

# Gemeinschaftliches Wohnprojekt Schlaunstraße

Interessenbekundungsverfahren



## Einleitung

Die Stadt Münster möchte zur Steigerung ihrer Vielfältigkeit an Wohnraumversorgung und im Rahmen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung verstärkt die Angebotspalette an Gemeinschaftswohnformen erweitern.

Das Wohnen in urbanen Gemeinschaften ist begehrt und trifft bundesweit auf rege Nachfrage. Dieser Trend gilt auch für Münster, wo sich bereits mehrere Wohnprojekte für Hausgemeinschaften unterschiedlicher Zielgruppen und Generationen etablieren konnten. Diese gemeinschaftsorientierten Bau- und Wohnformen sollen kommunal gestärkt werden. Der Neubau vielfältiger und nachgefragter Wohnqualitäten zugunsten von Haushalten mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Einkommen ist dabei von großer Bedeutung.

Mit diesem Interessensbekundungsverfahren soll die Nachfrage derartiger Wohnformen in der Innenstadt Münsters abgefragt werden.

## Die Stadt Münster

Münster ist eine vorwiegend mittelständisch geprägte Stadt mit einer stabilen Wirtschaftskraft, einem hohen Freizeitwert sowie einem attraktiven Umfeld. Im Einzugsgebiet Münster leben ca. 1,5 Millionen Bewohner.

In Münster als eine Stadt der Wissenschaft und Lebensart gibt es eine engagierte Bürgerschaft, die sich für ihren Lebensort einsetzt. Auch sie macht Münster lebenswert und unverwechselbar. In Münster lässt sich Leben und Arbeiten, Familie und Beruf wunderbar vereinen. Münster ist eine der lebenswertesten Städte weltweit. Die Universitätsstadt Münster ist eine über 1200 Jahre alte Stadt, deren mittelalterlichen Grenzen bis heute durch den Promenadenring ablesbar sind. Mit ihrer historischen Altstadt, die in ihrer Struktur und den denkmalgeschützten Gebäudeensembles wie dem Prinzipalmarkt im Wiederaufbau erhalten worden sind, bietet sie eine starke historische Identität, aber auch dank vieler Neubauten ein ansprechendes, neues Gesicht. Straßencafés, weite Plätze, schmale Gassen und ein einmaliges Einzelhandelsangebot bieten den Eindruck einer modernen Metropole. Mit rd. 62.000 Studenten an der Westfälischen-Wilhelms-Universität oder an einer der sechs Hochschulen sowie Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern aus aller Welt präsentiert sich die Stadt, in der rd. 310.000 Einwohner leben, welt-offen und modern. Auch bedingt durch die Universität, Fachhochschulen und angeschlossenen Instituten und Einrichtungen besitzt Münster eine hohe wirtschaftsnahe Dynamik, die sich in den letzten Jahren in besonderem Maße ausgezahlt hat. Diverse Neubauprojekte stärken das Profil der Stadt, beispielsweise in den Bereichen Museumsbau, Einzelhandel, wissensintensiver Dienstleistungen und öffentliche Verwaltung, Gesundheitswirtschaft, Nanobioanalytik und der Energietechnologie. Das Messe und Congress Centrum Halle Münsterland ist ein Veranstaltungsort von überregionaler Bedeutung.

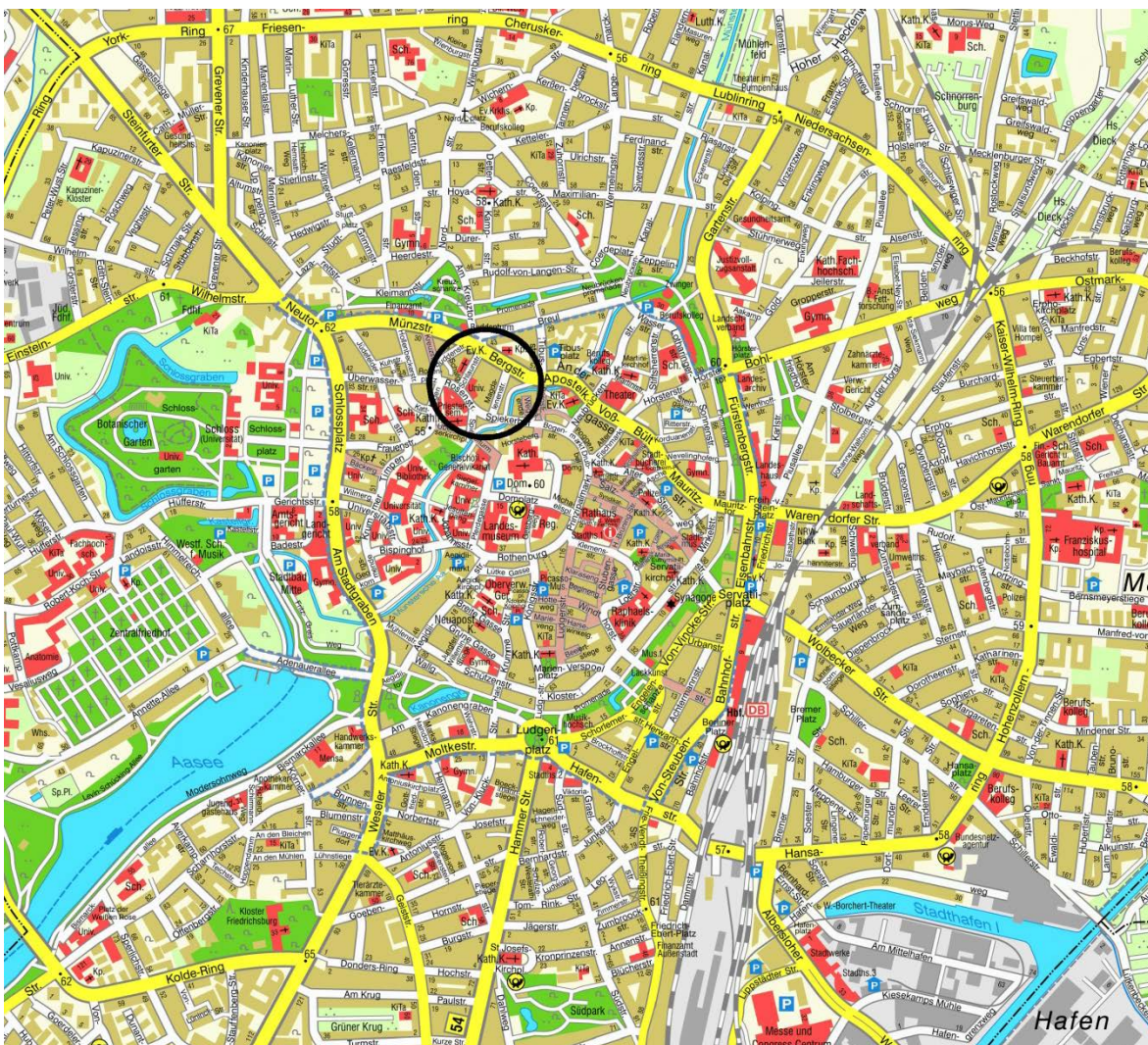
## Die Lage

Das Grundstück liegt innerhalb des Promenadenrings, inmitten der Altstadt, in Nachbarschaft zu Buddenturm, Observantenkirche, Liebfrauen-Überwasserkirche, St. Paulus Dom und zum Prinzipalmarkt.

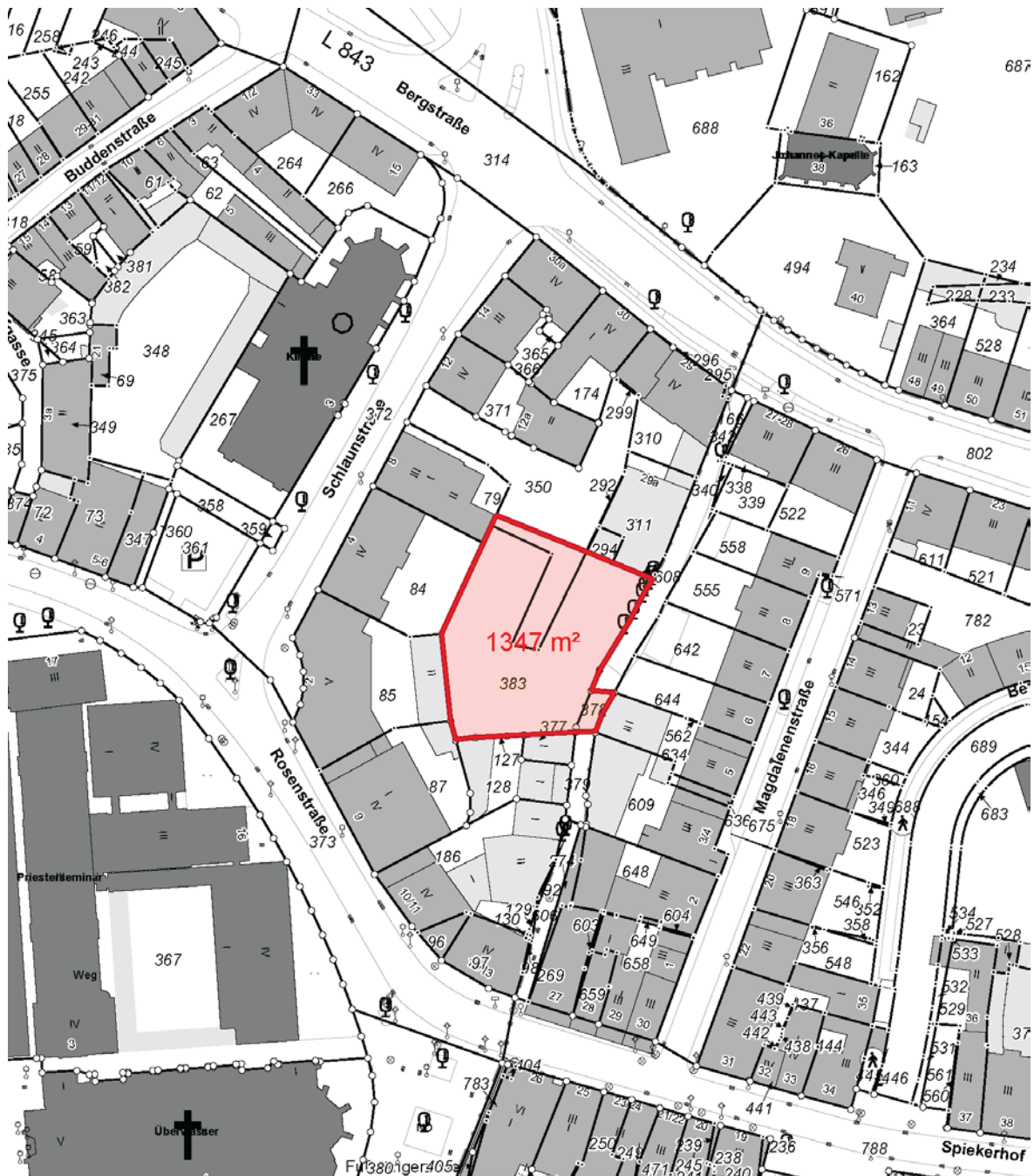
Gerahmt von Berg-, Magdalenen-, Rosen- und Schlaunstraße befindet sich das Baufeld als Blockinnenbereich unweit der Münsterschen Aa.

Grund- und weiterführende Schulen aber auch die Gesamtschule Münster Mitte sind fußläufig zu erreichen. Institute der Westfälischen Wilhelms-Universität grenzen direkt an das Grundstück.

Kleinteiliger Wohnungsbau, Gastronomie (z. B. die Kultgastronomie Fischbrathalle) sowie kleinere Gewerbeeinheiten prägen das heterogene Umfeld. In Teilen der nördlichen sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze schließen zweigeschossige Bürogebäude und Nebengebäude unmittelbar an das Grundstück an. Ein privater Erschließungsweg, dessen Niveau ca. 1,20 m unterhalb des Geländes des Blockinnenbereiches liegt, verläuft parallel der östlichen Grenze. Im Süden wird das Grundstück vollständig durch grenzständige Lagergebäude begrenzt.



Ausschnitt Stadtplan (ohne Maßstab)



Ausschnitt Kataster (ohne Maßstab)

### Eigentum, Grundstücksbezeichnung, -größe

Es handelt sich bei der Liegenschaft um das unbebaute Grundstück „Blockinnenbereich Schlaunstraße“, Gemarkung Münster Flur 4, Flurstücke 378, 383 und 350 tlw. im Eigentum der Stadt Münster.

Die zu veräußernde Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 1.350 m<sup>2</sup>.

## Fotos



Schlaunstraße



Zufahrt zum Blockinnenbereich



Blockinnenbereich, Blick in südliche Richtung



Blockinnenbereich, Blick in nordwestliche Richtung

## Rahmenbedingungen

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, die Zulässigkeit einer Neubebauung ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

## Satzungen

Das Grundstück liegt im Bereich der „Altstadtsatzung“ Münster. Diese dient der Erhaltung der historischen Identität der Altstadt. Veränderungen am Bestand, insbesondere der Abbruch bestehender Gebäude und der Neubau unterliegen daher dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB. Die Altstadtsatzung enthält außerdem Regeln zur Gestaltung von baulichen Anlagen, rückwärtigen Grundstücksbereichen und Werbeanlagen (s. Anlage).

Das Grundstück liegt im Bereich der „Satzung über die Einschränkung und Untersagung für die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen“.

Außerdem ist die „Stellplatzablösesatzung“ der Stadt Münster vom 16.02.2006 zu beachten (s. Anlage).

Je nach Nutzergruppe sind die Anforderungen an den ruhenden Verkehr (einschließlich Fahrrad-Abstellplätze) zu prüfen und wohnverträgliche Lösungen nachzuweisen, die den Anforderungen der Altstadtsatzung an die gestalterische Einordnung in den historischen Zusammenhang entsprechen.

## Denkmalschutz

Das Grundstück befindet sich in der historischen Altstadt. Der Gebäudekomplex Schlaunstr. 2/4, Rosenstr. 9 von 1926/27, der sogenannte Rosenhof, ist als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen (s. Denkmalkartei im Anhang). Auch wenn die Rückfassade weniger ausdrucksstark ist als die Straßenseite, prägt der Rosenhof doch zusammen mit der Observantenkirche an der Schlaunstraße gegenüber der Grundstückszuwegung entscheidend diesen Teilraum des Überwasserviertels. Im Osten grenzt das Grundstück an den historischen Altlauf der Aa, der heute noch an der Parzellenstruktur und dem Bodenprofil erkennbar ist. Daher verlangt auch die rückwärtige Lage Rücksicht auf die Baudenkmäler und eine der stadthistorisch vielfältig geprägten Umgebung angemessene anspruchsvolle Architektur.

Im Bereich des Grundstücks befand sich ehemals das Kloster Rosental, dessen Geschichte bis weit bis in das Mittelalter zurückreicht. Das Gelände ist ein Bodendenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Es kann deshalb nur nach vorheriger archäologischer Untersuchung bebaut werden. Die Kosten für die notwendige archäologische Untersuchung werden nach den Ergebnissen der durchgeführten Prospektion voraussichtlich erheblich sein und können bis an die Grenze der Zumutbarkeit gehen. Da die Kosten nach § 29 Denkmalschutzgesetz NRW der Bauherr zu tragen hat, wird empfohlen, Eingriffe in den Boden so gering wie möglich zu halten, beispielsweise die Stellplätze oberirdisch unterzubringen und auf Unterkellerung zu verzichten.

## Planungsvorgaben

Das Grundstück ist zugunsten einer gemeinschaftlichen Wohnform zu bebauen.

Im Segment dieser „neuen“ Wohnform sollen nachgefragte, zukunftsweisende Wohnqualitäten geschaffen werden. Damit zu verknüpfen ist die Option, dass künftige Nutzer unter gemeinschaftsorientierten Zielsetzungen und spezifischen Belangen dort eigenverantwortlich und selbstorganisiert agieren können.

Projekte zugunsten von Wohngemeinschaften zeichnen sich aus durch Architekturkonzepte, die innovative Wohnqualitäten hervorbringen und das Stadtbild bereichern. Charakteristisch dafür ist ein Objekt mit mehreren abgeschlossenen Wohnungen und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen bzw. Freiflächen, die an den vom Bewerber angestrebten Projektzielen und Nutzerstrukturen ausgerichtet sein sollen. Der Umstand, dass die künftige Bewohnerschaft mitwirkt und formuliert, wie sie als Gemeinschaft an diesem Standort wohnen möchte, ermöglicht neue Wohnformen, die auf die Bedürfnisse jetziger und kommender Generationen eingehen.

Als Ergänzungsnutzung ist die Etablierung einer Kindertagespflege als Großtagespflegeeinrichtung vorzusehen. Hierbei handelt es sich um eine besondere Form der Kindertagespflege, angesiedelt zwischen der klassischen Kindertagespflege in der Familie und der Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen. Ein solches Angebot ist der vorrangigen Wohnnutzung allerdings deutlich unterzuordnen.

## Städtebauliche/verkehrliche/architektonische Anforderungen

Das Vorhaben muss sich nach §34 BauGB einfügen. Gewünscht wird eine dicht-bezogen maßvolle Bauweise. Vorstellbar sind in Angleichung an die hofseitigen Bestandsgebäude drei Vollgeschosse als Flachdachbebauung. Abweichende Höhen in Teilbereichen des Baugrundstücks müssten begründet und die Einhaltung der Abstandflächen gem. § 6 BauO NRW nachgewiesen werden.

Das Baugrundstück wird von Westen über die Schlaunstraße erschlossen.

## Kaufpreis

Der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück wird zum späteren Ausschreibungsverfahren sachverständig durch ein Gutachten über den Verkehrswert ermittelt und als Festpreis ausgewiesen, der nicht unterschritten werden kann.

Zu einer ersten groben Orientierung kann der aktuelle Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2018) dienen: 2.000,- € je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche bei Ausweisung als Mischgebiet.



## Das Verfahren

Das Verfahren ist offen und richtet sich an interessierte Investoren und private Baugruppen. Es dient der Abfrage des Interesses, der Erfahrungen und der Nutzungsvorstellungen der Interessenten.

Baugruppen werden als eine Gruppe von privaten Interessenten verstanden, die sich zu einer Gemeinschaft zusammenschließt, mit dem Ziel, Wohngebäude zu errichten, mit der ausschließlichen Zielsetzung der Eigennutzung des erstellten Wohnraums durch die Mitglieder der Gruppe.

Investoren sind Privatinvestoren, Wohnungsbauunternehmen und Wohnungsgenossenschaften.

Die vollständig ausgefüllte und unterschriebene Interessenbekundung ist bitte bis zum **1.10.2018** dem Amt für Immobilienmanagement, Albersloher Weg 33, 48157 Münster zu übersenden.

Das Formular „Interessenbekundung“ kann unter <https://www.stadt-muenster.de/immobilien/wettbewerbe.html> heruntergeladen werden.

Nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens erfolgt eine verwaltungsinterne Auswertung für einen entsprechenden Beschluss durch die politischen Gremien über die spätere Ausschreibung des Grundstücks.

Die Teilnehmer werden hierüber informiert.

## Ansprechpartnerin

Christa Ransmann  
Stadt Münster  
Amt für Immobilienmanagement  
Stadthaus 3, Zimmer 604  
Albersloher Weg 33  
48155 Münster  
Tel.: 02 51/4 92–24 51  
Fax: 02 51/4 92–77 34  
E-Mail: [ransmann@stadt-muenster.de](mailto:ransmann@stadt-muenster.de)