



städtebauliche Konzeptstudie

„Neubebauung Hangwerfeld“ Havixbeck

Juni 2021

WohnBau

Räume für's Leben

Bauherr



Architekt / Generalplaner



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Bau- und Planungsausschuss (Gemeinde Havixbeck am 01.06.2021)

WohnBau 
Westmünsterland



Öffentlich geförderter Wohnungsbau im Münsterland

Ein Praxisbericht der WohnBau Westmünsterland eG

- Betreuung von 4.485 eigenen und 931 fremdverwalteten Wohnungen
- in den Kreisen Borken
Coesfeld
Steinfurt
Warendorf
Unna
- 6 Kundencenter im Münsterland





„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Strategie der WohnBau

WohnBau 
Westmünsterland

- Klare Fokussierung auf preisgünstigen Wohnraum
- Kunden und Zielgruppe sind die Mitte der Gesellschaft
- Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum ist in der DNA der WohnBau verankert





„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Auszüge aus der Wohnungsmarktuntersuchung für die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf und Stadt Münster - erstellt durch das Pestel Institut





„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2017

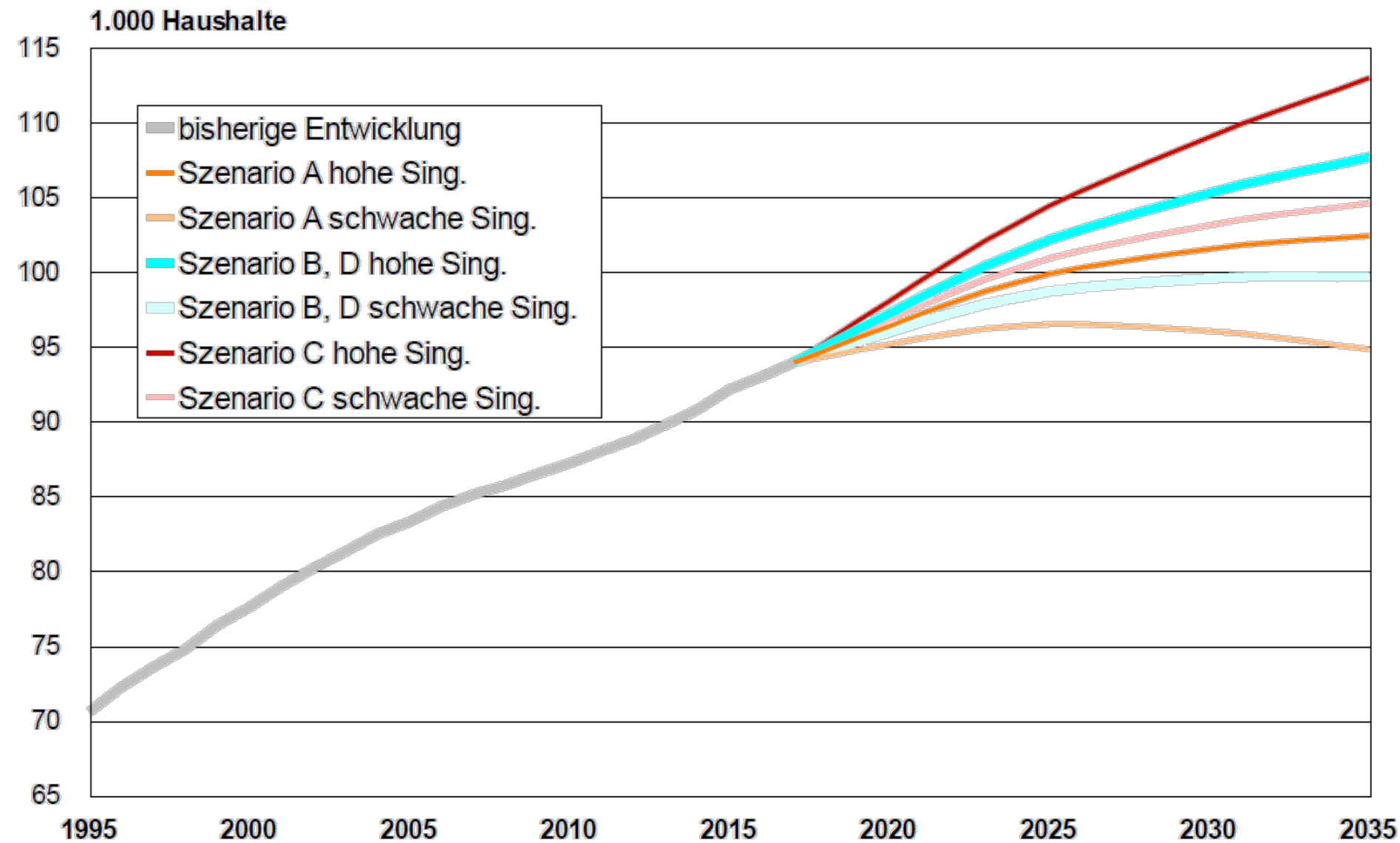


Jahr	Kreis BOR	Kreis COE	Kreis ST	Nordrhein- Westfalen	Deutschland
1995	341.049	200.965	413.477	17.793.372	81.195.723
2017	369.718	219.360	446.565	17.906.530	82.824.244
Veränderung insgesamt	28.669	18.395	33.088	113.158	1.628.521
in v. H.	8,4 %	9,2 %	8,0 %	0,6 %	2,0 %





Haushaltsentwicklung im Kreis COE bis 2017 und 2035



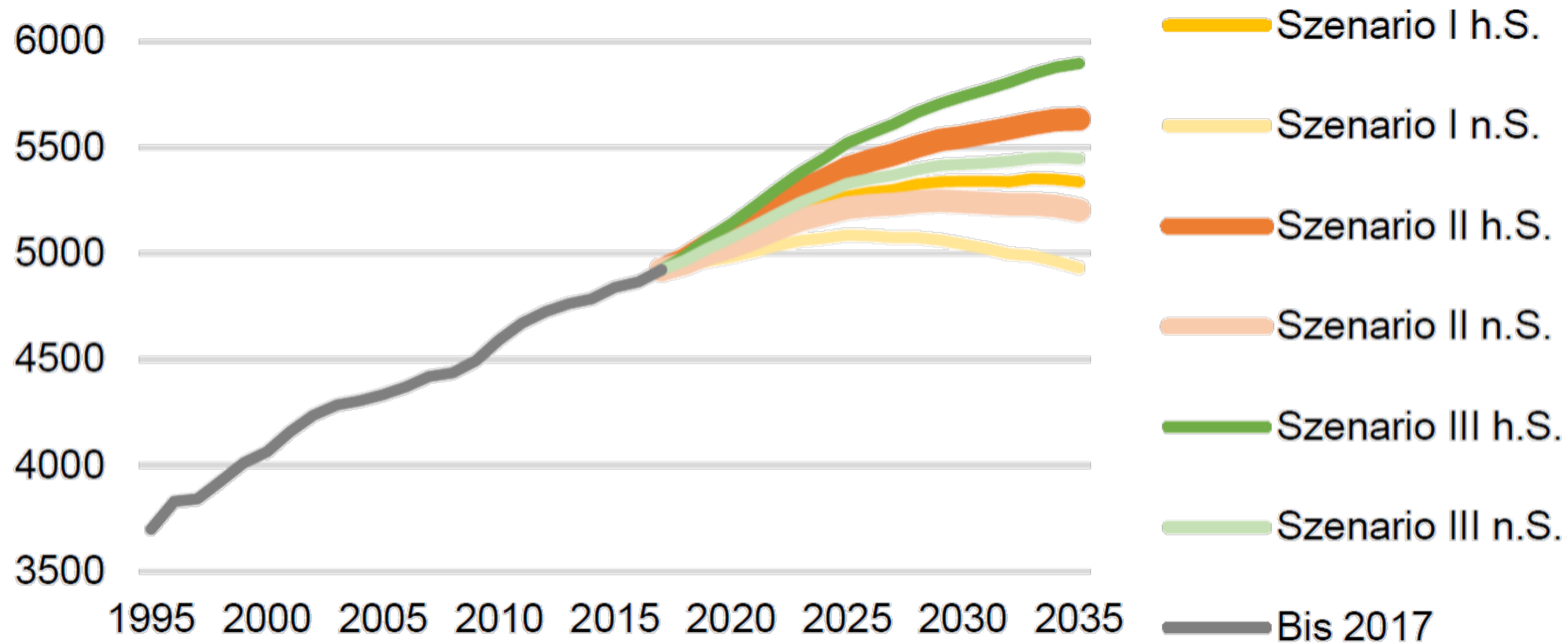
Szenario B: Steigerung auf 100.000 – 108.000 Haushalte





Haushaltsentwicklung in Havixbeck bis 2017 und 2035

WohnBau 
Westmünsterland



Szenario II: Steigerung auf 5.300 – 5.700 Haushalte





Entwicklung der Angebotsmieten im Kreis Coesfeld

Ort	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Entwicklung
	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	In Prozent
Ascheberg	5,10	5,48	5,44	5,53	5,74	5,99	17,5
Billerbeck	5,32	6,08	5,56	5,80	6,19	6,41	20,5
Coesfeld	5,81	5,88	6,15	6,15	6,53	6,55	12,7
Dülmen	5,86	5,73	5,85	5,96	6,16	6,31	7,7
Havixbeck	6,02	5,91	6,18	6,51	6,66	7,01	16,4
Lüdinghausen	5,88	6,08	5,96	5,91	6,05	6,50	10,5
Nordkirchen	5,54	5,63	5,78	5,52	5,76	6,20	11,9
Nottuln	5,93	5,76	6,04	6,10	6,15	6,65	12,1
Olfen	5,75	5,60	5,88	5,76	5,95	6,28	9,2
Rosendahl	5,05	5,10	5,56	5,80	5,76	5,58	10,5
Senden	5,76	6,02	5,93	6,22	6,16	6,92	20,1

Quelle: empirica-Preisdatenbank, (www.empirica-systeme.de)



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

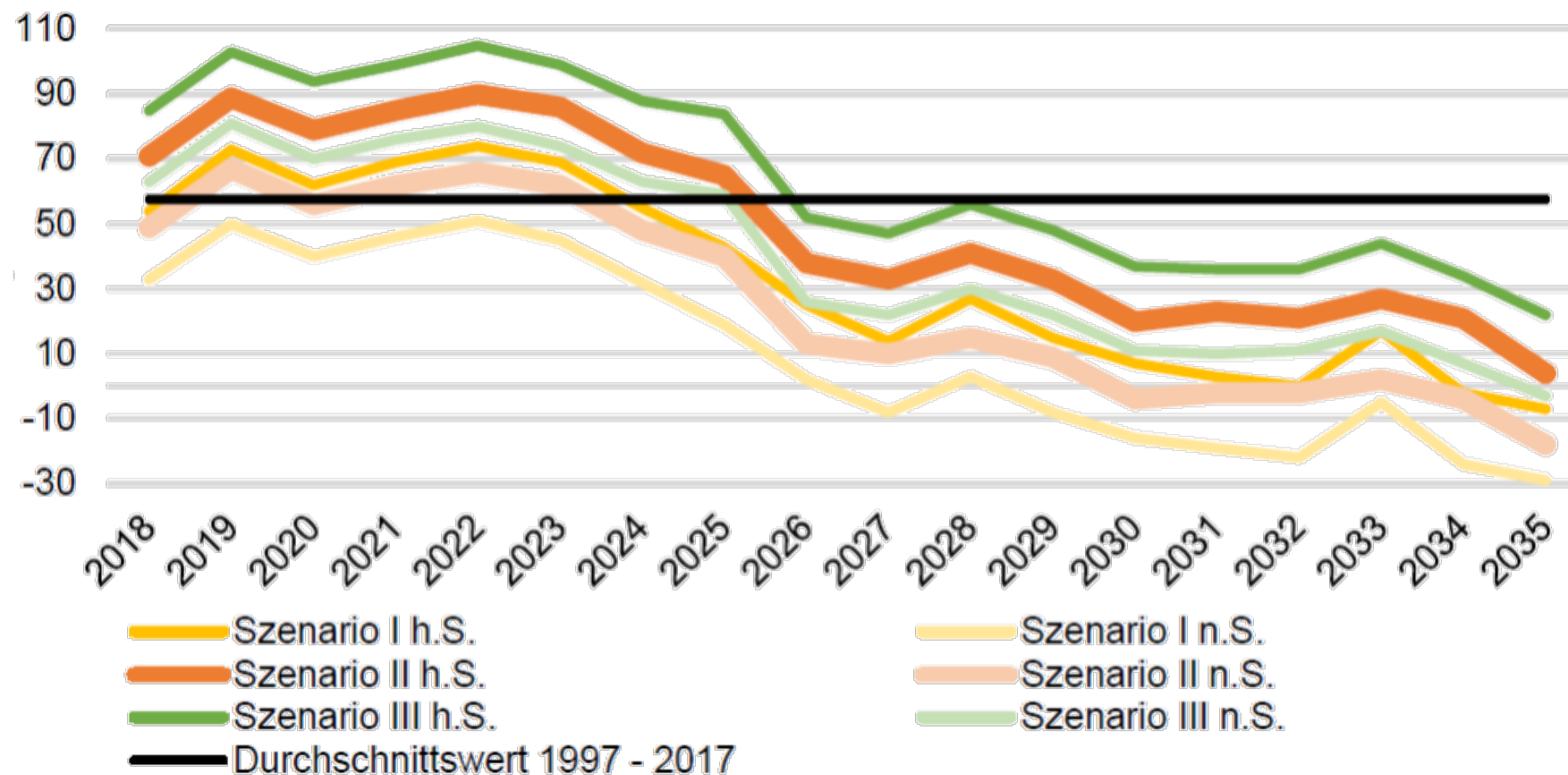
Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

II

Neubaubedarf in Havixbeck bis 2035

WohnBau 
Westmünsterland



Szenario I h.S.	598/33 Whg.
Szenario I n.S.	190/11 Whg.
Szenario II h.S.	898/50 Whg.
Szenario II n.S.	469/26 Whg.
Szenario III h.S.	1169/65 Whg.
Szenario III n.S.	719/40 Whg.

Durchschnittliche Bautätigkeit 1997-2017: 58 Whg./Jahr





Unser Ziel ist, dass die Menschen in Nordrhein-Westfalen bezahlbaren Wohnraum finden können. Dazu leistet die öffentliche Wohnraumförderung einen wichtigen Beitrag.

Ina Scharrenbach

Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen



© CDU Euskirchen



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Wegfall öffentlich geförderter Wohnungen

Kreis	Stadt	Bestand 2019	2030 (in %)
BOR	Bocholt	1.635	- 37,00
	Borken	916	- 23,60
	Gronau	1.171	- 46,20
COE	Coesfeld	860	- 38,40
	Havixbeck	124	- 51,60
	Lüdinghausen	394	- 54,30
ST	Greven	825	- 49,10
	Steinfurt	726	- 46,30
WAF	Ahlen	2.158	- 20,80
	Warendorf	550	- 54,50

Nachfragesituation

Wohnberechtigte Haushalte

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Erwerbstätige



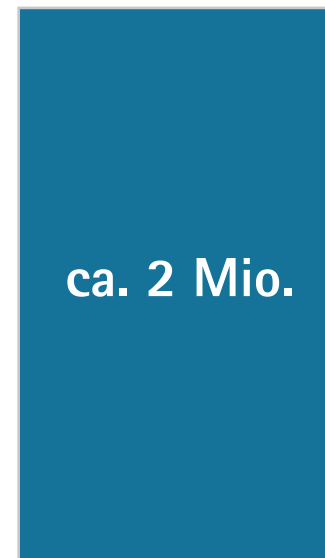
ca. 2 Mio.

Arbeitslose



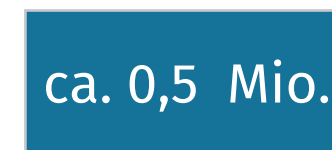
ca. 0,5 Mio.

Rentner,
Pensionäre



ca. 2 Mio.

sonstige nicht
Erwerbstätige



ca. 0,5 Mio.

Nachfragesituation

Seit 01.01.2019 geltende Einkommensgrenzen

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze nach WoFG	Bruttoeinkommen
1-Personen-Haushalt	19.350 €	30.318 €
2-Personen-Haushalt (Grundbetrag)	23.310 €	42.379 €
Alleinerziehend (1 Kind)	24.010 €	43.439 €
Ehepaar mit 1 Kind	29.370 €	45.500 €
Ehepaar mit 2 Kindern	35.430 €	54.682 €



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Männer: 1.689 € Frauen: 1.186 €

RENTEN IN NRW durchschnittlich pro Monat



© unsplash.com

Wohnraumförderungsbestimmungen 2021



Förderpauschalen für Neubau

Mietenstufe	EK-Gruppe A
M 1	2.180 €
M 2	2.180 €
M 3	2.180 €
M 4	2.360 €
M 4 +	2.460 €

Havixbeck



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Wohnraumförderungsbestimmungen 2021



Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Zusatzdarlehen

- Standortaufbereitung + 75 % der förderfähigen Kosten
(maximal 20.000,00 €/WE)



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck



Einsatzfelder von Tilgungsnachlässen

- Grundpauschale M 1 bis 3
Grundpauschale M 4  15 %
25 %
- Darlehen für standortbedingte Mehrkosten
(z. B. Altlasten, Schallschutz) 50 %



Wohnraumförderungsbestimmungen 2021



Bewilligungsmieten

Mietenstufe	EK-Gruppe A
M 1	5,90 €
M 2	5,90 €
 M 3	5,90 €
M 4	6,40 €
M 4 +	7,00 €





„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck



WohnBau-Neubauprojekte 2020/2021

Standort	Anzahl WE	frei finanziert	öffentlich gefördert
Altenberge, Eisenbahnstraße	20	0	20
Borken, Tempelmannsweg	16	0	16
Coesfeld, Auf der Hengte	21	12	9
Dülmen, Bischof-Kaiser-Straße	187	76	111
Gronau, Vereinsstraße	12	12	0
Lüdinghausen, Ascheberger Straße	26	13	13
Senden, Am Alten Sportplatz	50	25	25
Senden, Mühlenstiege	24	8	16
Stadtlohn, Schlehen-/Hagebuttenweg	8	0	8
Vreden, Eichenstraße	16	0	16
Borken, Breslauer Straße	18	9	9
Rhede, Eichendorffstraße	18	6	12
insgesamt	416	161	255



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Best Practice Beispiele für gemischte Quartiere

1. Grundstückseinkauf
2. Innenentwicklung
3. Grundstücksausnutzung (GFZ / GRZ)
4. Enge, vertrauensvolle Kooperation mit Kommunen



Mit „gemischten“ Quartieren kommen wir als Wohnungsunternehmen sowohl unserer wirtschaftlichen als auch unserer sozialen Verantwortung nach!



Coesfeld, Auf der Hengte

21 WE - davon 9 öff. gef.



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Dülmen, WQ am Haselbach

187 WE - davon 111 öff. gef.



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Lüdinghausen, Ascheberger Str.
26 WE - davon 13 öff. gef.



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Senden, Am Alten Sportplatz
50 WE - davon 25 öff. gef.



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Senden, Mühlenstiege

24 WE - davon 16 öff. gef.



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck

Empfehlungen zu einer sozial gerechten Bodennutzung

- Nutzung der Erkenntnisse aus der PESTEL-Studie für strategische Stadtentwicklung, die Wirtschaft, Wohnen und Verkehr vernetzt.
- Konsequente Abkehr von Höchstgebotsverfahren
dafür: Konzeptorientierte Ausschreibungen
 - Planerische und fiskalische Zielsetzungen werden mit diesem Instrument überwunden.
- Vorfahrt für gezielte Bodenbevorratung
 - Flächenpotentiale müssen durch kommunalen Zwischenerwerb gehoben werden, um nachhaltige Stadtentwicklung besser zu steuern.
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau als integraler Bestandteil der Planung
- Intensivierung der Geschäftsbeziehung mit nachhaltigen Investoren



Bündnisse



Kooperationen



„Wer wir sind“

Bauherr

Architekt

Entwurf

Rückfragen

Neubebauung Hangwerfeld, Havixbeck



”

Verantwortung fürs Münsterland!

Uwe Schramm
Vorstandsvorsitzender
WohnBau Westmünsterland eG



VERWOHLT | RAMSEL ARCHITEKTEN PartGmbB

INHABER: Dipl. Ing. Joerg Verwohlt, Architekt BDA

Dipl. Ing. Andreas Ramsel, Architekt

BÜROGRÜNDUNG: 1998

verwohltarchitekten BDA

2019

VERWOHLT | RAMSEL ARCHITEKTEN PartGmbB

MITARBEITER: 10

WIRKUNGSRAUM: Großraum Münsterland

SCHWERPUNKT: Sozial-/Gesundheitsbauten, Wohnungsbau,
Verwaltungsbauten

LEISTUNGEN: Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur,
Innenarchitektur

GENERALPLANERLEISTUNGEN: Technische Gebäudeausrüstung (TGA)
Tragwerksplanung
Wärmeschutz-, Schallschutznachweise
Erschließungsplanung

NEUBAU ZULASSUNGSSTELLE | STRASSENWESEN | VETERINÄRDIENTST, SOEST

BAUHERR:	Kreis Soest
VERFAHRENSART:	VgV-Verfahren
AUFGABE:	Neubau
GEBÄUDETYP:	Verwaltungsgebäude
LEISTUNGSBILD:	Architektur, Aussenanlagen
LEISTUNGSPHASEN:	2 - 8
BAUBEGINN:	2019
FERTIGSTELLUNG:	2020

GRUNDIDEE

Der Kontext ist gewerblich und kommerziell geprägt und mit flächenzehrenden, flachen Bauvolumen besetzt. Dem Neubau der Zulassungsstelle kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Über den ganzen Landkreis hinweg dient der Neubau als Anlaufstelle der Bürger. Vor dem Hintergrund der umliegenden Funktionen bedarf der Neubau einer sichtbaren Marke im Sinne eines Orientierungspunktes und einer Formensprache im Sinne einer bürgernahen, öffentlichen Institution. Vor diesem städtebaulichen Hintergrund wird der Neubau als IV-geschossiges Bauvolumen projektiert. Das Erdgeschoss ist dabei flächig mit fußläufigen Zugängen von der Werler Landstraße und dem SSR organisiert. Die Pkw Erschließung funktioniert, von dem auf der Rückseite angegliederten, Stellplatzanlage. Die Gebäudestruktur ist neben seiner städtebaulichen Organisation, als effektive Konstruktion aus einem Sonder- und drei Regelgeschossen organisiert. Eine Erschließung über ein einzelnes Treppenhaus ist wirtschaftlich und funktional sinnvoll.

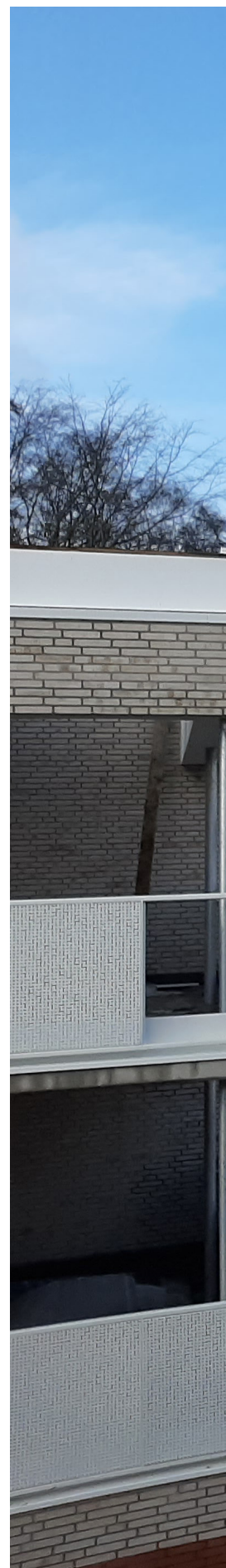


In Zusammenarbeit mit: SBDA und Prof. Herbert Pfeiffer



NEUBAU VON DREI MEHRFAMILIENHÄUSERN, SENDEN

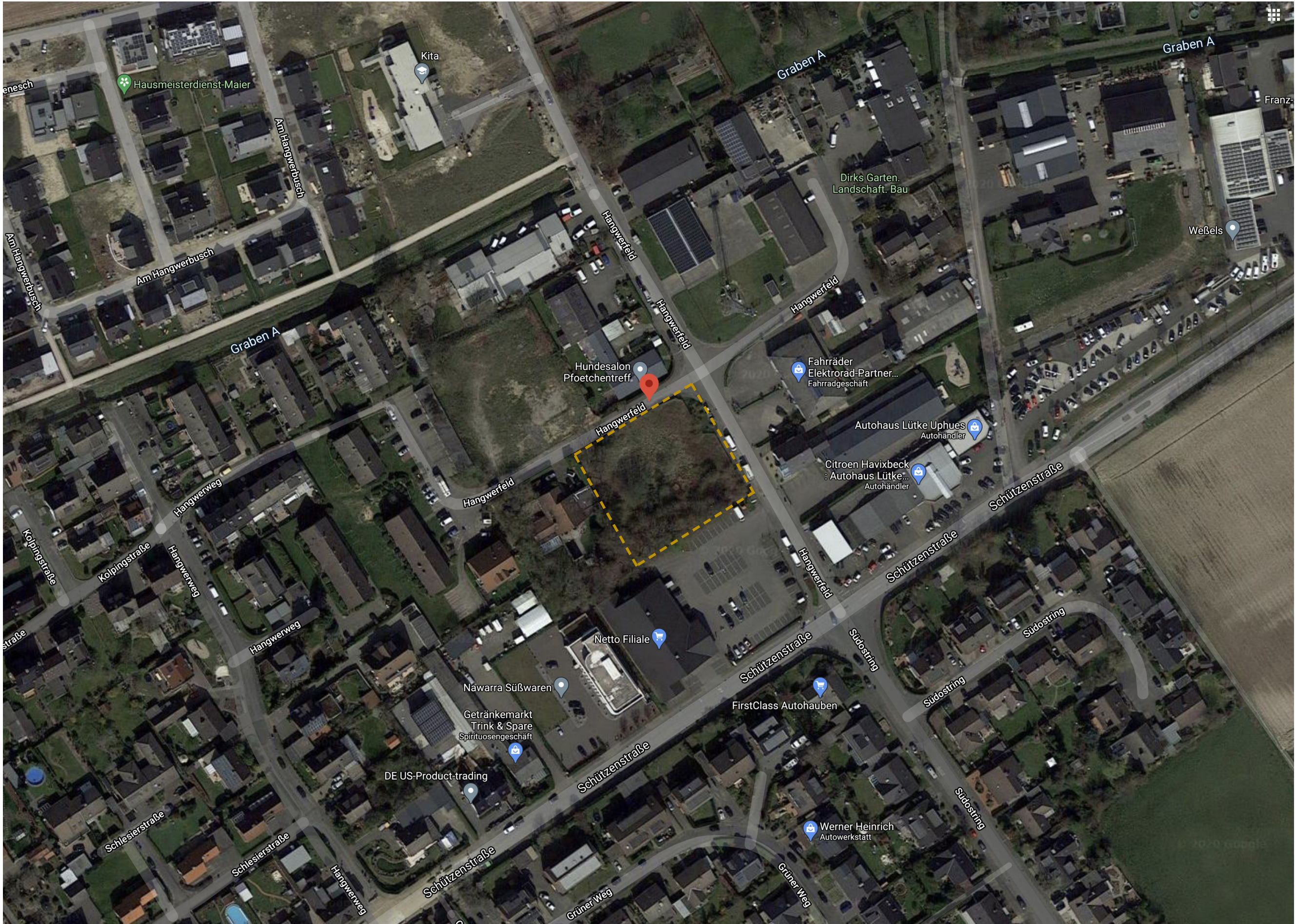
BAUHERR:	Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
VERFAHRENSART:	Wettbewerb
AUFGABE:	Neubau
GEBÄUDETYP:	Wohnungsbau
LEISTUNGSBILD:	Generalplanung
LEISTUNGSPHASEN:	2 - 9
BAUBEGINN:	2019
FERTIGSTELLUNG:	2021



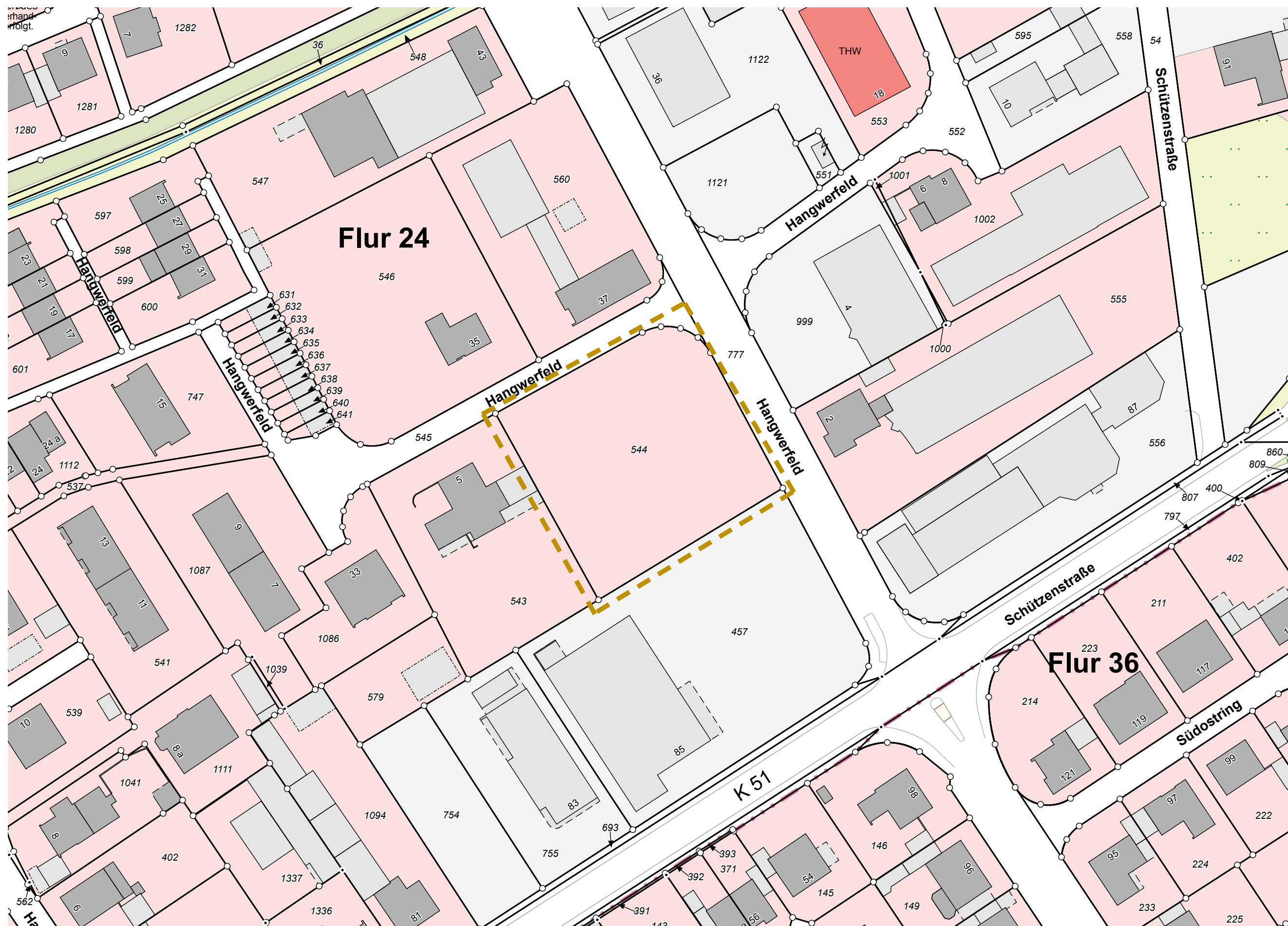
NEUBAU
NEUE QUARTIERSMITTE ST. JOSEF, EMSDETTEN

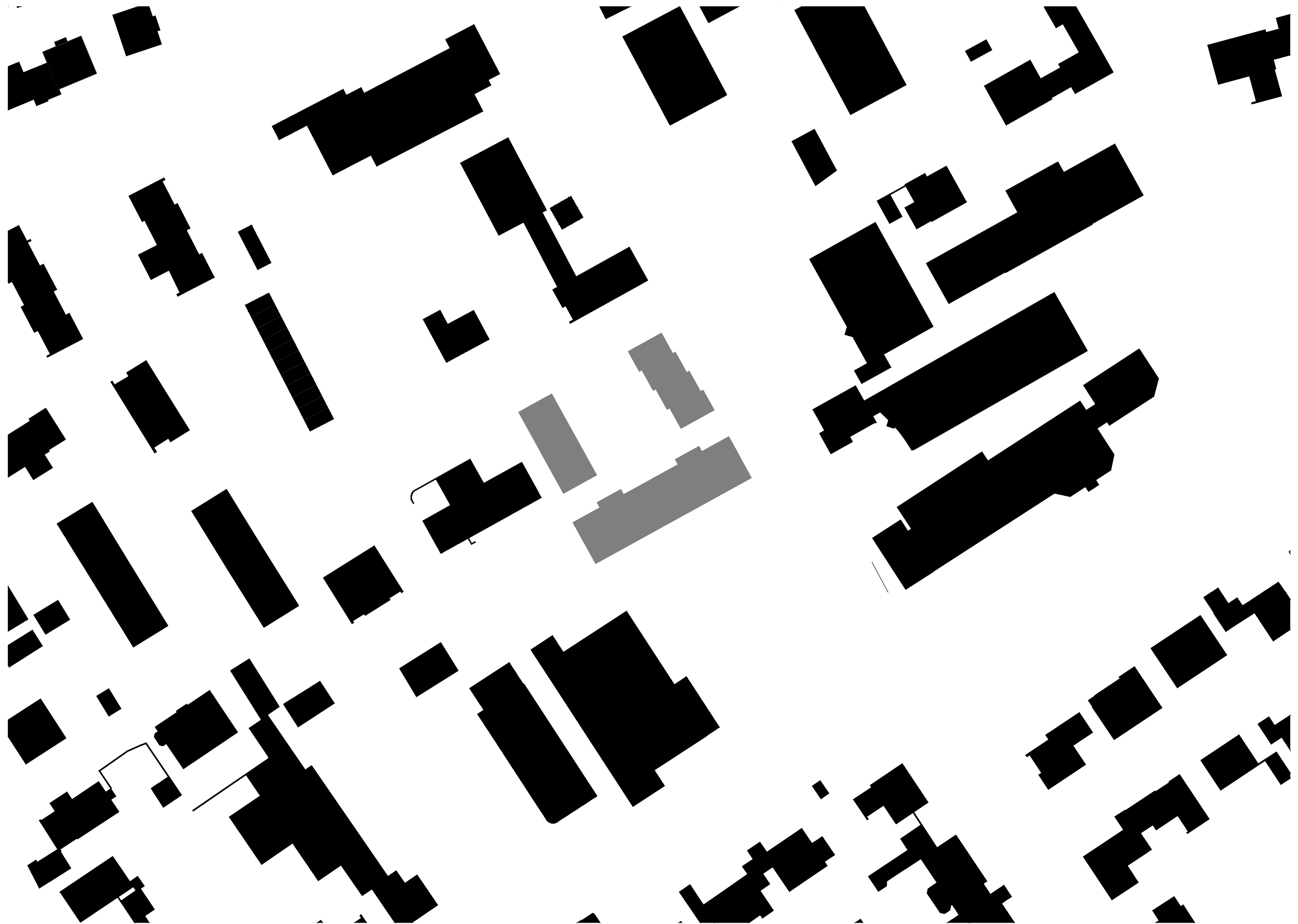
BAUHERR: Wohnungsbaugesellschaft Kreis Steinfurt mbH
VERFAHRENSART: Wettbewerb
AUFGABE: Neubau
GEBÄUDETYP: Wohnungsbau
LEISTUNGSBILD: Generalplanung
LEISTUNGSPHASEN: I - 9
BAUBEGINN: 2016
FERTIGSTELLUNG: 2018





städtebauliche Konzeptstudie | Luftbild







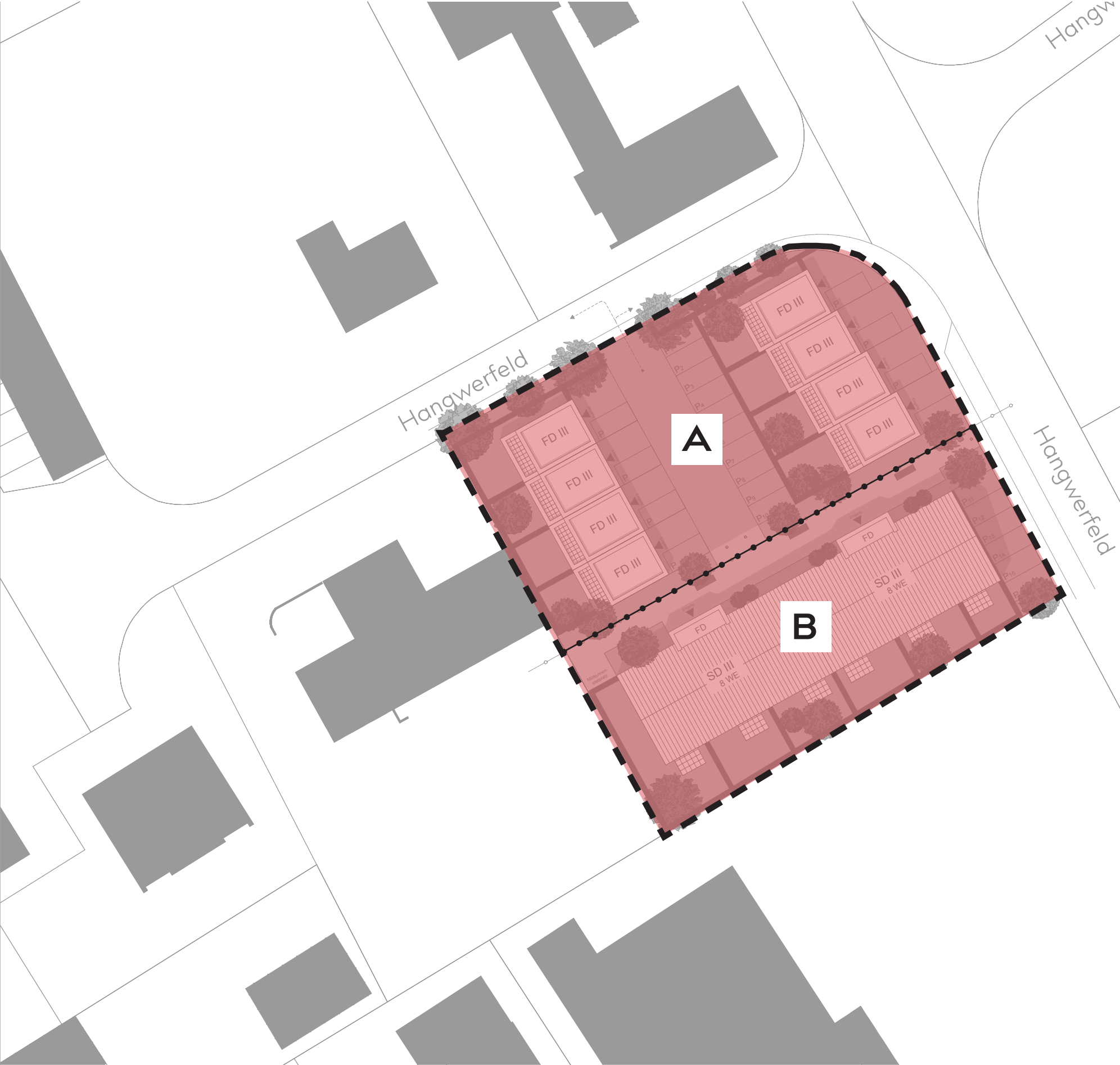






städtebauliche Konzeptstudie | 3D-Studie | 3-3

Mehrfamilienhaus	16 WE
Reihenhäuser	8 Stck
Grundstückfläche (m²)	2.817 m²
GRZ Gesamt (ohne Nebenanlagen / versiegelte Flächen)	0,36
Wohnfläche Mehrfamilienhäuser (bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 62 m²)	992 m²
Wohnfläche Reihen- / Kettenhäuser (5 ZKB ca. 110 m²)	880 m²
Wohnfläche gesamt	1.872 m²
Anzahl Wohneinheiten	24 WE
Stellplätze	24 Stp.
<u>Maß der baulichen Nutzung (Reihenhäuser)</u>	
Grundstückfläche (m²)	1.548,16 m²
GRZ-I	0,294
GRZ-2	0,676
GFZ	0,824
<u>Maß der baulichen Nutzung (Mehrfamilienhäuser)</u>	
Grundstückfläche (m²)	1.263,07 m²
GRZ-I	0,444
GRZ-2	0,692
GFZ	1,24



A (RH)	WA	II-III
	0,5	I,2
	g	FD
	FH 12,0m	

B (MFH)	WA	III
	0,5	I,3
	o	SD 40-45°
	TH 8,0 m FH 14,0 m	

	Baugebiet	Zahl der Voll- geschosse
	Grundflä- chenzahl (GRZ)	Geschoss- flächenzahl (GFZ)
	Bauweise	Dachform und Dachnei- gung
	TH = max. Traufhöhe FH = max. Firsthöhe Hinweis: Angaben vorbehaltlich des noch abzustimmenden Bezugspunktes der Bemessungshöhe.	

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit !

