

Vermarktungskonzept Baugebiet Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch (B-Plan Nr. 578)

Mit einem Vermarktungskonzept soll die Wohnraumentwicklung in Münster gesteuert und gelenkt werden. Durch eine bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Angebots- und Quartiersentwicklung sollen sich die jeweiligen Stadtteile ausgewogen und nachhaltig (weiter)entwickeln. Es sollen differenzierte Wohnangebote für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen geschaffen werden. Gleichzeitig ist eine ausgewogene soziale Durchmischung durch eine räumlich breite Verteilung der unterschiedlichen Ziel- und Nutzergruppen zu erreichen. Zudem soll preisdämpfend auf den Grundstücks- und Wohnungsmarkt eingewirkt werden.

Diese Leitsätze sollen auch in dem neuen Plan- bzw. Vermarktungsgebiet mit möglichen 195 Wohneinheiten umgesetzt werden. Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Amelsbüren und ist ca. 1 km vom Ortskern entfernt. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sowie Anbindung an den ÖPNV sind vorhanden und fußläufig zu erreichen. Im nördlichen Teil des Wohngebiets sind Einfamilienhäuser und im südlichen Teil Mehrfamilienhäuser geplant. Die maßnahmebedingte Kindertagesstätte für zwei Gruppen soll mittig im Baugebiet unmittelbar neben dem öffentlichen Spielplatz realisiert werden.

Die Vermarktung der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser während der laufenden Erschließungsarbeiten hat der Rat bereits am 22.03.2023 beschlossen (V/0087/2023). Daher wird nachfolgend die Vermarktungsstrategie für die ausstehenden Mehrfamilienhäuser und Mietreihenhäuser konzipiert.

I. Bedarfe in Amelsbüren

Der Stadtteil ist gekennzeichnet durch einen sehr hohen Anteil an selbstgenutzten Einfamilienhäusern und ist damit eher dörflich geprägt. Überdurchschnittlich stark vertreten sind Haushalte mit Kindern und Senior*innen. Die Anteile der Haushalte mit Singles sowie mit Empfänger*innen von Transferleistungen liegen deutlich unter dem städtischen Durchschnittswert.

Daher ist ein Angebot an öffentlich geförderten Mietwohnungen mit dem Schwerpunkt auf Haushalte mit Kindern sowie für Single-Haushalte zu schaffen. Für Familien mit mehreren Kindern sind öffentlich geförderte Mietreihenhäusern vorzusehen. Die konkreten Ziel- und Nutzergruppen sind mit der Stadt Münster einvernehmlich abzustimmen.

Das Sozialamt hat zudem einen Bedarf an öffentlich geförderten Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung (Appartements nebst Gemeinschaftsraum als Gruppenwohnen) angemeldet. Wünschenswert sind 4 bis 6 Einzelappartements, ergänzt um ein gemeinschaftlich genutztes Appartement. Es sollte sich hierbei um ein ambulant betreutes Ensemble auf einer Ebene handeln und keine im Baugebiet verstreuten einzelne Wohnungen.

Neben den Baugrundstücken für Einfamilienhäuser sollen ausreichende Flächen für Gemeinschaftswohnprojekte für Baugruppen oder Investoren sowie für frei finanzierten Mietwohnraum vorgehalten werden – als stabilisierende Faktoren für das neue Baugebiet.

II. Geplante Nutzungen im Baugebiet

Die aus den Bedarfen resultierenden geplanten Nutzungen werden nachstehend näher erläutert und ihre Verteilung ist in der **Anlage** grafisch dargestellt.

1. Öffentlich geförderter Wohnungsbau (Baufelder 4, 9, 12 und 13)

Der öffentlich geförderte Wohnraum ist auf ca. 30 % der entstehenden Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau (inkl. Mietreihenhäusern) zu realisieren. Davon sollen 70 % der Einkommensgruppe A und 30 % der Einkommensgruppe B zu Gute kommen. Demnach sind von den rund 10.000 m² Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau **ca. 3.000 m²** als öffentlich geförderter Mietwohnraum zu realisieren. Öffentlich geförderte Mietreihenhäuser fallen ebenfalls hierunter.

Der öffentlich geförderte Wohnraum wird auf drei Mehrfamilienhäuser (Baufelder 4, 9 und 12) und 7 bis 8 Mietreihenhäuser (Baufeld 13) verteilt. Dabei sollen die unterschiedlichen Zielgruppen sowie die Einkommensgruppen A und B im Plangebiet gemischt verortet werden, so dass keine Segregation entsteht. Bei der Planung, Errichtung und Vermietung des öffentlich geförderten Mietwohnraums sind die bei Antragsstellung geltenden **Wohnraumförderungsbestimmungen** des Landes NRW (WFB NRW) von den künftigen Bauherren einzuhalten.

Die gebäudescharfe Verortung der einzelnen Ziel- und Nutzergruppen sowie der konkrete **Wohnungsmix** hat der jeweilige künftige Bauherr mit dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung als zuständige Bewilligungsbehörde frühzeitig im Planungsprozess einvernehmlich abzustimmen.

Folgende Parameter sind frühzeitig bei der Planung zu berücksichtigen und einzuhalten:

- Um den dringenden Wohnraumbedarf für **kinderreiche Familien** abzudecken, sollen öffentlich geförderte Mietreihenhäuser entstehen. Bei diesen ist die Grundrissgestaltung für höhere Wohnflächen einfacher umzusetzen als im Geschosswohnungsbau. Dabei ist mindestens ein Reihenhaus für große Familien mit 4 Kindern und mehr sowie mindestens zwei Reihenhäuser für die Einkommensgruppe B vorzusehen. Hier bietet sich Baufeld 13 mit seiner zentralen Lage im Baugebiet und unmittelbaren Nähe zum Spielplatz an.
- Bei der Verortung des geförderten Wohnraumangebots für **ältere Menschen** ist eine gute Erreichbarkeit des ÖPNV und Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs entscheidend.
- Um den Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum für **Menschen mit Behinderung** abzudecken, sind entsprechende 4 bis 6 Apartments nebst einem Gemeinschaftsraum auf Baufeld 9 vorgesehen. Die Verortung mitten im Wohngebiet ermöglicht den Bewohnern die Teilhabe mitten im Geschehen und hat damit inklusive Wirkung. Bei der Auswahl der Zielgruppen ist insbesondere die Nähe der Kindertagesstätte zu berücksichtigen.

Die Fläche darf pro Person 50 m² (aus der Summe von dem Individual- und dem anteiligen Gemeinschaftsbereich) nicht überschreiten. Im Sinne der Nachhaltigkeit hat der Bauherr bereits bei der Projektplanung eine anderweitige Nutzung mitzudenken, falls der Wohnraum für Menschen mit Behinderung aufgegeben werden muss. Dies kann von Anfang an durch eine entsprechende Ausgestaltung der Räumlichkeiten oder durch ein Umnutzungskonzept geschehen.

Das Sozialamt führt eine unverbindliche Interessenabfrage in der sozialen Trägerschaft durch, um dem künftigen Bauherrn potentielle Vertragspartner*innen benennen zu können. Die Details zur Konzeptionierung und Planung des Projekts hat der Bauherr unter Einbeziehung einer Trägerin bzw. eines Trägers mit dem Sozialamt sowie dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung abzustimmen. Die Realisierung der Nutzung hängt davon ab, dass eine Trägerin bzw. ein Träger gefunden wird.

2. Frei finanziertes Wohnungsbau (Baufelder 1, 2, 3, 5, 6, 7 und 8)

In sieben Mehrfamilienhäusern soll frei finanziertes Mietwohnraum entstehen. Es ist ein ausgewogener Wohnungsmix für gemischte Haushalte zu realisieren, der die herrschende Marktnachfrage während der Ausschreibung berücksichtigt. Um profitorientierte Wohnangebote mit hohem Fluktuationsrisiko zu vermeiden, dürfen keine Mikroapartments bzw. Kleinstwohnungen, möblierte Wohnungen oder sog. Boardinghäuser realisiert werden.

Allerdings kann die Vermarktung des Baufelds 5 erst einige Jahre nachgeschaltet durchgeführt werden, da das Baugebiet nur über eine Zufahrt verkehrlich erschlossen ist – über die Straße „Am Dornbusch“. Auf Baufeld 5 muss in Abstimmung mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau eine zusätzliche interimistische Zufahrt ins Baugebiet errichtet und solange erhalten werden, bis die Arbeiten der äußeren Erschließung der Straße „Am Dornbusch“ und der Endausbau der Straßen innerhalb des Baugebiets beendet sind. Anderenfalls wäre das gesamte Wohngebiet zeitweise „gefangen“ und könnte weder von den Anwohnern noch von Einsatzkräften (z. B. Feuerwehr, Rettungsdienst, Polizei) befahren werden. Zudem vereinfacht die zweite Ein- und Ausfahrt den Baustellenverkehr während des Hochbaus. Straßen werden vom Amt für Mobilität und Tiefbau endausgebaut, wenn mindestens 80 % des Hochbaus im Baugebiet erfolgt sind. Da der Hochbau erst im Jahre 2026 beginnen kann, ist mit einem Endausbau nicht vor dem Jahre 2028 zu rechnen.

Die Baufelder 1 und 6 sind im Rahmen des Ankaufs des Baugebiets reserviert und inzwischen verkauft worden.

3. Gemeinschaftliche Wohnformen (Baufelder 10 und 11)

Um das gemeinschaftliche, genossenschaftliche und inklusive Wohnen mit innovativen Projekten zu fördern und um Nachbarschaften zu stärken, ist eine Fläche für Gemeinschaftswohnformen vorzuhalten. Gemeinschaftliche Wohnprojekte zeichnen sich durch eine Vielfalt von projektspezifischen Merkmalen hinsichtlich Nutzerstruktur, Gruppengröße, Organisationsform, Trägerschaft und räumliche Ausprägung aus. Sie wirken stabilisierend auf ein Quartier.

Hierfür sind die Baufelder 10 und 11 gut geeignet. Zum einen sind sie zentral im Baugebiet gelegen. Zum anderen bieten die im Bebauungsplan großzügig ausgestalteten Baugrenzen einen großen Spielraum bei der konkreten Ausgestaltung des Baukörpers durch die Projektgruppe.

Nachdem die städtebaulichen Parameter mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt wurden, wird das Grundstück im Rahmen eines wettbewerblich organisierten Konzeptauswahlverfahrens gesondert vermarktet. In diesem Verfahren wird die Qualität der eingereichten Konzepte anhand festgelegter Kriterien (soziale und räumliche Aspekte sowie technische Innovation) durch eine Jury bewertet.

III. Vermarktung und Paketbildung

Die Vergabe der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser erfolgt grundsätzlich nach den vom Rat beschlossenen Grundsätzen für die Vergabe von städtischen Mehrfamilienhausgrundstücken (V/0261/2022). Eine Steuerung der Wohnraumentwicklung erfolgt zudem über die vom Rat beschlossenen Maßgaben zu städtischen Erbbaurechten bezüglich der Art der Überlassung der Grundstücke – abhängig von der jeweils geplanten Wohnform (V/0656/2019).

1. Paketbildung

Die Baugrundstücke sollen in Paketen vergeben werden. Die Paketbildung ermöglicht einen zügigeren Baufortschritt und eine unterirdische Verbindung der Gebäude durch einen Tiefgaragenbau zu Gunsten von Grünflächen. Zudem ist es bei mehreren Grundstücken für Investoren einfacher, den geforderten Wohnungsmix zu planen. Der nachfolgende Plan bildet die Pakete für die Vermarktung ab.



Es wird beabsichtigt, der städtischen Tochter Wohn + Stadtbau GmbH (nachfolgend: W + S) mehrere Grundstücke des Baugebietes (grüne Umrandung) zu einem gutachterlich ermittelten Verkehrswert zu übertragen. Die anderen Grundstücke (blaue und rote Umrandung) werden im Ausschreibungsverfahren öffentlich auf dem Markt ebenfalls zu einem gutachterlich ermittelten Verkehrswert angeboten.

Die Flächen für Gemeinschaftswohnprojekte (gelbe Umrandung) werden in einem Konzeptauswahlverfahren gesondert vermarktet.

2. Übertragung an die W + S

Bei der Übertragung an die W + S werden Grundstücke in das Vermögen der W + S ohne Gegenleistung eingebracht. Die Weiterveräußerung an Dritte durch die W + S ist ausgeschlossen bzw. nur mit Zustimmung des Rates möglich.

Die W + S soll zwei Baufelder für Mehrfamilienhäuser inkl. Kindertagesstätte sowie ein Baufeld für Mietreihenhäuser erhalten. Der durch die W + S zu realisierende Wohnraum ist gänzlich öffentlich gefördert und für 30 Jahre hinsichtlich Mietpreisen und Belegung gebunden. Dies hat zwar zur Folge, dass diese Grundstücke nicht im Erbbaurecht vergeben werden und kein Wettbewerb stattfindet. Dafür bleiben die Preise auch über den Zeitraum von Mietpreis- und Belegungsbindung hinaus im Vergleich zu anderen Anbietern gemäßigt. Die W + S hat zudem bei der Errichtung von öffentlich geförderten Wohnraum viel Erfahrung, was einen zügigeren Beginn der Planung und des Hochbaus bedeutet. Die Übertragung an die W + S stellt insofern eine Ergänzung zur städtischen Vergabepaxis dar.

Die Ausführungen und Anforderungen unter Ziffer II.1 hat die W + S bei der Konzeptionierung und Realisierung zu berücksichtigen.

IV. Klima, Energie und Mobilität

Bei Neubauvorhaben wird auf klimaschonende, energie- und ressourcensparende Konzepte größten Wert gelegt. Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energienutzung, zur Stromsparkonzeption etc. erwartet.

Der vom Rat der Stadt Münster beschlossene Neubau-Standard „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ setzt den Gebäudeenergiestandard „Effizienzhaus/-gebäude 40“ sowie die Pflicht zur Installation von Solaranlagen fest. Dementsprechende Klauseln werden verbindlich in die Verträge aufgenommen.

Die Energieversorgung des Neubaugebietes wird von der Stadtwerke Münster GmbH mit Hilfe eines Nahwärmenetzes realisiert. Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch keine Aussage über die genaue Erzeugung getroffen werden. Alle notwendigen Informationen werden aktuell von der Stadtwerke Münster GmbH beleuchtet.

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 18.03.2021 regelt die Ausstattung mit der vorbereitenden Leitungs- und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität (E-Mobilität) in Gebäuden. Danach ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für E-Mobilität auszustatten.

Diese gesetzliche Vorgabe wird für Grundstücke der W + S aufgrund einer bestehenden Kooperationsvereinbarung mit den Stadtwerken wie folgt erweitert: Die Hausanschlüsse sind so auszulegen, dass 20 % der Stellplätze gleichzeitig mit jeweils 11 KW geladen werden können. Und 10 % der Stellplätze werden von den Stadtwerken von Anfang an mit Wallboxen ausgestattet. Darüber hinaus installiert die W + S für 15 % der Fahrradstellplätze betriebsbereite E-Lademöglichkeiten in den Fahrradkellern bzw. Tiefgaragen.

Anlage:

Lageplan



Legende:

- Einfamilienhäuser im Erbbaurecht
- Einfamilienhäuser zum Verkauf
- Öffentlich gefördertes Wohnen
- Gemeinschaftswohnen (frei finanz.)
- Frei finanziertes Wohnen
- Kita / öffentlich gefördertes Wohnen

Amelsbüren ·
 Nordwestlich Am Dornbusch
 Städtebauliche Entwicklung