

Das Konzept des Südviertelhofes

Es gibt viele Gründe, die dafür sprechen, auf dem Grundstück der alten Josefschule ein Wohnprojekt zu gründen, in dem die verschiedenen Generationen zusammenleben können. Wir wollen uns vorstellen, indem wir diese Gründe nach drei Bereichen sortieren:

- Im Südviertelhof sollen **Alt und Jung zusammen** wohnen.
- Die **Menschen im Südviertel** werden besonderen Nutzen vom Südviertelhof haben.
- Es lohnt sich **für die Stadt Münster**, dieses Wohnprojekt zu unterstützen.

Unter den folgenden Stichpunkten finden Sie mehr zu unserem Konzept:

MEHRGENERATIONENWOHNEN

Verbindliche Nachbarschaft
Soziale Vielfalt
Gemeinschaftsräume

WIR IM SÜDVIERTEL

Quartiersentwicklung
Gelungene Verdichtung
Mobilitätskonzept

FÜR DIE STADT MÜNSTER

Ökologisch und preiswert
Bezahlbarer Wohnraum
Gesellschaftlicher Wandel

MEHRGENARTIONENWOHNEN

Verbindliche Nachbarschaft

Mit unserem Wohnprojekt verfolgen wir das Ziel, mitten in der Stadt einen Ort generationengerechten Wohnens zu schaffen, in dem die Nachbarschaft einbezogen wird und Räume bereitstehen, die Austausch und wechselseitige Unterstützung zwischen den Generationen ermöglichen.

Das wollen wir umsetzen, indem wir miteinander eine verbindliche Nachbarschaft leben. Das heißt konkret:

- Wir schenken uns gegenseitige Hilfestellung und wechselseitige kleine Dienstleistungen in der Alltagsbewältigung. Das Ausmaß dieser wechselseitigen Hilfe und der Verbindlichkeit lässt sich nicht als Regelwerk festschreiben, es ist abhängig von der aktuellen Lebenslage jedes und jeder Einzelnen; mal steht mehr, mal weniger Zeit für die Nachbar*innen zur Verfügung. Es ist aber vor allem davon abhängig, wie sich das Verhältnis untereinander entwickelt.
- In unserem Wohnprojekt können die Menschen unkompliziert soziale Kontakte knüpfen. Hier finden sie Mitmenschen, mit denen sie gemeinsam ihre Freizeit gestalten können und mit denen sie gemeinsamen Interessen nachgehen können. Auch diese Aktivitäten lassen sich nicht als Regelwerk festschreiben; sie entstehen je nach Interessenlagen, werden im gemeinsamen Alltag ausgehandelt, entstehen neu und werden auch wieder aufgegeben. Auch hier hängt das Ausmaß der Verbindlichkeit davon ab, wie viel Verbindlichkeit sich herstellen lässt; natürlich auch davon, wie viel Verbindlichkeit eine Aktivität erfordert.
- Für die Gesamtorganisation des Projektes ist es wichtig, dass es verbindliche Strukturen und Organisationsformen gibt, die gemeinsam entwickelt werden und von den Mitgliedern selbstverantwortlich umgesetzt werden. Das heißt auch, dass es Menschen geben muss, die verbindlich Aufgaben und Funktionen übernehmen und damit das Zusammenleben im Wohnprojekt mitgestalten.

Es sind die Menschen selbst, die im Wohnprojekt ein Interesse an ihrem Umfeld entwickeln und sich für die Verbesserung von Lebensqualität einsetzen. Sie ergreifen die Initiative und helfen sich selbst und anderen.

Soziale Vielfalt

Das Wohnprojekt steht grundsätzlich offen für Menschen, die im Südviertel leben möchten – unabhängig von ihrem Alter, ihrem Geschlecht, ihrer kulturellen Herkunft, ihrem Bildungsstand und ihrer sozialen und wirtschaftlichen Lage.

Das Zusammenleben in unserem Wohnprojekt soll lebenswert für Menschen in den unterschiedlichsten Lebenslagen sein. Dabei orientiert sich unser Zusammenleben an den Ressourcen, die jedes Mitglied in das gemeinschaftliche Wohnprojekt einbringen kann. Jeder Mensch verfügt über Kenntnisse, Fähigkeiten und Fertigkeiten, die dazu beitragen können, die eigene Lebenslage oder auch die Lebenssituation von Mitmenschen zu verbessern.

Im Sinne der sozialen Vielfalt möchten wir mit unserem Wohnprojekt individuellen Benachteiligungen und sozialer Ausgrenzung der Mitglieder entgegenwirken. Dabei wollen wir als Solidargemeinschaft eine gleichberechtigte und selbstbestimmte Teilhabe jedes Mitglieds im Zusammenleben ermöglichen.

Damit dies alles überhaupt realisiert werden kann, sollen entsprechend der Sozialen Bodennutzung, die die Stadt Münster für sich beschlossen hat, 60% der Wohnungen sozial gefördert sein, d.h. für Menschen mit Wohnberechtigungsschein A oder B zur Verfügung stehen. Dadurch trägt das Projekt auch dazu bei, dass im Südviertel mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht und einer Gentrifizierung entgegengewirkt wird.

Gemeinschaftsräume

Das soziale Miteinander in unserem Wohnprojekt braucht Gemeinschaftsräume für zwischenmenschliche Begegnung, Austausch zwischen den Generationen und gemeinsame Aktivitäten.

Unser Raumkonzept sieht vor, dass Räume für eine gemeinschaftliche Nutzung durch alle Mitglieder vorgehalten werden. Diese Räume sollen auch der weiteren Nachbarschaft für eine einzelne oder regelmäßige Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Ein Mehrzweckraum, der auch hinreichend große Kochmöglichkeiten bietet, soll so gestaltet werden, dass sowohl die gesamte Gruppe der Bewohner*innen als auch kleine Gruppen zusammenkommen können. Zudem sind im Wohnprojekt zwei Gästewohnungen zur internen und externen Vermietung angedacht.

WIR IM SÜDVIERTEL

Quartiersentwicklung

Wir wollen im Südviertelhof so zusammenleben, dass unser sozialer Zusammenhalt gestärkt wird und unsere gegenseitige Solidarität nach außen wirken kann.

Wir sehen uns zunächst einmal als eine Initiative die im Südviertel wirksam sein wird. Wir wollen mit allen Organisationen und Initiativen zusammenarbeiten, die im Viertel aktiv sind. Darüber hinaus haben wir aber auch konkrete Angebote für unsere näheren und weiteren Nachbar*innen.

Wir als Initiative im Südviertel

Das Südviertel ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl unterschiedlicher Initiativen, Vereine und sozialer Träger, die seit Jahren eine gute Kooperationsstruktur pflegen. Hier wollen wir uns einfügen. In diesem Sinne sind wir bereits Jahre vor der Verwirklichung unseres Wohnprojektes aktiv geworden. Das lag für uns nahe. Zum einen sind die Akteur*innen im Südviertel offen gegenüber einzelnen Menschen und Gruppen, die sich engagieren wollen. Zum anderen leben viele von uns bereits seit Jahren und Jahrzehnten im Viertel und sind dort eingebunden. Sie wollen dort auf jeden Fall bleiben, um diese Einbindung erhalten zu können.

Unsere aktuellen Kontakte zu Initiativen im Viertel:

- Wegen der direkten Nachbarschaft gilt unser Interesse zunächst der Kindertagesstätte. Dort haben wir bereits in einem Gespräch unseren Wunsch geäußert, eine dauerhafte Kooperation eingehen zu wollen.
- Sobald bei uns die Idee geboren war, aus der alten Josefschule ein Wohnprojekt zu machen, haben wir den Kontakt zum Südviertelbüro gesucht. Denn wir wollten von Beginn an die Kooperationsstruktur, die das Südviertel pflegt, nach Kräften unterstützen. Einige unserer Mitglieder sind deshalb, z. T. auch schon seit vielen Jahren, in Projekten des Südviertelbüros aktiv.
- Eine weitere wichtige Anlaufstelle ist für uns die Pfarrgemeinde St. Joseph, die uns in ihrem Gemeindehaus häufig Räume für unsere Treffen zur Verfügung stellt. Daraus ist für eines unserer Mitglieder eine Mitarbeit im Seniorencafé der Gemeinde entstanden.
- In 2017 gab es wieder ein Sommerfest im Südpark. An diesem für das Viertel traditionsreichen Ereignis konnten wir mit einem Stand teilnehmen.
- Aufgrund beruflicher Kontakte gibt es ein Interesse, sich an der Quartiersentwicklungsinitiative des Caritasverbandes Münster zu beteiligen.

Was wir den Menschen im Südviertel anbieten wollen

Wenn unser Südviertelhof erst einmal steht, möchten wir von dort aus verschiedene Aktivitäten für und mit Menschen im Viertel anstoßen. Erste Ideen:

- Wir möchten für die weitere Nachbarschaft im Viertel verschiedene Feste regelmäßig gestalten. Wir denken da an Advents- und Silvesterfeiern und an ein kleines Südviertelhof-Sommerfest.

- Es gibt bei uns viele Menschen, die gerne Musik machen. Die würden gerne Leute aus der Nachbarschaft dabei einbinden.
- Einige von uns verfolgen den Gedanken, ab und zu im Südviertel einen Flohmarkt zu veranstalten und im Südviertelhof ein Info-Board (Tauschbörse, Suchanzeigen) für die Nachbarschaft zu pflegen.

Im Mittelpunkt unserer Angebote an unsere Nachbarschaft und das Südviertel insgesamt steht die Möglichkeit, unsere Gemeinschaftsräume und die Außenfläche mit zu nutzen. Hier bieten wir Menschen und Initiativen aus dem Südviertel eine Möglichkeit, sich zu treffen. Es ist darüber hinaus daran gedacht, in diesen Räumen (Familien-)Feiern zu ermöglichen. Wir sehen uns mit dieser Möglichkeit als Ergänzung des Angebots, das der „Bewohnertreff“ am Dahlweg für die Leute dort bereithält. Für diese Nutzung ist es günstig, dass unser Gemeinschaftsraum eine große Küche bereithalten wird.

Schließlich planen wir im Südviertelhof zwei Gästewohnungen, die – soweit das terminlich passt – auch von Menschen außerhalb des Wohnprojektes genutzt werden können.

Gelungene Verdichtung

Mit unserem Wohnprojekt leisten wir einen spürbaren Beitrag gegen die Gefahr einer Gentrifizierung des Südviertels.

Die Zahl der Einwohner*innen Münsters wächst, auch durch Zuzüge. Viele dieser Neubürger*innen möchten zentrumsnah wohnen und die vielfältigen Angebote der Innenstadt nutzen. Wer bereits innerhalb des Ringes wohnt und eine neue Wohnung braucht, möchte dafür nicht gerne an den Stadtrand ziehen. Das führt auf dem eh schon angespannten Wohnungsmarkt zu extremen Mietsteigerungen besonders in zentralen Wohnlagen. Da ist es eine wichtige wohnungspolitische Aussage der Stadt, auf einem stadteigenen Grundstück im zentrumsnahen Südviertel ein Wohnprojekt zu errichten, wo zu 60% Menschen mit Wohnberechtigungsschein wohnen werden.

Das Grundstück, auf dem die alte Josefschule steht, ist – das ist für Schulen so vorgesehen – nicht sehr dicht bebaut und bietet daher *Anlass zur baulichen Verdichtung*. Diese ist notwendig mit einem Abriss der alten Schule verbunden. Denn nur so lassen sich deutlich mehr Wohnungen errichten, als das durch Bauen im alten baulichen Bestand der Schule möglich gewesen wäre. Man kann sich an der Höhe der umliegenden Häuser orientieren und doch mehr als die aktuellen drei Geschosse der Schule für bis zu 70 neue Wohnungen gewinnen. Damit ist es möglich und vorgesehen, innenstadtnah bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Wir wünschen uns einen Baukörper, der sich gut in die umliegende Bebauung einfügt, möglicherweise mit den beiden oberen Geschossen aus Holz und mit einem Dachgarten, der das Mikroklima der unmittelbaren Umgebung positiv beeinflusst.

70 neue Wohnungen bedeuten den Zuzug von ca. 150 Menschen ins Südviertel. Diese Aussicht könnte bei unmittelbaren Nachbar*innen Ängste wecken: Es wird voll bei uns! Wird das so sein? Was bedeutet der Zuzug von gut 150 neuen Bürger*innen?

Es bedeutet nicht, dass sich die eh schon angespannte *Parkplatzsituation* in der Umgebung weiter verschärft. Im Gegenteil: Die Wohn + Stadtbau als Bauherrin und Vermieterin plant

eine Tiefgarage, die von den Mitgliedern des Wohnprojektes gar nicht vollumfänglich genutzt werden wird. Im Wohnprojekt kommen wir mit 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit aus. Daher werden eher neue Parkplätze für die Nachbarschaft entstehen, als dass welche fehlen.

Es bedeutet aber sehr wohl, dass neue Familien mit Kindern, ältere Menschen, jüngere Alleinstehende ins Quartier ziehen, dort einkaufen und leben, die Straßen bevölkern werden. Es sind das die Menschen, die auch die oben skizzierten Angebote des Südviertelhofes für das Südviertel mit Leben füllen werden. Das könnte sich unterm Strich für alle lohnen, auch für die in der direkten Nachbarschaft.

Mobilitätskonzept

Ein Wohnprojekt von der Größe des Südviertelhofes bietet Ansatzpunkte für ein nachhaltiges Mobilitätskonzept.

Denn die Frage, wie sich die Bewohner*innen des Südviertelhofes fortbewegen werden, ist nicht nur für die unmittelbare Nachbarschaft relevant. Für weitere Strecken kommt, wie das in Münster so üblich ist, zuerst das Fahrrad ins Spiel. Dafür werden ein bequem zugänglicher Fahrradkeller und ausreichend Stellplatz zu ebener Erde vorgehalten werden. Wir denken außerdem daran, Lastenräder bzw. Fahrrad-Rikschas anzuschaffen oder jedenfalls deren Nutzung ans Wohnprojekt zu binden; auch gemeinschaftlich zu nutzende E-Bikes samt leicht zugänglicher Ladestation sind in der Diskussion. Hier denken wir in erster Linie an unsere älteren Mitglieder und ihre Mobilitätswünsche.

Eine größere Zahl von potenziellen Bewohner*innen des Südviertelhofes verfügt über kein Auto bzw. denkt daran, dieses am neuen Wohnort abschaffen und bei aktuellem Bedarf ein Auto mit mehreren Personen zu teilen. Deshalb und weil wir uns entschieden haben, auf Stellplätze für Besucher*innen zu verzichten, kann für die Bewohner*innen des Südviertelhofes der sonst vorgegebene Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit deutlich unterschritten werden: Wir haben beschlossen, für die eigenen Leute nur einen Bedarf von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vorzuhalten. Das schafft in der vorgesehenen Tiefgarage Platz für Bedarfe aus der Nachbarschaft. Außerdem ist es für uns selbstverständlich, das Angebot des Stadtteilautos Münster zu nutzen. Unter uns sind bereits jetzt viele Nutzer*innen dieses Carsharing-Angebots.

FÜR DIE STADT MÜNSTER

Ökologisch und preiswert

Das Ziel der Mitglieder des Südviertelhofes ist ein ökologisches und nachhaltiges Bauen.

Damit unterstützen wir aktiv die Ziele des Masterplans 100% Klimaschutz der Stadt Münster. Klimaschutz ist auch für private Haushalte und damit für unser Mehrgenerationenwohnprojekt verpflichtend.

Als Hausgemeinschaft streben wir an, das Verbrennen fossiler Energien zu minimieren. Um Ressourcen zu schonen, zielen wir auf einen möglichst niedrigen Verbrauch von Wärme, Kühlung, Strom, (Warm-)Wasser und Gas ab. Gleichzeitig unterstützen die Mitglieder des Südviertelhofes den Grundsatz, preiswert und trotzdem ökologisch zu bauen. Es gibt dafür schon gute Erfahrungen z. B. mit prototypischen, vorgefertigten Bausystemen für einen kostengünstigen Wohnungsbau. Der fortschreitende Klimawandel, die Verknappung von Ressourcen, steigende Energiekosten – das alles spricht für ein Bauen nach ökologischen Gesichtspunkten.

Beim Neubau des Wohnprojektes orientiert sich die energetische Qualität an der Energieeinsparverordnung (EnEV). Aber darüber hinaus gilt für den Südviertelhof: „Über den aktuellen EnEV-Standard hinausgehend hat die Stadt Münster bei Grundstückskaufverträgen mit städtischer Beteiligung, städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen sowie bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Einführung des ‚Energiesparhaus Münster‘ verbindlich beschlossen. Der ‚Energiesparhaus Münster‘-Standard unterschreitet die spezifischen Transmissionswärmeverluste des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) um 35%, stellt jedoch das Minimum der gemäß der Szenarien notwendigen energetischen Standards dar. Schrittweise wird daher die verbindliche Einführung des Passivhausstandards als ‚Passivhaus Münster‘ empfohlen.“ (Münster Klimaschutz 2050; Masterplan 100% Klimaschutz, S. 56)

Die Mitglieder des Südviertelhofes stehen hinter diesen Plänen und stimmen zu, dass die Wohnanlage als „Passivhaus Münster“ konzipiert wird. In diesem Zusammenhang wollen wir ausdrücklich bereits in der Planungsphase unseres Projektes Aspekte wie die Gebäudekompaktheit, die Verschattungsfreiheit, die energieeffiziente und ökologische Versorgung, eine mögliche Südorientierung des Gebäudes, ggf. Dachbegrünungen sowie neueste Wärmedämmstandards berücksichtigt wissen.

Bezahlbarer Wohnraum

Wir wollen gemeinsam mit der Stadt insbesondere auch für Menschen mit schmalem oder normalem Einkommen im Südviertelhof bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Bezahlbarer Wohnraum wird immer mehr zu einem politischen Thema. Auch in Münster steigen die Mieten im Zentrum der Stadt derartig in die Höhe, dass die Wohnungen nur noch von Spitzenverdiener*innen bzw. Doppelverdiener*innen gemietet bzw. gekauft werden können. Um diese Entwicklung zu stoppen, muss die Stadt auch zentrumsnah bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die Mitglieder des Wohnprojektes wollen mit 60% der Wohnungen im Südviertelhof mehr bezahlbaren Wohnraum in Münster ermöglichen. Wir denken

insbesondere an Alleinerziehende, junge Familien und alleinstehende Rentner*innen, für die bezahlbarer Wohnraum in Münster kaum noch zu finden ist.

60% der Wohnungen werden deshalb gemäß den Richtlinien der Stadt für den öffentlichen Wohnungsbau für Mitglieder des Wohnprojektes mit Wohnberechtigungsschein A und B vorgesehen. Das bedeutet konkret:

Von den geplanten Wohnungen ist

- für 42% der Wohnungen (Wohnberechtigungsschein A) eine Miete von ca. 6,80 €/qm vorgesehen
- und für 18% Wohnungen (Wohnberechtigungsschein B) eine Miete von ca. 7,65 €/qm vorgesehen.
- Die Miete für die 40% frei finanzierten Wohnungen steht noch nicht fest.

Gesellschaftlicher Wandel

Das Wohnprojekt bietet im Rahmen einer verbindlichen Nachbarschaft, der Vernetzung in den Sozialraum und der individuellen und gemeinschaftlichen Planung von Wohnraum die Möglichkeit negativen gesellschaftlichen Entwicklungen entgegenzuwirken.

In unserer pluralen Gesellschaft nimmt auf der einen Seite der Anteil der Ein-Personen-Haushalte zu und auf der anderen Seite steigt die Zahl der Mehr-Generationen-Familien durch Familien mit Migrations- und Fluchterfahrungen. Der Südviertelhof möchte ein Abbild der gesellschaftlichen Verhältnisse sein und für die damit verbundenen Probleme Lösungen eröffnen und erproben.

In Großbritannien gibt es bereits ein Einsamkeitsministerium und auch im aktuellen Koalitionsvertrag für die Bundesregierung zwischen CDU und SPD findet sich ein Passus, der darauf hinweist, dass es notwendig ist, sich um Einsamkeit und Einsamkeitsschäden (z. B. gesundheitliche Schäden, frühe Todesfälle) in der Gesellschaft zu kümmern.

Der Südviertelhof möchte für Münster neue Ideen ausprobieren:

- Alleinerziehende sind oft alleingelassen mit ihren Erziehungsaufgaben und sonstigen beruflichen und finanziellen Verpflichtungen. Gemeinschaftliches Wohnen mit anderen Alleinerziehenden und ihren Kindern, z. B. im Rahmen einer Clusterwohnung, kann bei der Kinderbetreuung sehr hilfreich sein. Aber auch die Einbindung in eine verbindliche Nachbarschaft bietet Entlastung.
- Deutschland ist ein Einwanderungsland und auch in Münster gibt es Flüchtlingsfamilien, die zahlreiche Kinder haben und häufig auch noch die Großelterngeneration mit einbeziehen. Für diese größeren Familienverbände will das Wohnprojekt entsprechende Wohnungsgrößen zur Verfügung stellen.
- Zum gesellschaftlichen Wandel gehört auch der lebenszeitliche Wandel im Zusammenleben. Aus Singles werden Paare, werden Familien und werden wieder Paare bzw. Singles. Damit auch die Wohnformen sich flexibel auf diese verschiedenen Lebensformen anpassen können, ist für das Wohnprojekt eine Modul-Bauweise sinnvoll. So kann verhindert werden, dass nach einigen Jahren größere Wohnungen von Einzelpersonen bewohnt werden, weil ein Umzug in eine kleinere Wohnung nicht in der vertrauten Umgebung geschehen kann bzw. zu kostspielig wird.