

Vermarktungskonzept Baugebiet Angelmodde – Albersloher Weg / Hiltruper Straße (B-Plan Nr. 595 I)

Warum erstellt die Stadt Münster ein Vermarktungskonzept?

Mit einem Vermarktungskonzept soll die Wohnraumentwicklung in den jeweiligen Stadtteilen der Stadt Münster gesteuert und gelenkt werden. Mit Beschluss der Vorlage (V/0039/2014) wurde die besondere kommunale Selbstverpflichtung im Rahmen der „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster“ bestimmt. In der Vorlage wurde unter anderem festgelegt, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau auf 60% der entstehenden Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau auf städtischen Flächen (davon 70% zugunsten Einkommensgruppe A und 30% zugunsten Einkommensgruppe B) entfällt.

Im Rahmen der „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster“, hat die Stadt Münster im Ortsteil Angelmodde einen Teil einer Ackerfläche zur Wohnbaulandentwicklung erworben. Für den städtischen Bereich im Westen und den privaten Bereich im Osten ist der Bebauungsplan Nr. 595 Teilabschnitt I „Angelmodde – Albersloher Weg / Hiltruper Straße“ am 28.05.2021 in Kraft getreten. Die Vermarktung der insgesamt rund 250 Wohneinheiten wird zu jeweils 50 % durch die Stadt Münster sowie den privaten Grundstückseigentümer erfolgen. Abweichungen vom Vermarktungskonzept, insbesondere hinsichtlich der Vorgaben der öffentlichen Förderung des Landes NRW, sind möglich und bedürfen keiner weiteren Beschlussfassung.

Das städtische Vermarktungsgebiet ist im nachstehenden Übersichtplan farblich dargestellt.

I. Betrachtung der Bedarfe im Baugebiet Angelmodde

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Angelmodde. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind in ca. 700 m Entfernung zu erreichen. Anbindungen an den ÖPNV sind vorhanden und fußläufig erreichbar. Der Stadtteil ist sowohl durch Mehrfamilienhäuser im Bereich der Straßenzüge Bonnenkamp, Middelkamp und Theodor-Heuss-Straße als auch durch eine Mischung von selbstgenutzten Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Bei den Ziel- und Nutzergruppen sind daher die Schwerpunkte auf Haushalte mit Kindern sowie auf Single-Haushalte zu setzen.

Durch eine räumlich breite Verteilung unterschiedlichster Wohnraumangebote für differenzierte Ziel- und Nutzergruppen soll eine ausgewogene soziale Durchmischung in dem Baugebiet erreicht werden. Bei der Zielsetzung der Wohnraumversorgung aller Bevölkerungs- und Einkommensgruppen sind Aspekte der Sozialverträglichkeit und Besonderheiten des Stadtteils zu berücksichtigen.

II. Nutzungen im Baugebiet

Alle Mehrfamilienhäuser werden an das städtische Tochterunternehmen Wohn + Stadtbau GmbH (nachfolgend: W+S) übertragen.

1. Frei finanzierter Geschosswohnungsbau + Eigentumswohnungen (Grundstücke 2 bis 8)

Seitens der W+S sind auf den Grundstücken 2-8 zwischen 80-100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geplant. Dabei soll sowohl freifinanzierter Geschosswohnungsbau als auch ein Anteil an Eigentumswohnungen entstehen.

Die „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ sieht im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum grundsätzlich einen Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche eines Plangebiets vor (kommunale Selbstverpflichtung).

Voraussetzung dafür ist nach Qualifizierung durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) die Erteilung einer Förderzusage durch die Stadt Münster - Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

Für das Baugebiet Angermodde- Albersloher Weg/ Hiltruper Straße wurde aufgrund der bereits vorhandenen sozialen Struktur in der unmittelbaren Umgebung (Theodor-Heuss-Straße, Middelkamp und Bonnenkamp) der Standort für eine Förderung aus Landesmitteln kritisch bewertet.

Im Allgemeinen sind aufgrund der Größe des Baugebietes und zugunsten einer ausgewogenen sozialen Durchmischung viele verschiedene Ziel- und Nutzergruppen aller Einkommens- und Bevölkerungsstrukturen mit Wohnangeboten zu versorgen. Der umzusetzende Wohnungsmix ist durch die W+S mit dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung abzustimmen.

2. Gemeinschaftswohnform (Grundstück 1)

Das Grundstück 1 wird 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. Dieses Wohnmodell soll nunmehr durch die W+S umgesetzt werden. Bei bestätigtem Interesse einer Wohngruppe wird die W+S das Modell in diesem Sinne mit der Gruppe weiter entwickeln. Sofern sich keine Gruppe o. ä. bilden sollten, kann dieses Grundstück zur Bildung von frei finanzierten Wohnungen genutzt werden.

III. Vermarktung des Baugebiets

1. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (Grundstücke 9 bis 43)

Die Baugrundstücke für das freistehende Einfamilienhaus (Grundstück 9), für die Doppelhäuser (Grundstücke 10-15 und 18-27) sowie für die Reihenhäuser (40 bis 43) werden entsprechend den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Richtlinien für die Vergabe von städtischen Einfamilienhausgrundstücken zur Förderung der Eigentumsbildung (V/0293/2023/1) unter Berücksichtigung sozialer Kriterien an Privatpersonen zur Selbstnutzung veräußert. Dieser Mix stellt ebenfalls einen stabilisierenden Faktor für das Wohnquartier dar. Für selbstgenutzte Einfamilienhäuser ist eine Förderung möglich. Die Grundstücke 16+17 werden zunächst als mögliche Tauschgrundstücke für Ankaufsverhandlungen zurückbehalten.

2. Übertragung W+S

Alle Mehrfamilienhäuser (Grundstücke 1-8) sollen in einem Paket an die W+S übertragen werden. Die Paketbildung ermöglicht einen zügigeren Baufortschritt und ggf. eine unterirdische Verbindung der Gebäude durch einen Tiefgaragenbau zu Gunsten von Grünflächen.

Bei der Übertragung an die W + S werden Grundstücke in das Vermögen der W + S ohne Gegenleistung eingebracht.