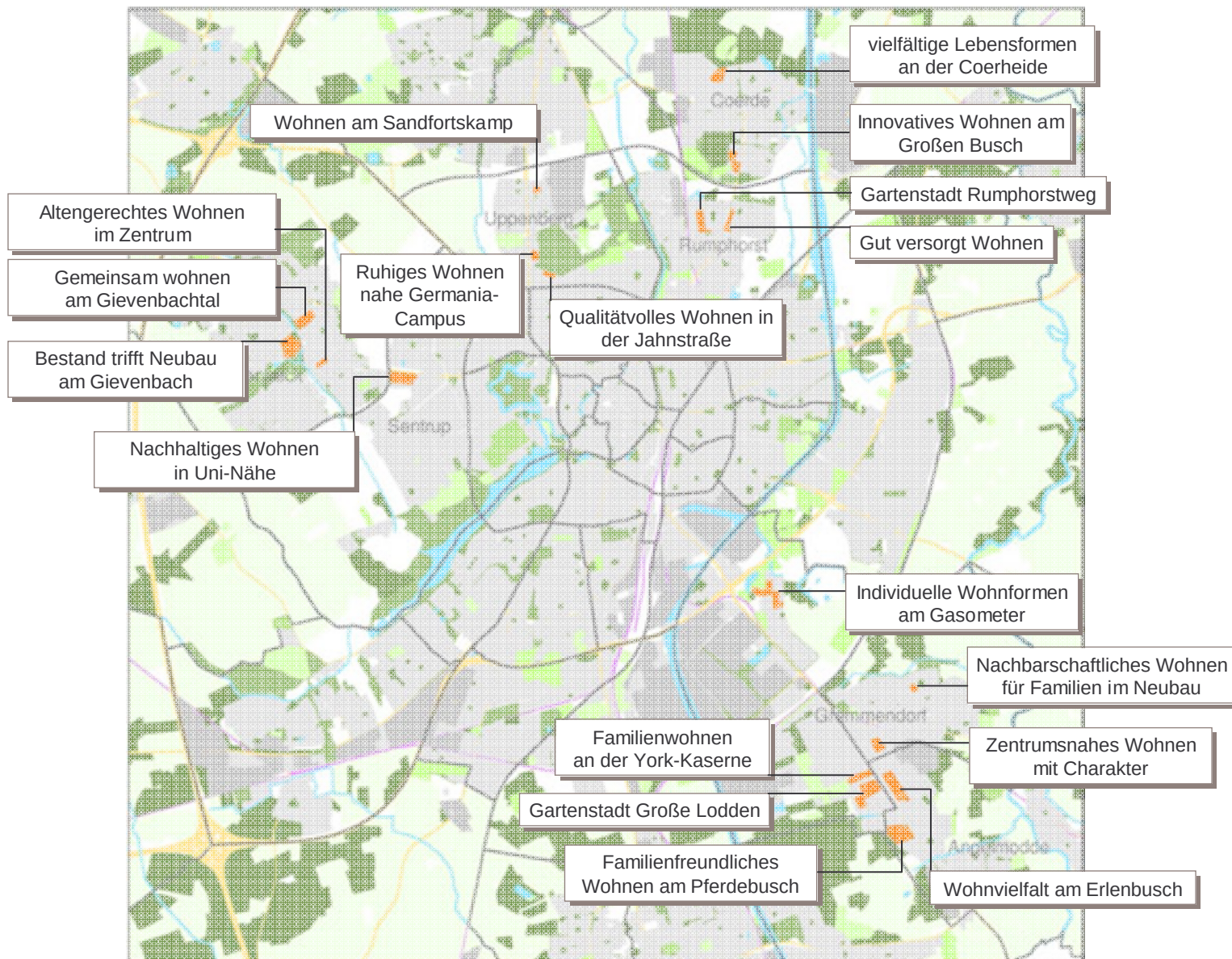
Zielgruppen

Maßnahmen: Erhalt / Abriss

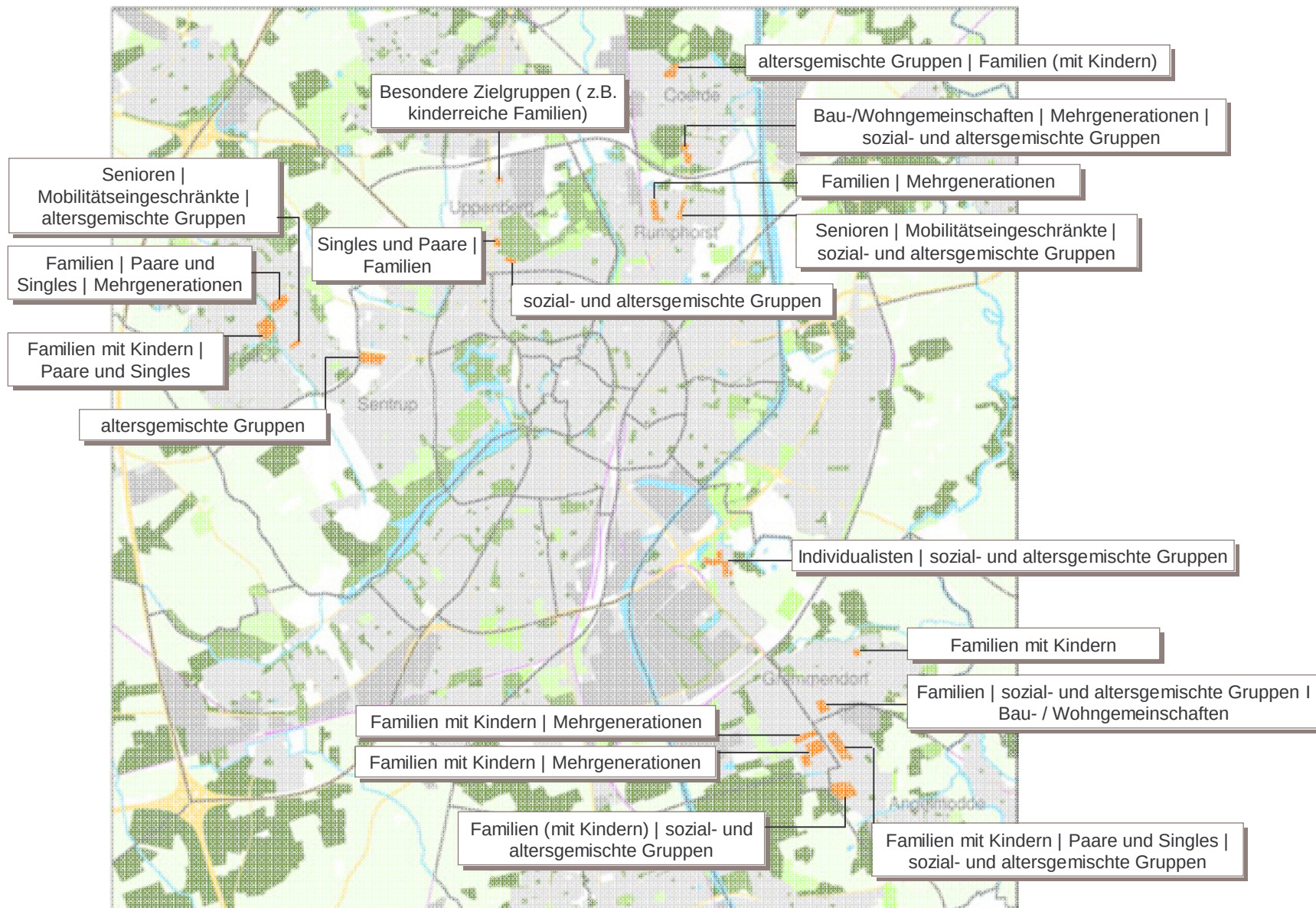
Maßnahmen: Neubau

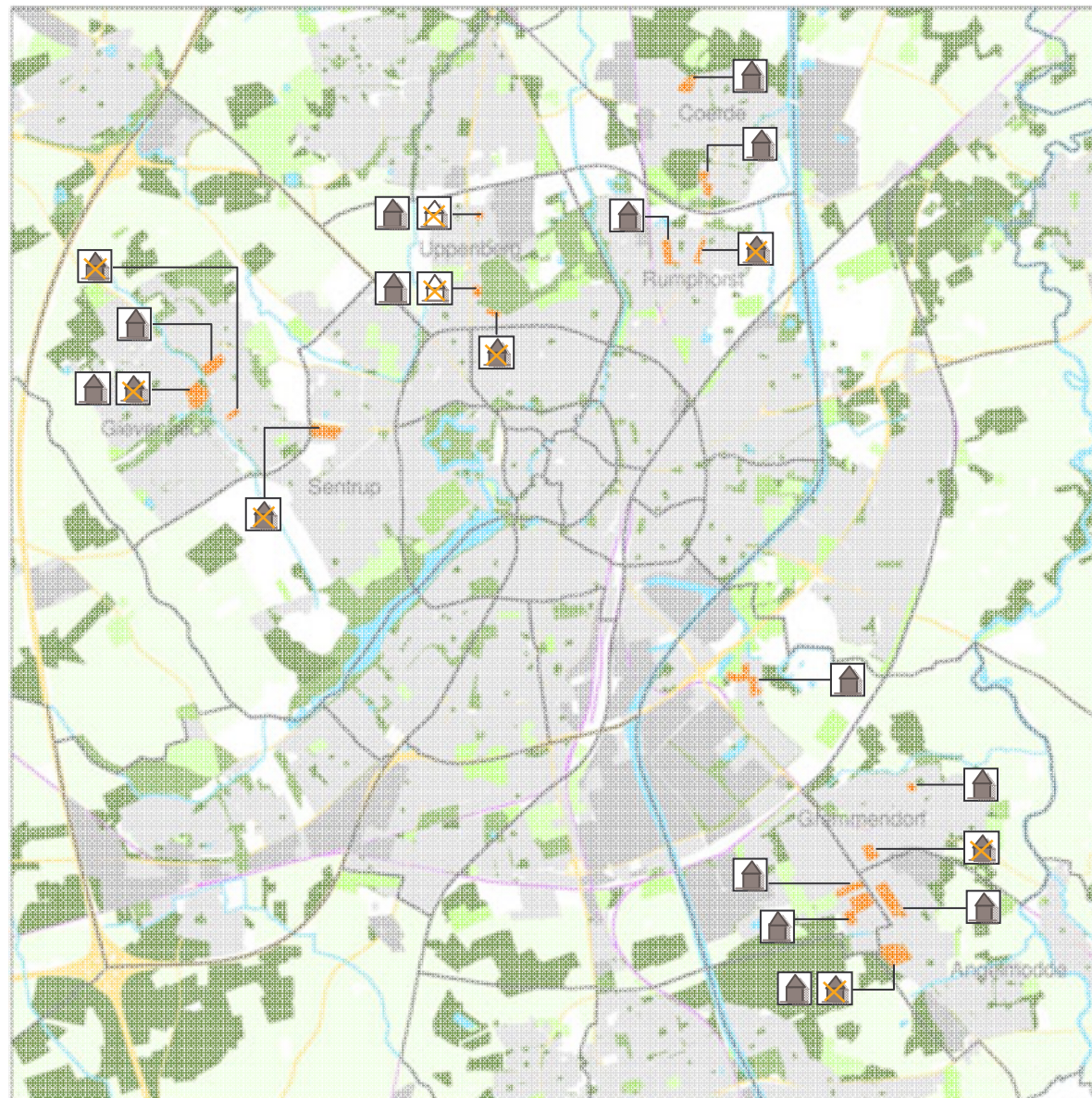
Instrumente

Vermarktung

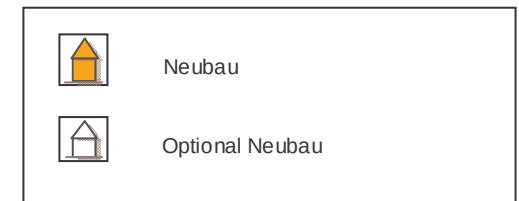
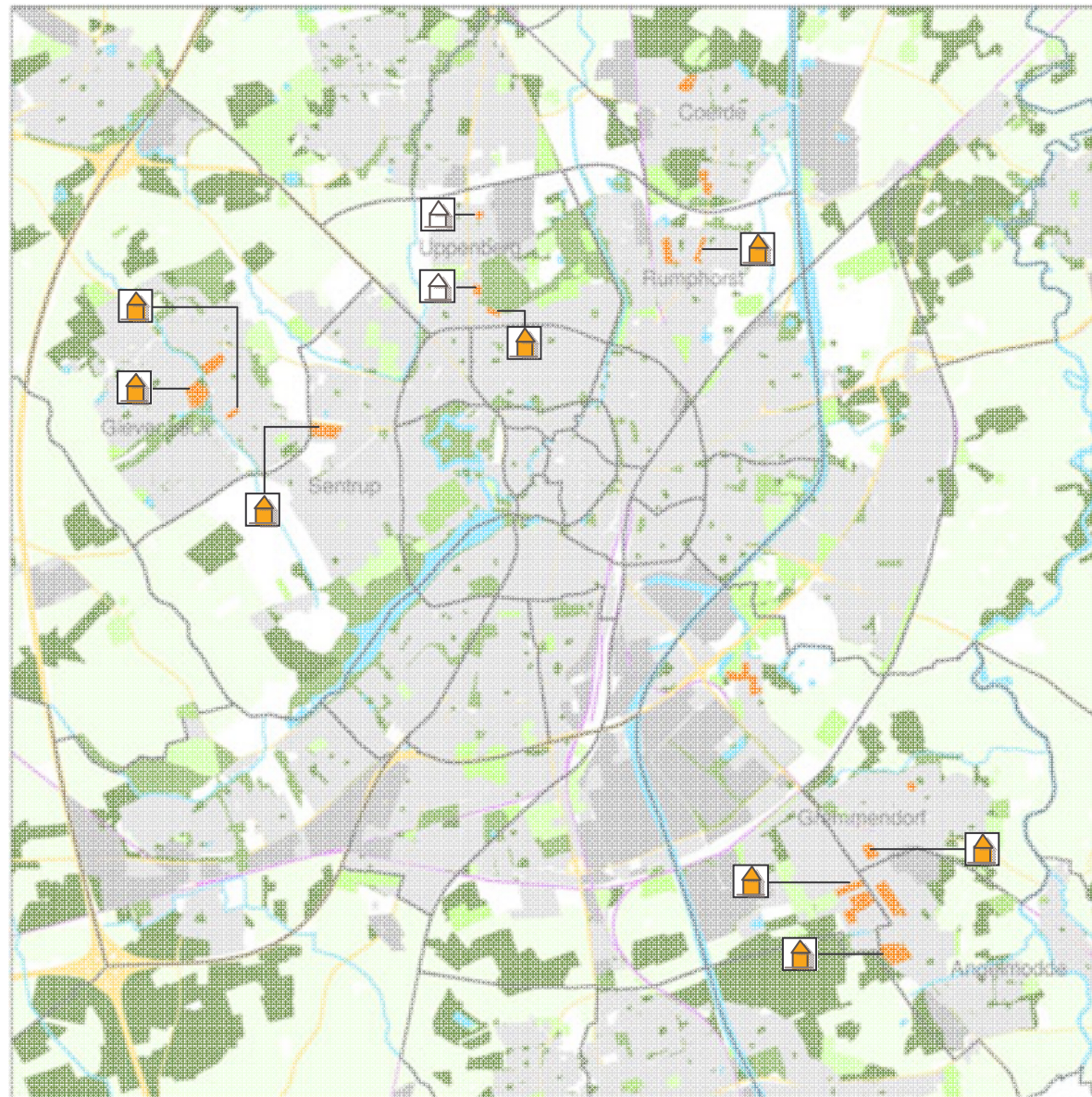


Standorte-Entwicklungskonzept | Zielgruppen

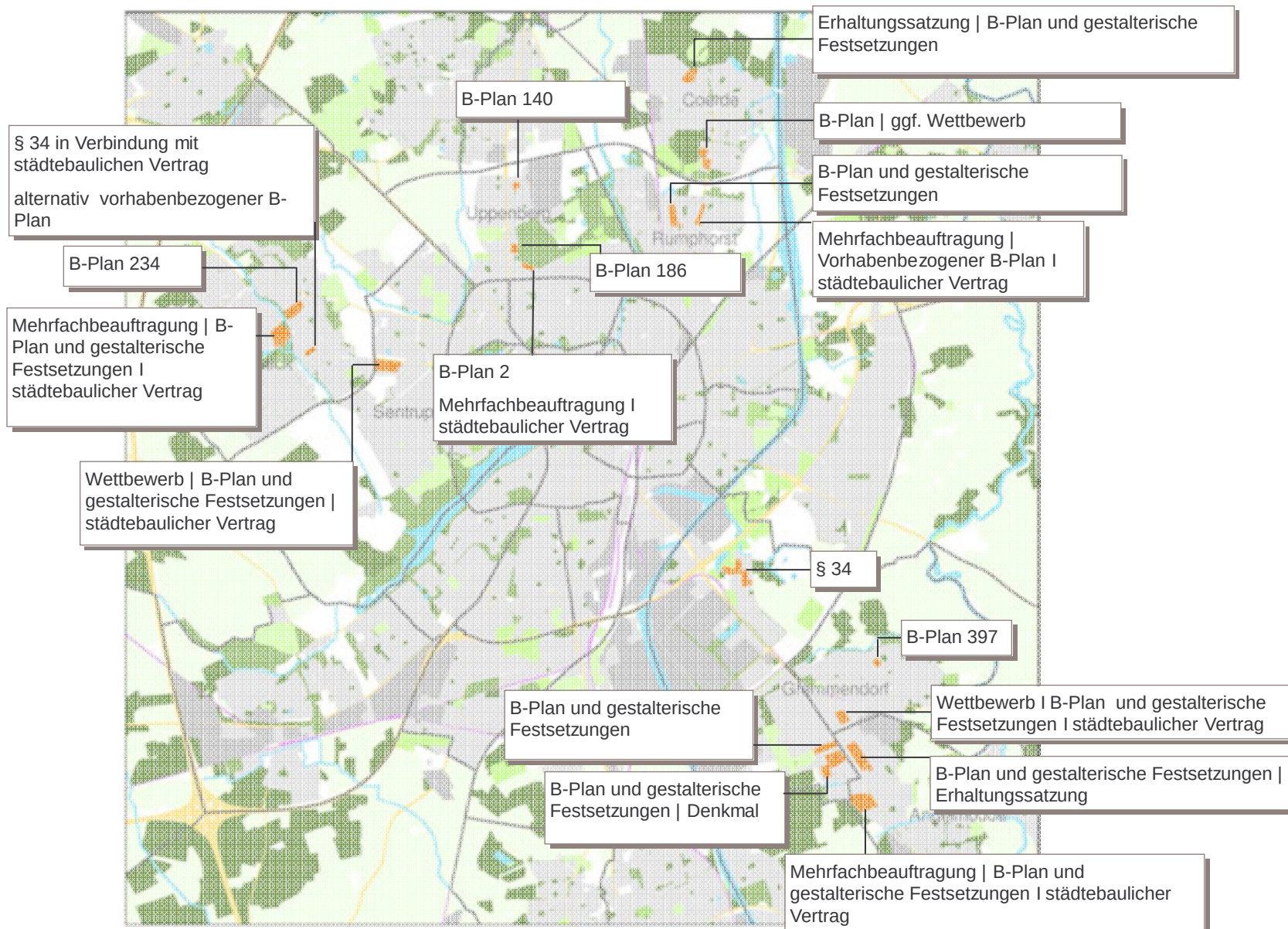




	Erhaltung
	Abriss
	Optional Abriss



Standorte-Entwicklungskonzept | Instrumente: formelle Instrumente



Standorte-Entwicklungskonzept 'Britten-Wohnungen' | Projektbearbeitung

Bildnachweis: Stadt Münster



| Team Brittenwohnungen

| Stand: 28.09.2012

Maarit Benson |
Maria Dirking |
Jörg Krause |
Claudia Scheck |
Heidi Schumacher |



Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen | städtebauliche Ziele

Erhalt Abriss (X optional Abriss denkbar) Neubau



Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen | städtebaulicher Instrumenteneinsatz

Bebauungsplan städtebaulicher Vertrag Gestaltungssatzung Erhaltungssatzung / Denkmalschutz
 Mehrfachbeauftragung / Wettbewerb (besonderes Vorkaufsrecht)



Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen | sinnvolle Vermarktung und wohnungsstrukturelle Ziele

Direktvergabe an Investorengemeinschaft Münsteraner Wohnungsunternehmen

 förderfähiger Wohnraum im Neubau, Quote mind. 30 %

 Festpreis im Bestand (Verkehrswert + i.V.m. Vergaberichtlinien), Quote über alle Bestands-WE mind. 15 %

Einzelvergabe

Paketvergabe



Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen | soziale Infrastruktursicherung und -kosten

grobe Kostenschätzung bezogen auf 1200 WE (Bestand + Neubau)

Kinderspielplätze ca. 0,6 Mio € Kindertagesstätten ca. 14,4 Mio € Schulen ca. 5,0 Mio €

