

Konzept zur Entwicklung des Quartiers Kirschgarten durch die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Nach verschiedenen Vorüberlegungen einer Übertragung von Teilflächen des Quartiers Kirschgarten an die Wohn + Stadtbau und der zeitgleich gestellten Anfrage, ob wesentliche Erschließungsarbeiten im Plangebiet übernommen werden können, hat sich der Konsens gebildet, dass das Quartier in dem dargestellten Umfang als Gesamtfläche übertragen werden soll.

Der Rat der Stadt Münster hat der Beschlussvorlage V/0095/2024 zur Übertragung des Baugebietes „Handorf – Hobbeltstraße / Kirschgarten / Heriburgstraße“ am 21.02.2024 bereits zugestimmt.

Die damit verbundenen Aufgaben zur Umsetzung durch die Wohn + Stadtbau lauten:

- Geförderter Wohnungsbau i.H.v. 60% der Brutto-Geschossfläche der Mehrfamilienhäuser abzüglich des Gebäudes für geflüchtete Menschen
- Eingestreut über das Quartier durch einen geeigneten Wohnungsmix Angebote für junge Haushalte, kinderreiche Familien, Senioren und rollstuhlgerechtes Wohnen
- Berücksichtigung von gefördertem Wohnungsbau für Großfamilien in Reihenhausesgrundstücken
- Eine Pflege-WG mit max. 12 Plätzen im frei finanzierten Bereich
- Eine Einrichtung für geflüchtete Menschen im frei finanzierten Bereich
- Berücksichtigung eines Wohnkonzeptes für gemeinschaftliches Wohnen im geförderten und frei finanzierten Bereich
- Verkauf erschlossener Doppelhaus-Grundstücke nach den Vermarktungsrichtlinien der Stadt Münster
- Schaffung möglichst schnell verfügbaren, günstigen und nachhaltigen Wohnraums

Für den Zugang zu Fördergeldern ist die sinnhafte Anordnung der verschiedenen Funktionen im Sinne einer Quartiersbildung mit dem Ministerium MHKBD abzustimmen gewesen.

Das aus diesen genannten Anforderungen entstandene Quartierskonzept wurde dem Ministerium am 03.05.2024 vorgestellt und es erhielt den notwendigen Zuspruch.

Der Plan aus der Anlage zeigt den mit der Stadt, dem MHKBD und der Wohn + Stadtbau abgestimmten Vermarktungsplan.

Die Umsetzung der oben genannten Aufgaben wird damit wie im Folgenden erläutert erreicht:

Geförderter Wohnungsbau

Der Geförderter Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau wird mit einem Wohnungsmix auf den Grundstücken **8A, 9A&C, zu ca. 30% 9B&D und 10B** (ca. 55 WE, abhängig vom Mix) umgesetzt. Alle Wohnungen werden barrierefrei hergestellt. In der weiteren Ausplanung wird ein Wohnungsmix erreicht, der für die Zielgruppen junge Haushalte, Senioren und rollstuhlgerechtes Wohnen geeignete Angebote schafft.

Die **Anregung AKSVM/0001/2024** wird aufgenommen und umgesetzt, indem geeignete Wohnungen des Wohnungsmix mit einem Merkmal „seniorengerecht“ in der Verwaltung der Wohn + Stadtbau versehen werden. Diese Wohnungen können dann aktiv bei der Vermietung beworben und bevorzugt an Senioren vermietet werden. So können generationenübergreifende Gemeinschaften erzeugt werden.

Der geförderte Wohnungsbau für Großfamilien wird auf den Grundstücken **1 und 16B** (ca. 13 WE) umgesetzt. Dort entstehen in zwei Reihenhäusern Angebote für Familien mit 3-6 Kindern, die jeweils mit eigenen Gärten aufwarten können. Damit wird die **Anregung AnO_0005_2024** aufgenommen. Der Bedarf von 13 Reihenhau-WE wurde bereits mit dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung abgestimmt. Über die Auswahl der Grundstücke wird eine gute soziale Durchmischung im Quartier gewährleistet.

Pflege-WG

Dem Wunsch, den vom Sozialamt gemeldeten Bedarf einer Pflege-WG zu berücksichtigen, wird auf dem Grundstück **8B** entsprochen. Dieses Grundstück bildet die Flächenanforderung gut ab. Eine unverbindliche Interessensabfrage unter potentiellen Betreibern wurde durch das Sozialamt mit positivem Rücklauf durchgeführt. Damit wird die Umsetzung trotz Zeiten schwieriger Refinanzierung im Pflegebereich konkret.

Einrichtung für geflüchtete Menschen

Die Errichtung einer Einrichtung für geflüchtete Menschen wird auf dem Grundstück **10A** erfolgen. Dieses Grundstück bildet die Flächenanforderung gut ab. Die Unterkunft soll für die Unterbringung von ca. 50 Menschen ausgelegt sein.

Wohnkonzeptes für gemeinschaftliches Wohnen

Auf den Grundstücken **9B&D** (ca. 17 WE) wird das Wohnkonzept „Gemeinschaftliches Wohnen“ umgesetzt. Für diese Wohnform gibt es mit der „WiGe – Wohnen in Gemeinschaft Münster GbR“ bereits einen Interessenten mit dem die Wohn + Stadtbau in Kontakt steht. Ca. 30% des dort geschaffenen Wohnraums wird als geförderter Wohnraum errichtet, der restliche Anteil überwiegend förderfähig. Die Gebäude werden unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit errichtet.

Ein Teil des generationenübergreifenden Wohnkonzeptes ist ein Gemeinschaftsraum. Dort möchte die WiGe auch Angebote schaffen, die in das Quartier ausstrahlen.

Die Auswahl der Grundstücke begünstigt durch eine Hofbildung in der Gebäudestruktur diese Planung. Ein dort vor dem Gemeinschaftsraum gelegener Außenbereich soll die Strahlkraft dieses Angebotes erhöhen und als Ort der Kommunikation dienen.

So wie im Wohnungsmix des geförderten Wohnungsbaus beschrieben wird auch hier die **Anregung AKSVM/0001/2024** aufgenommen und umgesetzt.

Grundstücksverkauf

Die Grundstücke **2, 3, 4, 11, 12C&D und 14** (29 WE) werden nach der Richtlinie für die Vergabe städtischer Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumbildung vom 14.06.2023 (Auswahl der Bewerbenden nach sozialen Kriterien, Kaufpreisreduzierung abhängig vom Einkommen, Kinderermäßigung) im Online-Verfahren verkauft.

Die zu veräußernden Grundstücke wurden in zwei möglichst kompakten Bereichen angeordnet. Dies fördert die Geschwindigkeit und quartiersdienliche Steuerung der Erschließung, der Baufortschritte und des Straßenendausbaus.

Frei finanziierter Wohnungsbau zur Miete

Frei finanziertes Wohnen zur Miete wird auf den Grundstücken **5, 6, 7, 16A, 15, 17** (ca. 26 WE) errichtet. Hierbei handelt es sich um Mehrfamilien-, Doppel- und Reihenhäusergrundstücke.

Mit der Zuordnung von ca. 18 Reihenhäusern im frei finanzierten Mietwohnungsbau wird wie im geförderten Wohnungsbau für Großfamilien ebenfalls die Anregung **Anregung AnO_0005_2024** aufgegriffen und erfüllt.

Frei finanziierter Wohnungsbau zum Kauf

Auf den Grundstücken **12A&B und 13** (ca. 13 WE) werden Reihenhäuser errichtet, die im Bauträgersgeschäft ohne Anwendung der Vermarktungsrichtlinien der Stadt zum Verkauf angeboten werden.

Die Lage dieser Grundstücke entlang einer Haupterschließung ermöglicht eine frühzeitige Fertigstellung des Straßenendausbau und der damit einhergehenden Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität, da die Wohn + Stadtbau die schnelle Fertigstellung sicherstellen kann.

Schaffung schnell verfügbaren, günstigen und nachhaltigen Wohnraums

Die Wohn + Stadtbau übernimmt im Quartier Kirschgarten für das Amt für Mobilität und Tiefbau die Erschließungsarbeiten. Der Beginn der Arbeiten wird für das 4. Quartal 2024 angestrebt.

Mit diesem interdisziplinären Verantwortungsbereich können schon nach einer Teilfertigstellung der Erschließung eigene Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

Somit wird eine wesentliche Beschleunigung in der Gesamtfertigstellung des Quartiers erreicht.

Durch eine möglichst serielle und wirtschaftliche Planung der vorgenannten Reihenhäuser und eine großmaßstäbliche Vergabe werden im Sinne einer schnellen Verfügbarkeit günstigen Wohnraums positive Effekte erzielt, die an Mieter und Eigentümer weitergegeben werden können.

Die Bauabschnittsbildung und die Anordnung der von der Wohn + Stadtbau zu errichtenden Gebäude sorgen dafür, dass wesentliche Teile der an die Haupterschließung angrenzenden Bereiche beschleunigt errichtet werden. Somit kann kurz nach dem Hochbau der Straßenendausbau folgen. Dies ist wichtig für eine rasche Herstellung der Verkehrssicherheit und die Erlangung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Für die Versorgung des Quartiers mit Wärme ist die Wohn + Stadtbau sehr früh mit den Stadtnetzen in Kontakt getreten. Gemeinsam wurde erreicht, dass durch die garantiert hohe Wärmeabnahme das Quartier mit regenerativer kalter Nahwärme wirtschaftlich versorgt werden kann.

Für die Nachhaltigkeit und dem damit verbundenen Zugang zu Förderprogrammen ist dies ein entscheidender Faktor.

Die **Anregung AFO/0010/2024** zur Regenwassernutzung wird separat in den jeweiligen Bauvorhaben geprüft. Neben der bereits umzusetzenden Ausstattung aller Gebäude mit Gründächern zur Regenwasserretention, wird am ehesten eine weitere Regenwassernutzung zur Bewässerung der Außenanlagen zu errichten sein. Der Einsatz im Gebäude kann wegen der Unterschiedlichen Nutzungen, Gebäudetypologien und Platzverhältnissen nur projektbezogen im Planungsprozess geprüft werden.

Mit diesem Konzept werden die an die Wohn + Stadtbau gestellten Aufgaben in Gänze abgebildet und erfüllt.

Kontakt:

Max Delius : 0251 / 7008-325

Christian Schulte-Sienbeck: 0251 / 7008 - 320