

# STADTREGION MÜNSTER | WOHNEN

**Optimale Erschließung der Wohnorte:** Für die Festlegung neuer Wohnstandorte ist die Einbindung in das intermodale Wegenetz ein entscheidendes Kriterium. Zwei Zahlen belegen die Erschließungsqualität der ausgebauten Radialen: In Münster liegen 95 % und in den Umlandgemeinden 85 % der neuen Wohnbauflächen an Velorouten. Berücksichtigt man die Bestandsgebiete, kann man von einer nahezu optimalen Erreichbarkeit sprechen. Maßstäbliche Architektur, ein attraktives Wohnumfeld, gut gestaltete öffentliche Räume und kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen kennzeichnen die Wohnquartiere.

**Nachfragegerechte Wohnprojekte:** Auch im Münsterland treffen verschiedene Lebensstile und Wohnmodelle aufeinander. Es ist eine besondere Herausforderung, den veränderten Anforderungsprofilen gerecht zu werden. Um innovative Wohnprojekte zu fördern, beabsichtigen die Kommunen die Gründung oder Beauftragung einer Entwicklungsgesellschaft, die regional bedeutsame Wohnprojekte treuhänderisch begleitet.

**Soziale Mischung:** In den neuen Quartieren mischen sich die Wohnformen. Ein Schwerpunkt liegt auf dem preiswerten Wohnungsbau. In den Umlandgemeinden soll der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus deutlich steigen. Wenn es gelingt, Baugemeinschaften und Genossenschaften einzubinden und innovative Finanzierungsmodelle zu fördern, werden die Möglichkeiten der Wohnversorgung erweitert.

**Zunahme der städtebaulichen Dichte:** In ihrer stadtregionalen Zusammenarbeit haben sich die 12 Kommunen darauf verständigt, die klassische Trennung der Wohnungsangebote, also verdichtetes Wohnen in der Großstadt und Einfamilienhäuser in den Umlandgemeinden, zu überwinden. Auf den Konversions- und Arrondierungsflächen in Münster entsteht eine vitale soziale Mischung mit Miet- und Eigentumswohnungen und einer Mindestdichte von 55 WE je ha Nettowohnbaufläche. Die Umlandgemeinden streben bei allen standort-spezifischen Unterschieden ebenfalls eine deutlich höhere durchschnittliche

Dichte in der Siedlungsentwicklung an als bisher. Dies geht einher mit einer Erhöhung des Anteils an Mehrfamilienhäusern und verdichteten individuellen Wohnformen wie Reihen-, Doppel-, oder Stadthäusern.

**Impulse durch neue Qualitäten:** Die beabsichtigte Weiterentwicklung des regionalen Bauens mit Mischung und einer erhöhten Dichte wird begleitet von einer Qualitätsoffensive: Bei allen neuen Quartieren wird auf eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität Wert gelegt. Insbesondere im Umland soll die höhere Dichte angemessen und ortsbildverträglich umgesetzt werden. Darüber hinaus soll eine kontinuierliche regionale Wohnungsmarktbeobachtung regelmäßig Daten liefern, um die Projekte an sich ändernde Bedarfe und Wohnwünsche anzupassen. In einem Impulsprogramm „Wohnen in der Stadtregion“ sollen exemplarische Quartiere (Klimaquartiere, Wohnen in der Mischung etc.) entwickelt werden, mit dem die vorhandenen Standards weiterentwickelt werden sollen.

## WOHNEN | HANDLUNGSZIELE

**Quartier:**

- Höhere Baudichte bei neuen Wohnbauflächen
- Höherer Anteil an verdichteten Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern
- Schaffung von gefördertem Wohnungsbau
- Qualitätsstandards für Neubauquartiere (Gestaltung und Ausstattung)

**Mobilität:**

- Ausrichtung an Veloroutennetz / ÖPNV-Netz

**Regionale Zusammenarbeit:**

- regionale Wohnungsmarkt- /Siedlungsbeobachtung
- regionales Verkehrs- und Siedlungskonzept (langfristig)
- gemeinsame Entwicklungsgesellschaft

## GESTALTUNG | BEST-PRACTICE-BEISPIELE



Das neue Wohnen in der Stadtregion kultiviert die regionale Baukultur. Die städtebauliche Dichte und Mischung variieren in Abhängigkeit von den Standorten: Ein Beispiel für kleinteiliges, individuelles Wohnen ist Münster-Merschcamp. Architekten: Ortner+Ortner Baukunst, Berlin



Als Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus bieten Hausgruppen einen Mehrwert für die Bewohner und sparen wertvolles Bauland. An guten Beispielen wird in den Kommunen diskutiert, wie die Akzeptanz für Nachbarschaften mit höherer städtebaulicher Dichte und sozialer Mischung gesteigert werden kann. Halbrund Senden. Architekten: Scholz Architekten, Senden



In Münster wie auch in den Umlandgemeinden ist Geschosswohnungsbau wieder ein Thema. Mit der städtebaulichen Körnung und der Architektur kann eine optimale Einbindung in den Kontext erreicht werden. Tannenhof Münster. Kresings Architektur, Münster



Die räumliche und architektonische Qualität historischer Ortslagen bietet Anhaltspunkte für neue Projekte auf städtebaulich integrierten Konversions- und Arrondierungsflächen. Kastanienhof Alverskirchen. Fritzen+Müller-Giebler Architekten, Ahlen

## NEUBAUQUARTIER | "10 GEBOTE" FÜR QUALITÄT

**Dichte:**

- Münster: mindestens 55 WE/ha Netto-wohnbaufläche
- Umland: Erhöhung der Dichtewerte

**Gestaltqualität:**

- Qualifizierung über Wettbewerb
- Gestaltungskonzept / -handbuch

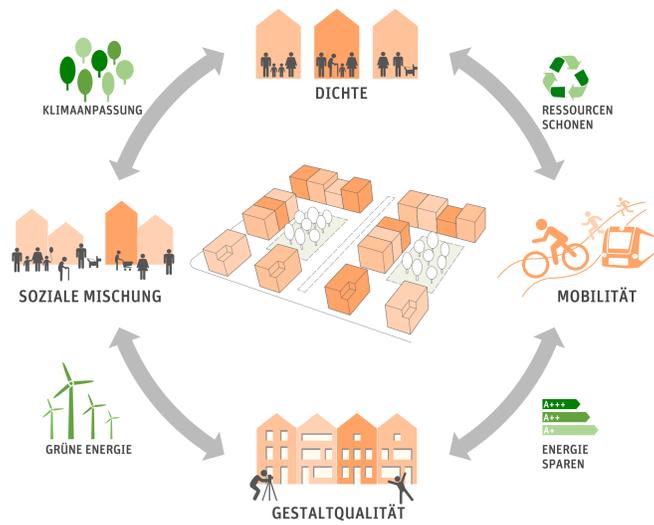
**Mischung:**

- Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einfamilienhäuser, neue und ggf. experimentelle Wohnformen
- Bedarfsgerechte Versorgung mit gefördertem/kostengünstigem Wohnungsbau
- Wohnangebote für alle Nachfragegruppen

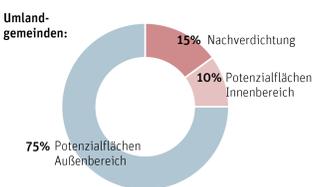
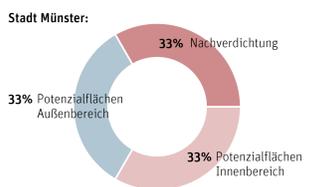
**Mobilität:**

- Priorität für Flächen nahe Velorouten, Schiene und Schnellbus
- Fahrradstellplätze (überdacht, abgeschlossen)
- Mobilitätsstationen (Fahrradverleih, Ladestation E-Bikes, Carsharing)

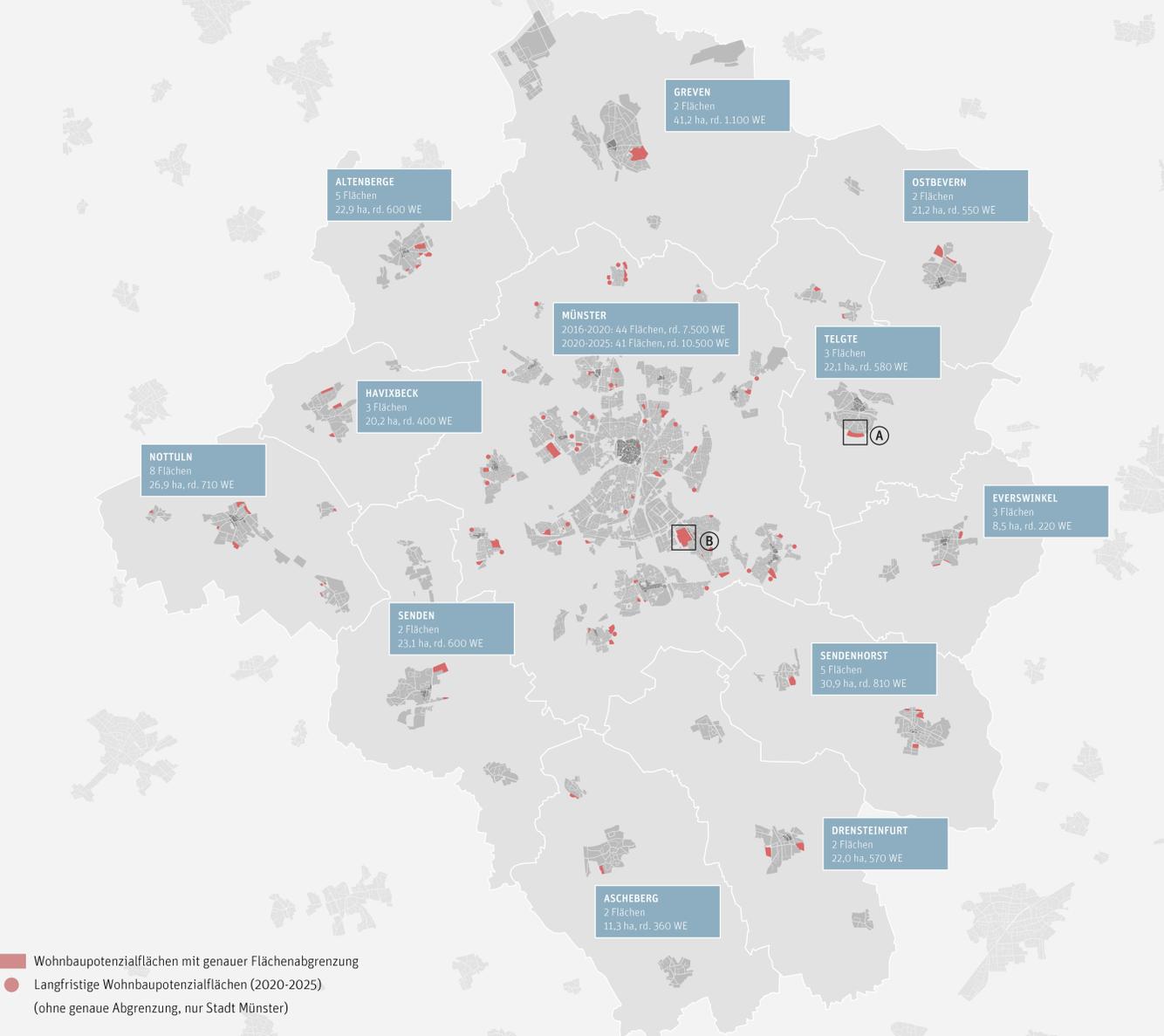
## WOHNEN AN VELOROUTEN IN DER NACHHALTIGEN STADTREGION



## NEUBAUQUARTIER | GEPLANTE VERTEILUNG NACH STANDORTEN



## WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN



## BEISPIELFLÄCHE STADTREGION TELGTE SÜD



Status: Rahmenplanung abgeschlossen, Bebauungsplan in Aufstellung  
 Bisherige Nutzung: Landwirtschaft  
 Größe: 16,3 ha Gesamtfläche, 8,7 ha Nettowohnbaufläche  
 Bevölkerung: rd. 330 Wohneinheiten  
 Dichte: 38 WE/ha Nettowohnbaufläche  
 Mischung: 50% Geschosswohnungen, 50% Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser  
 Mobilität: Zentraler Bushalt mit Fahrradboxen, Einbindung in Radwegenetz  
 Soziale Infrastruktur: Kindertagesstätte, Reservelfläche für weitere Bedarfe  
 Entwurf: pesch partner architekten stadtplaner

## BEISPIELFLÄCHE MÜNSTER YORK-KASERNE



Status: Rahmenplanung abgeschlossen, Bebauungsplan in Aufstellung  
 Bisherige Nutzung: Kaserne der britischen Streitkräfte  
 Größe: 41,0 ha Gesamtfläche, 25,5 ha Nettowohnbaufläche  
 Bevölkerung: rd. 1.750 Wohneinheiten  
 Dichte: 70 WE/ha Nettowohnbaufläche  
 Mischung: 90% Geschosswohnungen, 10% Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser  
 Soziale Infrastruktur: Kitas, Grundschule, Bürgerhaus  
 Sonstige Nutzungen: Einzelhandel, Büros, Gastronomie  
 Entwurf: Lorenzen Mayer Architekten (Wettbewerbssieger 2014)