

## Quartiersentwicklung Aaseestadt

Im Rahmen des Audits „**Generationengerechtes Wohnen im Quartier Aaseestadt**“ hat die Wohn + Stadtbau eine Bestandsanalyse mit dem Fokus auf die Generationengerechtigkeit und die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner vorgenommen.

Ziel war es, den Handlungsbedarf in der Aaseestadt zu erkennen und eine Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen für **alle Generationen** im Quartier zu erarbeiten. Hierbei geht es vor allem um die Fragestellung, wie ein Quartier für Jung und Alt, Frauen und Männer, Familien- und Single-Haushalte für alle Lebensphasen gestaltet werden muss, um ein möglichst langes, harmonisches und eigenständiges Leben im Quartier zu gewährleisten.

Damit Sie über den aktuellen Stand und die Veränderungen des Projektes informiert sind, haben wir auf dieser Projektseite für Sie die drei wichtigen Fragen "Warum, Was und Wann?" für Sie beantwortet.

### WARUM IN DER AASEESTADT?

Das Viertel ist bei den Bewohnerinnen und Bewohnern aufgrund vieler Faktoren äußerst beliebt. Dazu zählt vor allem der besondere Charme und daher kommt für viele das Wegziehen, auch nicht im Alter, in Frage. Umso wichtiger ist es, dass wir die Aaseestadt an die Ansprüche der Mieterinnen und Mieter anpassen, um das Leben für alle Generationen so angenehm wie möglich zu gestalten.

### AUDIT "GENERATIONENGERECHTES WOHNEN IM QUARTIER"

Was muss man also tun, um in einem Quartier Menschen mehrerer Generationen zu vereinen?

Antworten erarbeitet die Wohn + Stadtbau zurzeit im Rahmen des „Audits Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ (AGWiQ). Ziel ist es, die Lebensqualität für alle Generationen in der Aaseestadt zu steigern. Im November 2017 haben wir das Zertifikat des Audits erhalten und befinden uns in den Anfängen der Umsetzungsphase. Das Audit wurde initiiert von den Kooperationspartnern Bertelsmann Stiftung, Familiengerechte Kommune e. V., Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW), NRW.Bank, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter.

### WOHNUNGSANGEBOT

Rund 40 Prozent unserer Mieterinnen und Mieter wohnen seit mehr als 20 Jahren in der Aaseestadt. Darüber freuen wir uns sehr und möchten, dass das so bleibt!

Der Großteil der Wohnungen besteht aus 3 - 4 Zimmern, die aber mittlerweile für einige Bewohnerinnen und Bewohner zu groß sind, da zum Beispiel die Kinder ausgezogen sind. Der Wunsch nach einer kleineren, dem Alter entsprechenden Wohnung, ist da. Der Wunsch ist jedoch auch mit Ängsten verbunden, in ein neues und fremdes Umfeld ziehen zu müssen. Die Wohnungsnot in Münster verschärft zusätzlich die Situation angemessenen Wohnraum zu finden, der gleichzeitig bezahlbar bleibt.

## **BARRIEREN**

Die Aaseestadt ist demografisch gesehen eines der ältesten Viertel in Münster. Alleine die Gruppe der über 80-jährigen ist im letzten Jahr um ca. 3 Prozent gestiegen. Barrierefreiheit ist jedoch nicht gegeben und so sind sogar die Wohnungen im Erdgeschoss nur über 3 - 5 Stufen zu erreichen.

## **GARTENSTADT**

Die Aaseestadt bietet Wohnraum in einer guten, lebenswerten und vor allem grünen Lage. Die zahlreichen Grünflächen könnten durch Sitzgelegenheiten zukünftig besser genutzt werden und mehr Räume für Begegnungen schaffen.

## **ENERGIEEFFIZIENZ**

Die in den 60er Jahren gebauten Wohnhäuser entsprechen nicht mehr den energetischen Standards und sind nicht klimafreundlich. So sind beispielsweise die Fassaden nicht gedämmt.

## **WAS PASSIERT IN DER AASEESTADT?**

Da es sich bei der Aaseestadt um ein lebenswertes Quartier mit vielen unterschiedlichen Ansprüchen handelt, haben wir uns dazu entschieden einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben, um ein bestmögliches Ergebnis für alle Beteiligten zu erreichen. Aktuell arbeiten die Teilnehmer des Wettbewerbes an den vielseitigen Anforderungen, die wir Ihnen mit auf den Weg gegeben haben.

## **ZIELE:**

### **WOHNUNGSMIX**

Ein Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen soll gewährleisten, dass alle Zielgruppen in der Aaseestadt gut versorgt sind. Single- und Familienwohnungen mit Größen zwischen 47 m<sup>2</sup> und 107 m<sup>2</sup> sollen für möglichst jeden Geldbeutel im Quartier entstehen. Darüber hinaus kann die Durchmischung des Quartiers durch die Errichtung einer Kita und seniorengerechtes Wohnen erhöht werden.

### **BARRIEREFREIHEIT**

Neben der Wohnungsgröße ist die Barrierefreiheit ein wichtiges Ziel, denn nur so ist es unserer immer älter werdenden Mieterinnen und Mieter auch auf Dauer möglich in der Aaseestadt zu wohnen. Barrierearme, großzügige Treppenhäuser und Aufzüge sind komfortabel und kommen der gesamten Hausgemeinschaft zugute. Aber auch ebenerdige Duschen sollen den Alltag erleichtern.

### **WOHNUMFELDGESTALTUNG**

Die Aaseestadt ist ein grünes Viertel und so soll es auch bleiben. Durch Kinderspielflächen, Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten und Mietergärten sollen die Grünflächen mehr genutzt und das

Zusammenleben dadurch bereichert werden. Zusätzliche Abstellflächen für Fahrräder, die teilweise auch überdacht oder abschließbar sind, sollen Ordnung und Sicherheit gewährleisten. Stellplätze für Autos und Müllcontainer sollen dagegen konsequent unter die Erde verlegt werden, um die kostbare Fläche für andere Nutzungen zu erhalten.

### **ENERGETISCHE SANIERUNG**

Neubau und Sanierung wird den energetischen Standard der Gebäude in der Aaseestadt deutlich verbessern. Moderne Dämmung, Fenster und Türen senken z. B. die Heizkosten und schaffen eine rundum bessere Wohn- und Lebensqualität.

### **BEZAHLBARER WOHNRAUM**

Die Aaseestadt soll auch zukünftig ein bezahlbares Zuhause vieler Menschen bleiben und werden. Luxuswohnungen wird es im Zuge der Quartiersentwicklung nicht geben. Zudem wird ein großer Teil der neu erstellten Wohnungen öffentlich gefördert errichtet.

### **UNSER VERSPRECHEN AN DIE BEWOHNER**

Als Vermieter gehen wir verantwortungsbewusst mit unseren Mietern und Beständen um. Das bedeutet, dass wir nicht nur die selbst gesetzten sozialen und städtebaulichen Ziele verfolgen, sondern darüber hinaus geben wir den Bewohnern des Quartiers Aaseestadt folgendes Versprechen:

- Transparente Informationen über das Vorgehen
- Regelmäßiger Austausch mit Mieter-Vertretern
- Maximal ein Umzug je Mietpartei im Quartier, sofern überhaupt ein Umzug erforderlich ist
- Unterstützung bei Umzügen
- Individuelle Beratung vor Baubeginn
- Preisgedämpfte Mieten

### **WANN GEHTS ES LOS IN DER AASEESTADT?**

Bis zu der Umsetzung des generationengerechten Quartiers dauert es noch eine Zeit, denn vor Beginn der Maßnahme müssen noch viele Entscheidungen getroffen werden. Auf Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs muss u. a. ein Bebauungsplan mit der Stadtverwaltung erarbeitet und dann vom Rat beschlossen werden. Bei diesem Prozess findet eine Bürgerbeteiligung statt. Die bauliche Umsetzung wird somit nicht vor 2023 erfolgen.

## **VORGEHEN:**

### **STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB**

Nach einer Informationsveranstaltung für alle Beteiligten im Mai 2018, ist der städtebauliche Wettbewerb zur Ideenfindung für die Aaseestadt gestartet. Ideen von neun Architekturbüros wurden eingereicht, die das Zusammenleben im Quartier für alle Generationen weiter verbessern sollen. Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs vom **21.08.2018** finden Sie nachfolgend unter "Wettbewerbsergebnisse".

### **NEUBAU BOENHOEFFERSTRASSE**

Im Vorfeld der Quartiersentwicklung planen wir schon jetzt einen einzelnen Neubau mit 16 barrierefreien Wohnungen auf dem heutigen Garagenhof an der Bonhoefferstraße zu errichten. Ein Großteil der Wohnungen ist öffentlich gefördert geplant. Der Neubau wird schon nach den Vorgaben des Audits gebaut. Zudem soll unter dem Gebäude eine neue Tiefgarage entstehen. Den bisherigen Mieterinnen und Mietern der Garagen, wird in der neuen Tiefgarage ein Stellplatz angeboten.

## **WETTBEWERBSERGEBNISSE**

### **1. Preisträger**

#### **LK | Architekten Regina Leipertz und Martin Kostulski Partnergesellschaft, Köln**

Architektin Regina Leipertz | Architekt Martin Kostulski

Mitarbeiter: Christoph Wiczorek, Marie-Luise Sieber

\* \* \*

#### Beurteilung des Preisgerichts

Dieser Entwurf erhält den überwiegenden Teil des Gebäudebestandes (Mitte und Ostseite). Er verfolgt das Thema Nachverdichtung konsequent und nahezu sprichwörtlich durch eine Verzahnung von Alt und Neu. Die Einfügungen verhalten sich wie selbstverständlich innerhalb des Gesamtkontextes der Aaseestadt durch Aufnahme der Zeilenstruktur. Im mittleren Bereich erfolgt dies durch raumbildende zweigeschossige Zeilen; addiert werden zwei- bis fünfgeschossige Neubauten auf der Westseite.

Qualitätvoll ist die zurückhaltende Höhenentwicklung der Neubauten in der Mitte. Gegenüber dem Grünzug ist die bis zu fünfgeschossige Bebauung verträglich; sie stellt eine lineare Fortsetzung des Zeilenthemas aus der Mitte dar, die mit Kopfbauten abschließt. Der Entwurf zeichnet sich insgesamt durch eine relativ hohe Dichte aus. Damit ist die Herausforderung verbunden, auf den reduzierten Freiflächen eine hohe Qualität zu erzielen.

Der Entwurf erhält im östlichen Teilbereich durch den Erhalt der Bestandsbebauung auch den vorhandenen Baumbestand. In der Mitte und im Anschluss an den städtischen Grünzug kann der

08.01.2020

Baumbestand leider nicht erhalten bleiben; er weicht hier zugunsten einer Neugestaltung der Freiflächen. Dabei wird die Aneignung gut für private Nutzungen ermöglicht. Die geplante fünfgeschossige Bebauung rückt im Westen punktuell nah an den städtischen Grünzug heran und kann hier zu Konflikten mit dem altem Baumbestand führen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas, der Retention und der städtebauliche Qualität wären Gründächer - zumindest bei den zweigeschossigen Gebäuden - wünschenswert.

Zwischen den Neubau- und Bestandszeilen entstehen Gemeinschaftsflächen, die sowohl der Erschließung als auch dem Aufenthalt dienen. Hier mindert die oberirdische Anordnung einiger Pkw-Stellflächen die Qualität und die Sicherheit.

Das Bebauungskonzept lässt sinnvolle Bauabschnitte zu. So können aufwändige Umzugsketten vermieden und Nachbarschaften erhalten werden.

Die verkehrsplanerischen Belange sind in dieser Arbeit gut dargestellt. Dennoch wird u. a. die vorgeschlagene Anordnung der Besucherstellplätze kritisiert.

