

Vermarktungskonzept Baugebiet Albachten – Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist (B-Plan Nr. 572)

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 zukunftsorientiert (weiter)entwickeln. Zudem soll preisdämpfend auf den Grundstücks- und Wohnungsmarkt eingewirkt werden. Das Plangebiet ist durch eine Mischung aus Doppel-/Reihenhäusern, vereinzelt freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet. Im Südosten, südlich angrenzend an die Grünfläche, sind zudem drei Mehrfamilienhausgrundstücke für gemeinschaftliche Wohnformen vorgesehen. Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten sollen durch den Spielplatz und die öffentliche Grünfläche geschaffen werden. Das neu entstehende Wohnquartier mit ergänzenden Flächenangeboten für Büro- und Dienstleistungen, Gemeinschaftswohnformen, frei finanziertem und öffentlich gefördertem Mietwohnraum, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern für Selbstnutzer soll eine hohe Nutzungsvielfalt aufweisen.

Die öffentliche Grünfläche gliedert das Baugebiet nicht nur in einen nördlichen und südlichen Bereich, sondern stellt auch eine Ost-West-Verbindung zwischen dem neuen und dem westlich angrenzenden Wohngebiet her.

Es sollen Angebote für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen geschaffen werden. Gleichzeitig ist eine ausgewogene soziale Durchmischung durch eine räumlich breite Verteilung unterschiedlicher Wohnraumangebote für differenzierte Ziel- und Nutzergruppen zu erreichen. Aspekte der Sozialverträglichkeit und Besonderheiten des Stadtteils sind dabei zu berücksichtigen.

Im Eingangsbereich des neuen Quartiers wird der neue Standort der Feuerwehr Albachten realisiert. Dieser stellt den Ersatz für das bestehende Feuerwehrgerätehaus an der Dülmener Straße dar. Im nordwestlichen Bereich des neuen Baugebietes, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung „Hohe Geist“, wird voraussichtlich zum Schuljahr 2026/2027 eine dreizügige Grundschule errichtet.

Im Baugebiet sind drei Standorte für Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 20 Gruppen vorgesehen:

- eine Kita mit fünf Gruppen in dem zentral gelegenen MI-Grundstück im Erdgeschoss
- eine Kita mit sechs Gruppen auf dem Grundstück im Nordosten
- eine Kita mit bis zu neun Gruppen in der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche im Südosten (diese soll mittelfristig entsprechend des benötigten Bedarfs errichtet werden)

Einer der beiden ersten Standorte wird die bestehende Pavillon-Kita „Kleine Riesen“ an der Hohen Geist ablösen.

Für das Baugebiet „Albachten-Ost“ wurde im Dezember 2014 vom Rat der Stadt Münster eine dauerhafte Flüchtlingsunterkunft beschlossen. Diese wird im mittleren Bereich des Baugebietes, nördlich an die Grünfläche angrenzend, errichtet.

I. Betrachtung der Bedarfe im Baugebiet Albachten-Ost

Aufgrund der Größe des Baugebiets und zugunsten einer ausgewogenen sozialen Durchmischung, sind verschiedene Ziel- und Nutzergruppen mit unterschiedlichen Einkommen mit Wohnangeboten zu versorgen. Zu den im Baugebiet zu versorgenden Ziel- und Nutzergruppen sollen sowohl Haushalte mit Kindern (drei bis acht Personen) als auch Alleinstehende und

Paare, inklusive Senior*innen und Rollstuhlnutzende, gehören. Zusätzlich wird ein Bedarf für Wohn- und Betreuungsangebote für Menschen mit Behinderungen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnens gesehen.

Der demografische Wandel gebietet die Ausweitung von barrierefreien Wohnalternativen, die insbesondere Älteren eine angemessene Wohnalternative zum Verbleib im vertrauten Stadtteil bzw. Stadtbezirk bieten sollen. Ein attraktives Angebot an bedarfsgerechten Miet- und Eigentumswohnungen für diese Zielgruppe kann bei Bedarf einen Wechsel aus zu groß gewordenen Wohnungen oder Eigenheimen hier effektiv unterstützen. Darüber hinaus besteht Bedarf an einer Pflege-WG mit 12 Plätzen, die hier realisiert werden soll.

II. Nutzungen im Baugebiet

Ein Großteil der Mehrfamilienhäuser wird an das städtische Tochterunternehmen Wohn + Stadtbau GmbH (nachfolgend: W+S) übertragen. Die Verortung der einzelnen Ziel- und Nutzergruppen wird gemeinsam mit der W+S und dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Durch diese Vorgehensweise wird Flexibilität geschaffen und es kann eine größtmögliche Ausnutzbarkeit der Gebäude erreicht werden, so dass kein Wohnraum verloren geht.

1. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

30 % der entstehenden Nettowohnfläche der im Baugebiet vorgesehenen Mehrfamilienhäuser sind als öffentlich geförderter Wohnraum zu realisieren (s. Beschlusspunkt 1). Davon sollen wiederum 70 % zugunsten der Einkommensgruppe A und 30 % zugunsten der Einkommensgruppe B gefördert werden.

Im Plangebiet entfallen rund 21.000 m² Nettowohnfläche auf die geplante Mehrfamilienhausbebauung. Davon sind rund 6.300 m² (= 30 %) im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Gesamtanteil für den öffentlich geförderten Wohnraum wird ausschließlich in dem Paket der W+S (s. u. Ziffer III 1.) realisiert. Um alltagstaugliche und nachhaltig vermietbare Grundrisse zu erhalten, darf diese geförderte Wohnfläche um maximal 5 % (= 315 m²) überschritten werden.

Die Mehrfamilienhäuser für den öffentlich geförderten Wohnraum sind in dem Baugebiet so zu verteilen, dass keine Segregation entsteht. Die unterschiedlichen Zielgruppen sowie die beiden Einkommensgruppen A und B sollen im Plangebiet gemischt verortet werden. Die nachfolgenden Parameter sind seitens der W+S einzuhalten:

- 30 % der entstehenden Nettowohnfläche des Geschosswohnungsbaus (entsprechen rd. 6.300 m²) sind für den öffentlich geförderten Wohnraum vorgesehen – davon 70 % für Einkommensgruppe A und 30 % für Einkommensgruppe B
- für große Haushalte mit mehr als zwei Kindern werden 11 Mietreihenhäuser mit öffentlichen Mitteln gefördert
- für Menschen mit Rollstuhlnutzung werden 6 Mietwohnungen öffentlich gefördert
- für die übrigen öffentlich geförderten Mietwohnungen ist ein verträglicher Wohnungsmix einzuhalten
- ein Drittel der jeweiligen Grundstücksfläche ist als Grünfläche, davon die Hälfte als nutzbare Grünfläche zu gestalten.
- die Verortung des seniorengerechten Wohnens erfolgt möglichst zentral mit guter Erreichbarkeit mit Blick auf Anbindung ÖPNV sowie Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs

Aufgrund der Größe des Baugebietes und zugunsten einer ausgewogenen sozialen Durchmischung sind insbesondere im geförderten Wohnungsbau viele verschiedene Ziel- und Nutzergruppen mit Wohnangeboten zu versorgen.

2. Frei finanziertes Wohnungsbau

Der freifinanzierte Wohnraum ist auf ca. 70 % der entstehenden Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau zu realisieren. Es sollen folgende Parameter eingehalten werden:

- ausgewogener Wohnungsmix für gemischte Haushalte;
- höherer Anteil an Wohnungen für 1-3-Personen-Haushalte, um den Bedarf für Senior*innen, Alleinstehende, Alleinerziehende und junge Paare zu decken;
- keine Mikroapartments bzw. Kleinstwohnungen, möblierte Wohnungen oder sog. Boardinghäuser, um profitorientierte Wohnangebote mit hohem Fluktuationsrisiko zu vermeiden;
- Berücksichtigung der während der Ausschreibung herrschenden Marktnachfrage.

Neben dem frei finanzierten Wohnraum im Geschosswohnungsbau, sollen auch frei finanzierte Mietreihenhäuser errichtet werden. In dem Paket der W+S werden etwa 10 frei finanzierte Mietreihenhäuser errichtet. Diese stellen eine gute Alternative zur Eigentumsbildung insbesondere für Familien dar.

Die Grundstücke 16 und 20 bleiben außen vor, da sie im Rahmen des Ankaufs des Baugebiets bereits reserviert und verkauft wurden.

3. Mischnutzung Wohnen, Gewerbe und Kita (Grundstück 6)

Für das Grundstück 6 ist ein Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude. Etwa 50 % der Gesamtnutzungsfläche soll als frei finanziertes Wohnraum (siehe Ziffer II Punkt 2) über den Gewerbeeinheiten und der Kita errichtet werden. Die Gewerbeeinheiten und die Kita sind im Erdgeschoss vorgesehen. Darüber im 1. und 2. Obergeschoss ist frei finanziertes Wohnraum geplant. Dabei wird darauf geachtet, dass beide Nutzungsarten (nicht störendes Gewerbe / Kita und Wohnen) etwa gleichgewichtig realisiert werden.

Verschiedene kleinteilige Nutzungen, die der Versorgung des Wohngebietes und ggfs. den Nutzungen der umliegenden Einrichtungen (Schule, Sport, Feuerwehr) dienen (u. a. Arztpraxen, Therapiepraxen, Bäckerei, Café), wären eine gute Ergänzung für das Quartier. Die Verortung des MI-Grundstückes am Eingang des Baugebiets kann darüber hinaus auch der Vernetzung der Bürgerschaft im Quartier dienen.

4. Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen stellen einen großen Stabilisierungsfaktor in jedem Quartier dar. In Altbau gibt es einige Bewohner*innen, insbesondere Senior*innen, die in ihrem Stadtteil wohnen bleiben und größeres Eigentum aufgeben möchten, jedoch keine kleineren Eigentumswohnungen als Ersatz finden können. Durch Schaffung eines solchen Angebots und Umzüge wird zugleich an anderer Stelle größeres Wohneigentum zu Gunsten von größeren Haushalten frei. Daher sollen u. a. seniorengerechte Eigentumswohnungen für Selbstnutzer errichtet werden. Einen Schwerpunkt sollen Wohnungen für 1-2-Personen-Haushalte bilden. Bei der Verortung ist die fußläufige Nähe zum ÖPNV und zu den Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf entscheidend.

Ein weiterer Schwerpunkt soll bei den Eigentumswohnungen für Selbstnutzer auf 2-3-Personen-Haushalte gesetzt werden. Das Angebot soll insbesondere kleineren Haushalten mit nur einem Kind, Alleinerziehenden und jungen Paaren zu Gute kommen. Sie haben derzeit kaum

Möglichkeiten, Wohneigentum zu erwerben und damit Vermögensvorsorge zu betreiben. Dieses Wohnraumangebot kann zu einer ausgewogenen Bewohnerstruktur beitragen.

5. Pflege-Wohngemeinschaft (Pflege-WG)

Neben Wohnraum für ältere Menschen besteht auch ein Bedarf an Pflegeangeboten in Form einer Pflege-WG vor Ort. Das Sozialamt empfiehlt den Betrieb einer Pflege-WG mit 12 Plätzen.

Die Pflege-WG wird in einem der freifinanzierten Mehrfamilienhausgrundstücke, die an die W+S übertragen werden, verortet. Der Standort soll zentral mit Nähe zum ÖPNV liegen. Bei Bedarf ist über das Sozialamt eine unverbindliche Interessenabfrage bei den sozialen Trägern denkbar, um konkrete Träger benennen zu können.

6. Flüchtlingsunterkunft

Für das Baugebiet „Albachten-Ost“ wurde im Dezember 2014 vom Rat der Stadt Münster eine dauerhafte Flüchtlingsunterkunft beschlossen. Diese wird im mittleren Bereich des Baugebietes, auf dem Grundstück Nr. 11 (s. Lageplan), errichtet. Dieses Grundstück bietet sich aufgrund der Größe für eine Flüchtlingsunterkunft für etwa 50 Personen an und ermöglicht durch die zentrale Lage den Bewohnern die Teilhabe mitten im Geschehen und hat damit integrative Wirkung.

Die Flüchtlingsunterkunft ist im Übertragungspaket der W+S enthalten und wird nach Fertigstellung von der Stadt Münster angemietet.

7. Gemeinschaftliche Wohnformen (Grundstücke 18, 19, 21)

Die Grundstücke 18, 19 und 21 werden für Gemeinschaftswohnformen vorgehalten, um das gemeinschaftliche, genossenschaftliche und inklusive Wohnen mit innovativen Projekten an diesem Standort zu fördern und Nachbarschaften zu stärken. Gemeinschaftliche Wohnprojekte zeichnen sich durch eine Vielfalt von projektspezifischen Merkmalen hinsichtlich Nutzerstruktur, Gruppengröße, Organisationsform, Trägerschaft und räumliche Ausprägung aus.

8. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

Im Baugebiet ist eine Vielzahl an Doppel- und Reihenhäusern sowie vereinzelt freistehenden Einfamilienhäusern für private Selbstnutzer, insbesondere Familien vorgesehen. Sie stellen ebenfalls einen stabilisierenden Faktor für das Wohnquartier dar. Die Grundstücke werden unter Berücksichtigung sozialer Kriterien vergeben. Die Preise sind einkommensabhängig. Hierdurch kann auch Haushalten mit geringerem Einkommen ein Eigenheim ermöglicht werden.

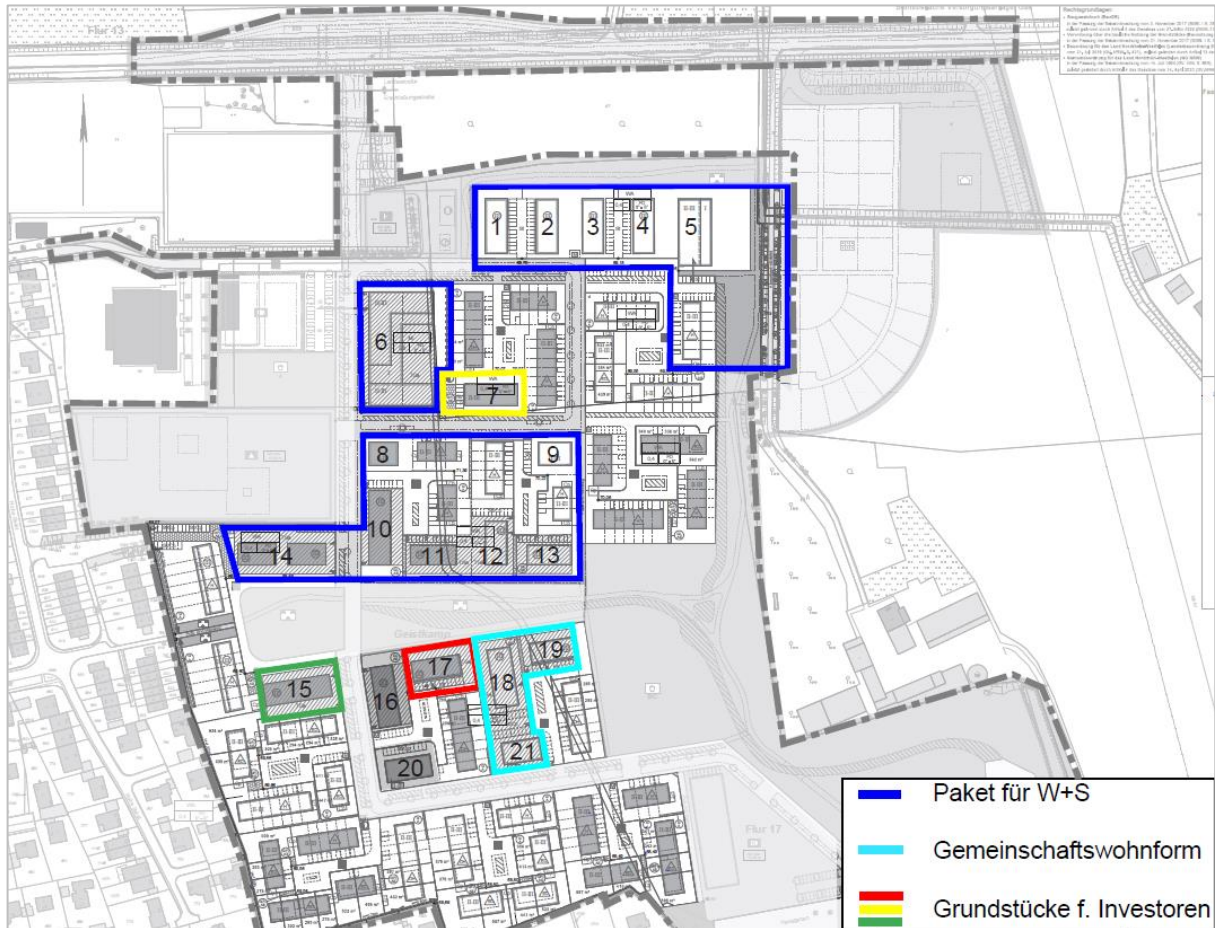
III. Vermarktung des Baugebiets

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt grundsätzlich nach den vom Rat beschlossenen Richtlinien bzw. Grundsätzen für die Vergabe von städtischen Einfamilienhaus- bzw. Mehrfamilienhausgrundstücken (V/0293/2023 und 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

Es wird beabsichtigt, der W + S 13 Mehrfamilienhausgrundstücke im Norden sowie 21 Grundstücke für Mietreihenhäuser (blaue Umrandung) zu übertragen. Die anderen drei Mehrfamilienhausgrundstücke (grüne, rote und gelbe Umrandung) werden im Ausschreibungsverfahren „Bieten auf Startmiete“ öffentlich auf dem Markt angeboten. Die Investoren können das Grundstück zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erhalten. Den Zuschlag erhält der Investor, der für die späteren Mieter die günstigste Miete (an)bietet. Die Flächen für Gemeinschaftswohnprojekte (hellblaue Umrandung) werden in einem Konzeptauswahlverfahren gesondert vermarktet.

Der nachfolgende Plan bildet die Pakete für die Vermarktung ab.



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 (mit Ausnahme der Eigentumswohnungen).

Die W + S soll insgesamt 13 Mehrfamilienhausgrundstücke und 21 Grundstücke für Mietreihenhäuser erhalten. Die Mehrfamilienhausgrundstücke mit öffentlich gefördertem Wohnraum werden mit einer 30-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung versehen. Die W + S hat in der Errichtung von öffentlich gefördertem 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 W + S ist mit dem Bauträgergeschäft vertraut und soll daher ein Grundstück zur Errichtung von Eigentumswohnungen erhalten. Ihr wird aufgegeben, bei der Bewerberauswahl die in Ziffer II Punkt 4 benannten Zielgruppen (kleinere Haushalte, insbesondere Senior*innen) zu berücksichtigen und den Erwerbern eine Selbstnutzung von 10 Jahren aufzuerlegen. Die Übertragung des Grundstücks auf die W + S wirkt zudem preisdämpfend auf den Grundstücksmarkt ein, da das Tochterunternehmen nicht wie private Bauträger auf dem Immobilienmarkt agiert, sondern zu angemessenen Preisen veräußert (Wohneigentum zu bezahlbaren Preisen).

Die Ausführungen und Anforderungen unter Ziffer II zu den einzelnen Nutzungen hat die W + S bei der Konzeptionierung zu berücksichtigen.

3. Frei finanziert Wohnungsbau

Bei den drei Mehrfamilienhausgrundstücken im frei finanzierten Bereich haben Investoren nach dem o.g. Grundsatzbeschluss ein Wahlrecht zwischen dem Ankauf und einem Erbbaurecht für 60 Jahre. Die Bewerber werden zudem zur Abgabe einer Verpflichtungserklärung über die Bereitschaft zur Erfüllung der im Exposé festgeschriebenen Zielvorgaben für das ausgeschriebene Grundstück als Voraussetzung für die Teilnahme am weiteren Verfahren aufgefordert. Es werden diejenigen Bewerber ausgewählt, die die niedrigste Erstvertragsmiete anbieten (sog. „Bieten auf Startmiete“). Bei gleichen Angeboten wird derjenige Bewerber gewählt, der sich für ein Erbbaurecht entschieden hat.

4. Gemeinschaftliche Wohnformen

Zur Stärkung von Gemeinschaftswohnformen werden dafür vorgesehene Grundstücke gemäß Ziffer 5 der Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Gemeinschaftswohnformen im Rahmen eines wettbewerblich organisierten Konzeptauswahlverfahrens gesondert ausgeschrieben und vorab den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. In diesem Verfahren wird die Qualität der eingereichten Konzepte anhand von festgelegten Kriterien (soziale und räumliche Aspekte sowie technische Innovation) durch eine Jury bewertet.

5. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

Die Baugrundstücke für Einfamilienhäuser werden entsprechend den „Richtlinien für die Vergabe städtischer Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung“ an Privatpersonen (Familien) zur Selbstnutzung nach sozialen Kriterien (Münster als Arbeits-/ Wohnort, Ehrenamt, Kinder, Handicaps) vergeben und verkauft. Die Preise sind einkommensabhängig. Zudem werden abhängig von der Einkommensgruppe Preisnachlässe für Kinder gewährt.

IV. Energie und Klima

Für das gesamte Baugebiet wird in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Münster ein ganzheitliches Energieversorgungskonzept erstellt.

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 mit Wallboxen von Anfang an ausgestattet. Darüber hinaus installiert die W + S für 15 % der Fahrradstellplätze betriebsbereite E-Lademöglichkeiten in den Fahrradkellern bzw. Tiefgaragen.

Die „Gebäudeleitlinien 2020“ der Stadt Münster sind beim Bau der Flüchtlingsunterkunft und bei Gebäuden, die einen Wohnanteil von unter 50 % aufweisen, anzuwenden.

Anlage:

Lageplan zur Verteilung der Nutzungen im Baugebiet

