

# Gartensiedlung Weißenburg

Aktuelle Situationsbeschreibung (Entwurf, Stand 26.10.2006)

## 1. Idee und Wettbewerb

Die Schaffung lebenswerten Wohnraumes mit der Ausprägung der „Autofreiheit“ ist die zentrale Besonderheit des Projektes „**Gartensiedlung Weißenburg – Wohnen PLUS**“. Autofreiheit bedeutet in diesem Zusammenhang, dass sich die BewohnerInnen der Gartensiedlung Weißenburg verpflichten, grundsätzlich kein eigenes Kraftfahrzeug zu besitzen bzw. zu halten.

Dies geht über die Verpflichtungen anderer „autofreier“ Projekte hinaus, bei denen lediglich eine autofreie Fläche definiert und gestaltet wird, jedoch der Besitz eines Kraftfahrzeuges für ein Miet- oder Eigentumsverhältnis unschädlich ist.



Die Gartensiedlung Weißenburg geht zurück auf einen 1996/97 vom Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Münster europaweit ausgeschriebenen **Landeswettbewerb „Wohnen ohne eigenes Auto“**.

Nach einer Prüfung der Wettbewerbsbeiträge durch das Institut für Landes- und Stadtentwicklung (ILS) erhielt das Konzept der Gartensiedlung Weißenburg auf dem Gelände der ehemaligen Hindenburgkaserne im Geistviertel von Münster den Zuschlag. Im Anschluss daran konnte die Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH (WGM) als Investor gewonnen werden.

Im Rahmen des Landeswettbewerbes wurden insgesamt drei Architekturbüros ermittelt, die für das Projekt tätig geworden sind:

1. Preis: Pries + Pries, Münster
2. Preis: KBNK, Hamburg
3. Preis: Koßmann + Dahmen, Düsseldorf

Auf einer Fläche von 27.000qm umfasste das Gesamtprojekt ursprünglich folgendes Volumen:

- 30 Reiheneigenheime
- 36 Eigentumswohnungen (1- bis 5 ZKB)
- 10 Mietreihenhäuser
- 120 Mietwohnungen (1- bis 5 ZKB)



Bild: Modellfoto der ursprünglichen Siedlungsplanung

Wesentliche vertragliche Grundlage des Gesamtprojektes ist ein „**Städtebaulicher Vertrag**“, der zwischen Stadt Münster und der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH (WGM) am 10.09.1999 geschlossen wurde. Die sozialen, ökologischen und technischen Qualitäten an denen sich das Projekt orientiert, lassen sich wie folgt skizzieren:

#### A. Autofreies Wohnen

- Integration eines „Car-Sharing-Systems“ inkl. Besucherparkplatz

#### B. Ökologische Qualitäten

- Niedrigenergiehausstandard
- Regenwasserversickerung
- extensiv begrünte Dächer / hoher Grünflächenanteil in den Außenanlagen
- flächen- und kostensparende Erschließungsanlagen
- Verwendung ökologisch unbedenklicher Baumaterialien

#### C. Soziale Qualitäten

- kinderfreundliches Wohn- und Spielumfeld / Mehrgenerationen-Wohnen
- Intensive Bewohnerbeteiligung am Planungsprozess und zu Beginn der ersten Realisierungsphasen (Bewohnerbeteiligung mit Unterstützung der Wohnbund Beratung NRW GmbH)
- Nutzung der bestehenden Infrastruktur in einem gewachsenen Wohnumfeld
- umfassende Verkehrsanbindung (Mobilitätsaspekt)

Wesentliche Projektbestandteile der Gartensiedlung Weißenburg sind der **Bewohnerverein** „Autofreie Siedlung Weißenburg e.V.“ sowie die Einrichtung einer „**Schlichtungsstelle**“. Beide Institutionen sind mittlerweile durch Eigeninitiative der BewohnerInnen initiiert bzw. gegründet worden. Die Schlichtungsstelle ist ein Organ des Bewohnervereines und mit BewohnerInnen der Gartensiedlung Weißenburg besetzt.

Aufgabe der Schlichtungsstelle ist es, bei Verstößen gegen die „Autofreiheit“ tätig zu werden bzw. Anträge auf Genehmigung einer zeitlich befristeten Ausnahmeregelung zur Nutzung eines Kraftfahrzeuges zu prüfen. Gründe für eine Ausnahmegenehmigung können u.a. **persönliche, körperliche oder geistige Behinderungen („Härtefälle“)** sein, die die Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs oder des zum Projekt gehörenden Car-Sharing-Systems unzumutbar machen. Über den jeweiligen Antrag entscheidet die WGM.

## 2. Lage



Lage im Stadtgebiet Münster

Das Areal der Gartensiedlung Weißenburg mit einer Gesamtfläche von rund 27.000qm befindet sich in innenstadtnaher Lage im **Geistviertel von Münster**.

In zwei Bauabschnitten (2000 – 2003) wurden bislang 120 Mietwohnungen (1- bis 5ZKB) sowie 10 Mietreihenhäuser realisiert. Die Siedlung ist eingebettet in die gewachsene Struktur des Geistviertels.



„Grüner Grund“

Die Lage im Stadtgebiet ist aufgrund von Qualität und Image des Geistsviertel sowie der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt von Münster als „**sehr gut**“ einzustufen. Qualität und Image des Geistviertels werden geprägt von der in weiten Teilen aus den 1920er und 1930er Jahren stammenden „Gründerzeitbebauung“ (u.a. Gartenvorstadt Grüner Grund) sowie einer umfangreichen Infrastruktur (siehe auch Punkt 3 „Infrastruktur“ der nachfolgenden Ausführungen).

### 3. Infrastruktur

Die **infrastrukturelle Ausstattung** des Geistviertels bzw. der unmittelbaren Umgebung der Gartensiedlung Weißenburg ist, wie der nachfolgenden Infrastrukturkarte entnommen werden kann, ebenfalls als „**sehr gut**“ einzustufen. Neben Angeboten des täglichen Bedarfs (Einzelhandel / Dienstleistung) befinden sich Schulen, Kindertagesstätten sowie Sozial- und Gemeindevorrichtungen im direkten Umfeld. Gleiches gilt für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

#### Infrastruktur im Umfeld der Gartensiedlung Weißenburg im Überblick:



### Attraktiver Standort mit gewachsener Infrastruktur:

#### Legende zur Infrastrukturkarte

##### Schulen

- 1 Wilhelm-Hittorf-Gymnasium
- 2 Karl-Wagenfeld-Realschule
- 3 Geistschule (Hauptschule)
- 4 Matthias-Claudius-Schule (Grundschule)

##### Kindergärten

- 1 Städt. Kindergarten
- 2 Ev. Kindergarten
- 3 Kath. Kindergarten

##### Kirchengemeinden

- 1 Kath. Pfarngemeinde Hl. Geist
- 2 Ev. Trinitas-Kirchengemeinde

- 1 Stadtbad Süd
- 2 Wochenmarkt
- 3 Wasserturm
- 4 Josefskirche

Einzelhandel

Gartensiedlung Weißenburg

## 4. Realisierungsstand

In zwei Bauabschnitten (2000 – 2003) wurden bislang **120 Mietwohnungen** sowie **10 Mietreihenhäuser** realisiert. Sämtliche Objekte sind **öffentlich gefördert**. Der derzeitige Wohnungsmix (ca. 10.000qm Wohnfläche) stellt sich, gegliedert nach internen Verwaltungseinheiten (VE), wie folgt dar:

### VE 010:

<u>Wohneinheiten insgesamt:</u>	60
1. Förderweg :	58
2. Förderweg:	2

<u>Wohnungsmix:</u>	<b>Typ</b>	<b>Größe (qm)</b>	<b>Anzahl</b>
	1 ZKB	48	9
	2 ZKB	65	23
	3 ZKB	75-82	15
	4 ZKB	95	10
	5 ZKB	113	3

### VE 011:

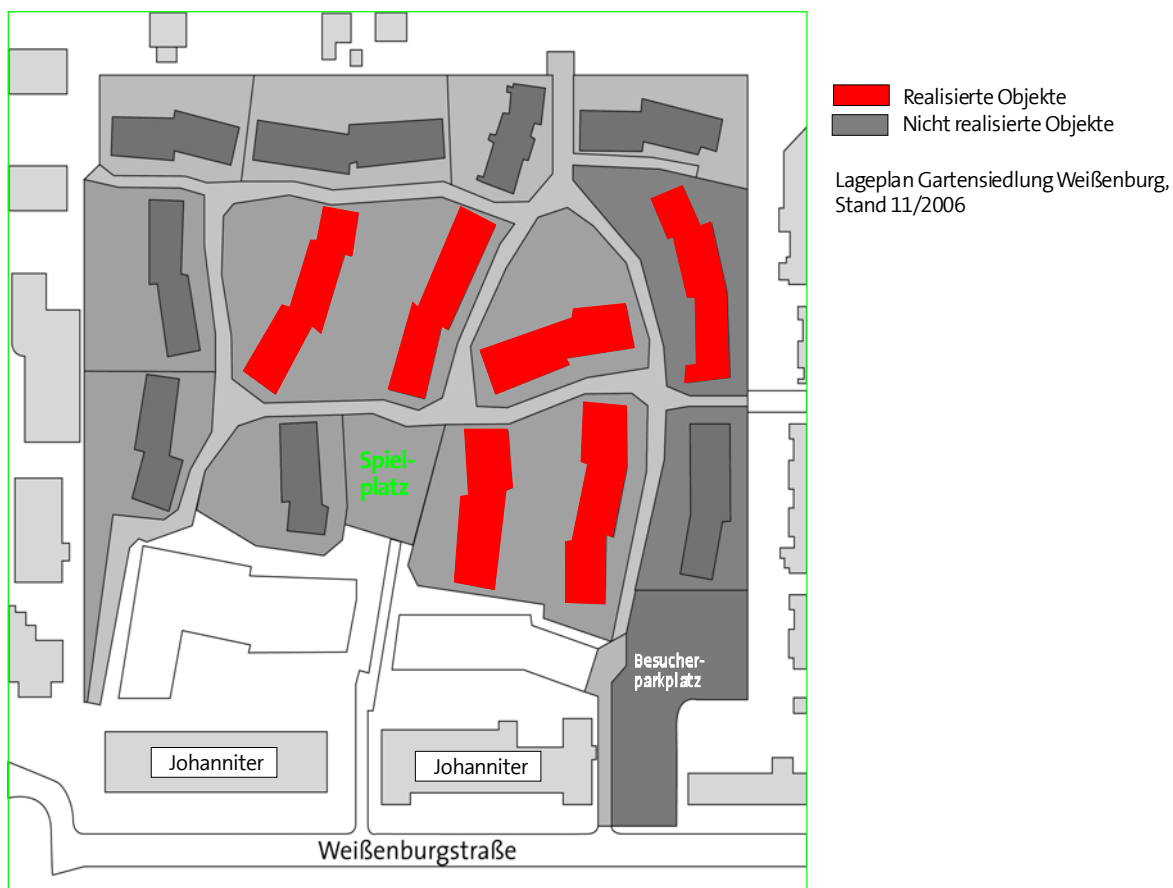
<u>Wohneinheiten insgesamt:</u>	60
1. Förderweg:	44
2. Förderweg:	16

<u>Wohnungsmix:</u>	<b>Typ</b>	<b>Größe (qm)</b>	<b>Anzahl</b>
	2 ZKB	46-62	19
	3 ZKB	77	34
	4 ZKB	92	7

### VE 012:

<u>Wohneinheiten insgesamt:</u>	10
1. Förderweg:	10

<u>Mietreihenhäuser:</u>	<b>Typ</b>	<b>Größe (qm)</b>	<b>Anzahl</b>
	RH	112-130	10



## 5. Erfahrungen bei der Projektumsetzung und der wohnungswirtschaftlichen Betreuung

### Eigentumsobjekte

Die Realisierungsbemühungen der in der ursprünglichen Planung vorgesehenen Eigentumsobjekte (30 Reiheneigenheime und 36 Eigentumswohnungen) wurden im Jahr 2002 eingestellt, da sich die mit dem Erwerb der Eigentumsobjekte verknüpften Kaufvertragsbedingungen (Stichwort: „Autofreiheit“) nicht am Markt durchsetzen ließen.

Der letzte Stand der Vertragsbedingungen besagt unter anderem:

- a.) der Käufer verpflichtet sich dauerhaft kein eigenes Kraftfahrzeug zu besitzen bzw. zu halten („Verzichtserklärung“)
- b.) diese Verpflichtung kann gegenüber Rechtsnachfolgern nicht eingeschränkt werden (Problem aus Käufersicht: Weitergabe an nachfolgende Generation konfliktbeladen bzw. potentielle wirtschaftliche Nachteile im Falle der Notwendigkeit eines Objektverkaufes)
- c.) selbst in anerkannten Härtefällen, die nachträglich die Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs bzw. des Car-Sharing-Systems aus persönlichen, körperlichen oder geistigen Behinderungen unzumutbar machen, verpflichtet sich der Käufer zum Erwerb eines Stellplatzes/einer Garage (37.500 DM) mit einem entsprechenden Finanzierungsrisiko.
- d.) bei Verstoß gegen die „Autofreiheit“ ohne Vorliegen eines Härtefalles verpflichtet sich der Käufer zusätzlich zu Punkt c.) zu einer Vertragsstrafe (12.500 DM) mit einem entsprechenden Finanzierungsrisiko.
- e.) die Forderungen aus Punkt c.) und Punkt d.) werden mit einer jährlich mit 8% zu verzinsenden Buchgrundschuld gesichert.

### Vermietungssituation

Mieter der Gartensiedlung Weißenburg verpflichten sich über eine **Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag** zur Einhaltung der mit dem „autofreien Wohnen“ verknüpften Bedingungen. Dies bedeutet, dass bei einem Verstoß gegen die „Autofreiheit“ in letzter Konsequenz der Mietvertrag aufgelöst werden kann.

Wie bereits erläutert, sind grundsätzlich und unter bestimmten Bedingungen zeitlich befristete Ausnahmegeheimigungen möglich.

Die Akzeptanz bzw. Nachfrage am (öffentlich geförderten) Mietwohnungsmarkt Münster nach Wohnungen in der autofreien Gartensiedlung Weißenburg ist ausreichend vorhanden.

Die Nachfrage begründet sich zum einen damit, dass sich Mieter - sofern sie die Bedingungen für die Autofreiheit nicht mehr erfüllen können oder wollen – leichter am Wohnungsmarkt neu orientieren können; und zum anderen mit der besonderen Qualität der Gartensiedlung Weißenburg:

- a.) zentrale, innenstadtnahe Lage
- b.) sehr gute Infrastruktur (inkl. ÖPNV)
- c.) Neubauqualität
- d.) kinderfreundliches, verkehrsberuhigtes Wohnen („Sicherheitsaspekt“)
- e.) großzügige Grünanlagen (insbesondere im Verhältnis zu i.d.R. vergleichbaren „hochverdichteten“ Siedlungen)



Bild: Ansicht 1. Bauabschnitt Gartensiedlung Weißenburg

Diese Einschätzung stützt sich aus den Erfahrungen mit den bereits realisierten und bezogenen Mietobjekten. So ist die gesamte Siedlung **aktuell vollvermietet** und **Vermietungsschwierigkeiten waren und sind nicht erkennbar**. Einschränkend ist jedoch anzumerken, dass die Wohnungen des **2. Förderweges** aufgrund der an sie gekoppelten Einkommensverhältnisse sowie der Höhe der Kostenmiete schwieriger zu vermieten sind.

### **Mieterservice / Mieterbetreuung**

Die Mieterschaft der Gartensiedlung Weißenburg lässt sich grob in zwei „heterogene“ Gruppen einteilen:

Die erste Gruppe umfasst die Mieter, die sich mit der Idee der „Autofreiheit“ nahezu vollständig identifizieren. Diese Mieter sind überwiegend „Erstmieter“ und wohnen folglich weitestgehend im ersten Bauabschnitt der Siedlung. Sie zeichnen sich durch ein hohes Maß an Engagement und Überzeugung aus. Sie sind es auch, die den Kern des Bewohnervereines stellen.

Bei der zweiten Mietergruppe handelt es sich um Bewohner, die sich aus pragmatischen Gründen (z.B. kein KFZ-Besitz aus wirtschaftlichen Gründen) bzw. wegen der oben genannten Qualitätsvorteile für die Gartensiedlung Weißenburg entschieden haben. Diese Gruppe ist in der Regel weniger intensiv am aktiven Siedlungsleben beteiligt und „passiver“ ausgeprägt.

Grundsätzlich ist der Betreuungsbedarf für die Mieter der Gartensiedlung Weißenburg aufgrund der Besonderheiten des Wohnquartiers (Autofreiheit, heterogene Mieterstruktur) höher, als der bei vergleichbaren Wohnsiedlungen (Qualität / Lage / ...). Gleichzeitig führen aber die besonderen baulichen und gestalterischen Qualitäten sowie das aktive Nachbarschafts- und Vereinsleben zu einer **unterdurchschnittlichen Fluktuation**. Die Siedlung und das mit ihr verbundene Konzept spricht insbesondere Familien bzw. Alleinerziehende mit Kindern an.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal der Siedlung ist eine vom Bewohnerverein angemietete **Gemeinschaftswohnung**, die in gewisser Weise den Siedlungsmittelpunkt darstellt. Die Wohnung wird von Gruppen aus dem Stadtteil ebenso genutzt, wie von den BewohnerInnen für gemeinsame Aktivitäten (Cafébetrieb, Kindergruppen, Siedlungsversammlungen etc.).