

Auf dem Weg zum 3. Stern

Wir in Südwestfalen

www – waester wohnen warstein



Ansicht Nord - West

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Ausgangslage und Projektbeschreibung | 3 |
| 1.1 Hintergrund | 3 |
| 1.2 Zielsetzung | 4 |
| 1.3 Aktueller Projektsachstand | 4 |
| 1.4 Projektpartner*innen (extern) | 5 |
| 1.5 Politische Gremien | 6 |
| 2. Projektentwicklung..... | 7 |
| 3. Zeitplanung der Meilensteine | 9 |
| 4. Kosten/Finanzierung | 9 |
| 5. Das Projekt im Präsentationsjahr der REGIONALE 2025 / Wissenstransfer..... | 11 |

Anlagen

| | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Planung und Konzeption Mehrgenerationenwohnen mit öffentlichem Quartierstreff |
| Anlage 2 | Planung Freiraumgestaltung Wästergarten |
| Anlage 3 | Zeitplanung |
| Anlage 4 | Kostengliederung |

1. Ausgangslage und Projektbeschreibung

1.1 Hintergrund

Das Gebiet, welches im Zuge des Projektes waester wohnen warstein (www) auf einer Fläche von rd. 3.200 qm entwickelt werden soll, liegt im Quartier Müschederweg, im Herzen der Warsteiner Innenstadt.

Gegenwärtig zeichnet sich das Quartier besonders durch einen ‚Rückseitencharakter‘, eine kleinteilige Struktur im schwachen bis mäßigen Erhaltungszustand sowie einen unattraktiven, vollständig versiegelten öffentlichen Raum aus. Das Projektgebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück der ehemaligen Feuerwehr Warstein sowie einen Schotterplatz, der als PKW-Stellplatz genutzt wird. Die Wäster, ein Nebenfluss der Möhne, durchfließt das Projektgebiet von Süden nach Norden. Hier wird zukünftig ein attraktives, kleines Stadtquartier mitten im Zentrum und dennoch in ruhiger Lage entstehen. Die dafür erforderlichen Projektbausteine sind frühzeitig definiert und eng aufeinander abgestimmt worden und sollen qualitativ umgesetzt werden, so dass der Bereich nachhaltig nach vorne gebracht wird und positiv auf das Zentrum ausstrahlt. Folgende Meilensteine bilden das Fundament des www – Projektes

- Abbruch des alten Feuerwehrgerätehauses Warstein (abgeschlossen)
- Renaturierung der Wäster (abgeschlossen)
- Errichtung eines Mehrgenerationenwohnen mit einem öffentlichen Quartierstreff und Quartiersmanagement (in Vorbereitung)
- Freiraumgestaltung Wästergarten (in Vorbereitung)

Die noch im Antrag zum 2. Stern definierten Projektbausteine

- Sanierungsmaßnahme Quartier Müschederweg (Ausbau Wohnstraßen)
- Mobilitätsstation

wurden auf Empfehlung der Bezirksregierung Arnsberg zeitlich verschoben.

Auf Basis der neuen Städtebauförderrichtlinie 2023 erfolgte auf Anraten der Bezirksregierung Arnsberg eine Überarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes der Stadt Warstein.

Mit dem Ratsbeschluss zu den modifizierten ISEK – Maßnahmen wurde die Verwaltung der Stadt Warstein bereits beauftragt ab 2028 mit der Aufstellung des ISEKs „Quartier Müschederweg“ zu beginnen. Somit können die ersten Erfahrungen aus dem neuen Stadtbaustein Mehrgenerationenwohnen und Quartierstreff mit in das ISEK „Quartier Müschederweg“ einfließen.

1.2 Zielsetzung

Ziel dieses Projektes ist es, ein Pilotprojekt im Rahmen der REGIONALE 2025 Südwestfalen in der Innenstadt von Warstein in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet zu realisieren. Geplant ist dabei die Aufwertung eines „Hinterhofquartiers“ in unmittelbarer Nähe zum Warsteiner Zentrum. Der neue Stadtbaustein soll sowohl den neuen Bewohnern als auch den Menschen im Quartier als Treffpunkt, Kommunikationsort aber auch als Veranstaltungsort für Erwachsenenbildung dienen.

Im Rahmen des www - Projektes sollen modellhaft Lösungen für typische Probleme des ländlichen Raumes aufgezeigt werden. Typische Defizite sind:

- Leerstände und Brachen in Innenstädten (Donut-Effekt)
- Unzureichende Angebote für alternatives / barrierefreies Wohnen (im Zentrum)
- Naturfremde, nicht durchgängige Gewässer im urbanen Raum
- Unzureichende Angebote für nachhaltige Mobilität, Fokussierung auf Kfz-Verkehr
- Unzureichende Anpassung auf Klimafolgen mit Hitze und Starkregen
- Wenig ressourcenschonende Energieversorgung und ökologisches Bauen
- Unzureichende Anpassung auf neue (digitale) Lebens- und Arbeitsformen

Ein weiteres Ziel des Projektes ist es, Lösungsansätze für die Südwestfalen-DNA aufzuzeigen. So sind bei der Beurteilung der Baukonzeption Bewertungskriterien definiert worden, um Projekte mit den Lösungsansätzen zu den Themen **D**igital, **N**achhaltig und **A**uthentisch besonders zu gewichten.

1.3 Aktueller Projektsachstand

Nach Auszeichnung des Projektes mit dem zweiten Stern im August 2022 wurden die Vorbereitungen für die Umsetzung der einzelnen Projektbausteine begonnen.

Nach der Errichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses in Warstein im Jahre 2023 konnte in dem Quartier Müschederweg das alte Feuerwehrgebäude abgerissen und im Jahre 2025 die Wästerrenaturierung auf einer Fläche von 1.600 qm abgeschlossen werden. Somit konnte Raum für einen attraktiven Stadtbaustein „Mehrgenerationenwohnen mit öffentlichem Quartierstreff“ auf einer Grundstücksfläche von rund 1.620 m² geschaffen werden. Abgerundet wird dieser Stadtbaustein mit dem noch zu gestaltenden Wästergarten. Für die Freiraumgestaltung Wästergarten wird gerade die Ausführungsplanung erarbeitet.

1.4 Projektpartner*innen (extern)

Das interdisziplinäre regionale Projekt www - waester wohnen warstein bedarf einer Fülle von Projektbeteiligten, um die unterschiedlichsten Fachthemen abzustimmen, Problemlagen zu erkennen und Schritt für Schritt abzubauen.

Folgende Projektpartner sind hier besonders hervorzuheben:

| Projektpartner | Aufgabe | Status |
|---|--|---|
| Südwestfalen Agentur GmbH | Bündelung der Akteure, Beratung, Aufbau von Netzwerken | Fortlaufend während der gesamten Projektlaufzeit |
| Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Digitales | Abstimmung besonderer Förderbausteine wie z.B. vorzeitiger Maßnahmenbeginn, experimenteller Wohnungsbau | Förderphase des Projektes |
| Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 35, Städtebauförderung; Dezernat 54 Wasserwirtschaft | Betreuung, Bewilligung und Abrechnung der Fördermaßnahmen sowohl nach der Städtebauförderung als auch nach der Wasserrahmenrichtlinie | Fortlaufend während der gesamten Projektlaufzeit |
| Kreis Soest Dezernat 06 mit den Abteilungen 61 Regionalentwicklung | Bindeglied und Koordinierungsstelle des Projektes im Kreishaus. Insbesondere zwischen Kommune, Projektträgern und der Untere Wasserbehörde und der Wohnraumförderung | Fortlaufend während der gesamten Projektlaufzeit |
| Junker + Kruse Stadtplanung, Dortmund | Prozessesteuerung, Beratung für die Stadt Warstein | Fortlaufend während der gesamten Projektlaufzeit |
| Schmidt IMMOWERT, Dortmund | Prozessesteuerung, Beratung für die Stadt Warstein | Während der Laufzeit des Investorenwettbewerbes |
| Ingenieurbüro Wolfgang Klein | Planung und Umsetzung der Renaturierung der Wäster, Begleitung des Bebauungsplanes | Während der Wästerrenaturierung und des Bauleitplanverfahrens |
| Rechtsanwaltskanzlei Streitbürger, Bielefeld | Beratung für die Stadt Warstein | Während der Laufzeit des Investorenwettbewerbes |

| | | |
|---|---|--|
| Volkshochschule VHS Lippstadt. Lippstadt-Anröchte-Erwitte-Rüthen-Warstein | Beratung für die Stadt Warstein sowie Ankermieter des Quartierstreff | Vorbereitung des Investorenwettbewerbes und Einbindung in die Planung des Quartierstreffs, Jurymitglied. Nutzer des Quartierstreff als Ankermieter |
| Höcker Generalbauunternehmung GmbH, Soest | Projektentwickler, Bauherr und späterer Eigentümer/Vermieter des Mehrgenerationenwohnen | Planungs- und Umsetzungsphase des Mehrgenerationenwohnen mit öffentlichem Quartierstreff |
| Bürgerinnen und Bürger der Stadt Warstein | Einbindung im Rahmen des Bürger - Workshops, Bewohner | Beteiligung während der Phase 0 und Einbindung in das Bebauungsplanverfahren. Nutzer des Gebäudes |

1.5 Politische Gremien

Die Einbindung der unterschiedlichsten politischen Gremien eines so interdisziplinären und städtebaulich bedeutsamen Projektes ist ein besonderes Anliegen der Stadtverwaltung Warstein.

Die Federführung des Projektes wurde zunächst dem Ausschuss für Bauen und Digitales zugeordnet, der insgesamt seit dem 09.06.2020 über das Projekt 9-mal beraten hat, bzw. über den Sachstand informiert wurde. Aber auch der Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales wurde in die Vorbereitung der Vorgaben für den Investorenwettbewerb eingebunden, da hier die Themen Quartierstreff und Mehrgenerationenwohnen die Schnittstellen darstellen.

Der Stadtentwicklungsausschuss, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen als auch für die Beantragung der Städtebaufördermittel verantwortlich zeigt, hat insgesamt 8-mal über dieses Projekt beraten und entschieden und führt mit der Änderung des Bebauungsplanes die Arbeiten des Ausschusses für Bauen und Digitales abschließend fort.

Letztendlich hat der Rat der Stadt Warstein die traggreifenden Beschlussempfehlungen aus den Fachausschüssen bestätigt. Der Rat befasste sich insgesamt 3-mal mit dem Regionale Projekt.

Insgesamt befassten sich der Rat und drei Ausschüsse in 22 Sitzungen mit dem Regionale Projekt www-waesterwohnenwarstein.

Mit der Ausschuss- und Ratsarbeit waren auch immer Pressemitteilungen verbunden, so dass die breite Öffentlichkeit immer wieder auf das Regionale Projekt aufmerksam gemacht wurde. Dies führte dazu, dass dem

Investor nach Angebotsannahme eine Liste mit 14 Bürgern, die Interesse an der Wohnnutzung haben, überreicht werden konnte. Dies ohne, dass es Grundrisse zu den Wohnungen gab, noch eine gezielte Vermarktung stattgefunden hat.

Der Rat der Stadt Warstein hat in seiner Sitzung am 11.12.2023 bereits die Kosten – und Finanzierungsübersicht für sämtliche noch ausstehenden Städtebaufördermaßnahmen beschlossen. Somit wurden alle ausstehenden Städtebaufördermaßnahmen in die mittelfristige Finanzplanung des Haushaltsplanes 2024 aufgenommen und mit dem Haushaltsplan 2025 entsprechend fortgeschrieben. Gleiches wird für den Haushaltsplan 2026 erwartet.

2. Projektentwicklung

Mehrgenerationenwohnen mit öffentlichem Quartierstreff und Quartiersmanagement

Zur Entwicklung des Projektbausteines „Mehrgenerationenwohnen mit öffentlichem Quartierstreff“ wurde die Vorbereitung des Investorenwettbewerbes unter rechtsanwaltlicher Beratung gestartet. Hierbei galt es dem zukünftigen Investor alle notwendigen Unterlagen zu Verfügung zu stellen, um die Aufgabenstellung zu erkennen. Die Zusammenstellung der Wettbewerbsunterlagen war sehr zeitintensiv, so dass die geplante Zeitschiene, wie im Antrag zum 2. Stern dargestellt, nicht mehr eingehalten werden konnte. So war den Unterlagen neben der Projektbeschreibung und dem Anforderungsprofil u.a. das Raumkonzept des Quartierstreffs, ein Nutzungsvertragsentwurf sowie ein Kaufvertragsentwurf beigelegt. Insgesamt bestanden die Wettbewerbsunterlagen aus 40 Anlagen.

Um auf den anstehenden Investorenwettbewerb aufmerksam zu machen wurde das www Projekt auf der polis Convention, der bundesweit führenden Messe für Stadt – und Projektentwicklung im Mai 2024 am Stand der Südwestfalen Agentur präsentiert.

Eine besondere Hürde war die Klärung des Tatbestandes des Maßnahmebeginns mit Veröffentlichung der Auslobung des Investorenwettbewerbes. Daher wurde rechtzeitig ein Antrag auf vorzeitigen Maßnahmebeginn durch die Stadt Warstein gestellt. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitales konnte von der Besonderheit des Projektes und des Verfahrens überzeugt werden, da die im Regelfall erforderlichen Planunterlagen für eine Beurteilung eines vorzeitigen Maßnahmebeginns für das www Projekt noch nicht vorlagen und erst im Wettbewerbsverfahren erarbeitet werden sollten. Die Bezirksregierung Arnsberg genehmigte im Juli 2024 den vorzeitigen Maßnahmebeginn. Somit konnte nach fast zweijähriger Vorbereitungszeit mit dem Investorenwettbewerb nach den Sommerferien 2024 gestartet werden.

Der Investorenwettbewerb wurde ab dem 23.08.2024 in zwei Stufen durchgeführt

- Stufe 1 die Interessensbekundung und
- Stufe 2 die Angebotsphase

Die Angebotsphase fand ihren Abschluss mit der Jurysitzung am 19.02.2025.

Die Jury, die sich aus Vertretern der Kommunalpolitik, der Kommunalverwaltung, Behördenvertretern und Vertretern der Südwestfalen Agentur zusammensetzte, hat sich einstimmig für den Entwurf der Firma Höcker Generalbauunternehmung GmbH, Soest ausgesprochen, welcher den Leitgedanken der REGIONALE 2025 erfolgreich aufgreift und besonders die Punkte Nachhaltigkeit und Smart Living in hohem Maße umsetzt. Planung und Konzeption Mehrgenerationenwohnen mit öffentlichem Quartierstreff sind als Anlage 1 beigefügt. Die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest erfolgt mit Vorbehalt, da grundsätzlich ein Bauverbot in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten besteht.

Dieser Sachverhalt konnte im anschließenden Bebauungsplanverfahren ausgeräumt werden, da aufgrund einer aktuellen Hochwasserbetrachtung, die Tatbestände einer Ausnahmegenehmigung zum Bau in einem Überschwemmungsgebiet durch die Stadt Warstein nachgewiesen werden konnte und von der Unteren Wasserbehörde mitgetragen wird.

In der Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses, die gemeinsam mit den Mitgliedern des Ausschusses für Bauen und Digitales am 11.03.2025 stattfand, wurde das Planungskonzept der Höcker Generalbauunternehmung GmbH, Soest einstimmig angenommen.

Bereits in der darauffolgenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 01.04.2025 wurde die Aufstellung sowie die Beteiligungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10“, welche die planungsrechtliche Grundlage für den Siegerentwurf festsetzen soll, beschlossen.

Nach der Bürgerversammlung am 15.05.2025 erfolgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 19.05.2025 bis zum 19.06.2025.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte keine Änderung des Bebauungsplanes, sodass der Stadtentwicklungsausschuss am 08.07.2025 den Abwägungsbeschluss als auch den Satzungsbeschluss als Beschlussempfehlung für den Rat aussprechen konnte.

Der Rat der Stadt Warstein wird am 06.10.2025 die abschließenden Beschlüsse fassen.

Durch die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungsausschusses besteht für das www Projekt Baurecht nach § 33 BauGB. Danach kann ein Bauvorhaben genehmigt werden, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist und anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

Derzeit erfolgt die Zusammenstellung der Bauantragsunterlagen. Die Vermessung des Grundstückes als auch die Erstellung des Brandschutzkonzeptes sowie die Statik sind beauftragt.

Zur Koordinierung der Nutzung des Quartierstreffs für die Bewohner des Quartiers Müschederweg sowie die Organisation von Veranstaltungen soll ein Quartiersmanager angestellt werden. Hier soll eine Halbtagsstelle

eingrichtet werden, die nach dem geplanten Förderzeitraum von 3 Jahren sich etablieren und anschließend freifinanziert durch Dritte getragen werden soll.

Freiraumgestaltung Wästergarten

In dem Quartier liegt zwischen dem bestehenden Radweg und der renaturierten Wäster im direkten Umfeld des Mehrgenerationenwohnen mit öffentlichem Quartierstreff eine 550 qm langgezogene öffentliche Fläche. Diese soll gärtnerisch gestaltet werden, den Zugang zur Wäster neu ermöglichen und zum Verweilen einladen. Somit kann die Aufenthaltsqualität als auch das Mikroklima im Quartier Müschederweg nachhaltig verbessert werden. Derzeit wird die Ausführungsplanung erarbeitet, die bis zur Antragstellung der Städtebaufördermittel am 30.09.2025 vorliegen wird. Die Planung zum Freiraumgestaltung Wästergarten ist als Anlage 2 beigefügt.

3. Zeitplanung der Meilensteine

Start der Umsetzung des Mehrgenerationenwohnen mit öffentlichem Quartierstreff ist für Mitte 2026 geplant.

Ziel ist es im September 2026 zum Ende der Präsentationsphase der Regionale 2025 den Rohbau der Öffentlichkeit präsentieren zu können.

Bezugsfertig wird das Mehrgenerationenhaus im Frühjahr 2027. Auch kann ab diesem Zeitpunkt der Quartierstreff genutzt werden. Zu diesem Zeitpunkt soll der Quartiersmanager bereits seine Arbeit aufgenommen haben und mit der Organisation von Veranstaltungen begonnen haben.

Die Freiraumgestaltung Wästergarten kann nach Bewilligung der Städtebaufördermittel im Herbst 2026 umgesetzt und im Frühjahr 2027 mit Ende der Pflanzzeit abgeschlossen werden.

Der detaillierte Zeitplan kann der Anlage 3 entnommen werden.

4. Kosten/Finanzierung

Der beigefügten Kostengliederung (Anlage 4) kann das Gesamtkostenvolumen der einzelnen Projektbausteine des www – Projektes entnommen werden. Das Gesamtvolumen in Höhe von 7, 6 Mio. € gliedert sich dabei in bereits umgesetzte und teilweise geförderte Projektbausteine wie den Abriss des alten Feuerwehrgerätehauses und der Renaturierung der Wäster als auch in Projekte, die kurz vor der Realisierung stehen.

| | |
|--|------------------|
| Gesamtkostenvolumen der abgeschlossenen Maßnahmen | 520.000 € |
| Abbruch altes Feuerwehrgerätehaus Warstein | 110.000 € |
| Renaturierung der Wäster | 410.000 € |

| | |
|---------------------------------------|------------|
| (Davon Anteil Wasserrahmenrichtlinie | 328.000 €) |
| (Davon Eigenanteil der Stadt Warstein | 192.000 €) |

Für die noch ausstehenden Maßnahmen stellt sich das Kostenvolumen nach derzeitigem Stand wie folgt dar:

Mehrgenerationenwohnen mit öffentlichem Quartierstreff und Quartiersmanagement

Aufgrund der Kostenberechnung nach DIN 276 der Höcker Generalbauunternehmung ergibt sich ein **Gesamtinvestitionsvolumen (einschl. Planungskosten und Grunderwerb) in Höhe von 6.898.000 €.**

Das Mehrgenerationenwohnen soll dabei durch öffentliche Mittel der Wohnraumförderung und der Quartierstreff mit Quartiersmanagement durch Städtebaufördermittel und einem 30% Eigenanteil der Stadt Warstein gefördert werden. Die Zweckbindung der Nutzung durch die Förderung liegt bei der Wohnraumförderung bei 30 Jahren bei der Städtebauförderung für Maßnahmen unter 1 Mio. € bei 10 Jahren. Eine Absicherung der Zweckbindung erfolgt im Grundstückskaufvertrag.

Die Kostenstruktur stellt sich wie folgt dar:

| | |
|--|--------------------|
| Wohnraumförderung | 4.458.000 € |
| Eigenleistung und Eigenmittel der Generalbauunternehmung Höcker | 1.663.000 € |
| Baukostenzuschuss Quartierstreff (Städtebauförderung) | 624.000 € |
| Quartiersmanagement | 153.000 € |
| (Davon Anteil Städtebauförderung | 547.000 €) |
| (Davon Eigenanteil der Stadt Warstein | 230.000 €) |
| Gesamtvolumen | 6.898.000 € |

Da die Wohnraumförderung im Kreis Soest bereits bis ins Jahr 2027 mehrfach überzeichnet ist, hat der Kreis Soest beantragt, das Regionale Projekt durch einen Sondertopf z.B. „Experimenteller Wohnungsbau“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Digitales zu fördern. Am 20.08.2025 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen MHKBD, Südwestfalen Agentur, Kreis Soest, Stadt Warstein und der Höcker Generalbauunternehmung statt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Mehrgenerationenwohnen mit öffentlichem Quartierstreff der Förderrichtlinie „Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025“ entspricht. Seitens des Ministeriums wurde die Zusage für die Bereitstellung der Fördermittel im Jahr 2026 getroffen.

Für die Städtebaufördermittel liegt bereits die Bewilligung im Zuge der Erteilung des Gesamttestates vom 30.09.2024 vor. Mit Einreichung des Finanzierungsantrages für den Step 2026 zum 30.09.2025 wird der Quar-

tierstreiff final beantragt. Hierzu wird gerade von der Höcker Generalbauunternehmung die notwendige Leitungsphase 5 „Ausführungsplanung“ erarbeitet. Am 31.07.2025 hat das Einplanungsgespräch für den Finanzierungsantrag Step 2026 bei der Bezirksregierung Arnsberg stattgefunden. Aufgrund der Tatsache, dass der öffentliche Quartierstreiff mit rd. 260 qm Nutzfläche 30 % über dem Anforderungsprofil liegt wird im Step 2026 der Baukostenzuschuss mit einem Volumen in Höhe von 811.000 € beantragt. Der Eigenanteil der Stadt Warstein erhöht sich somit um 56.100 € auf 243.300 €. Da die Erhöhung des Baukostenzuschusses noch mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Digitales abgestimmt werden muss, ist dies in der oben aufgeführten Kostengliederung noch nicht dargestellt. Die Erhöhung der förderfähigen Gesamtkosten des Quartierstreiffs würde dann zu einer Verschiebung zu Gunsten der Eigenmittel der Generalbauunternehmung Höcker führen.

Auch soll im Step 2026 der Quartiersmanager beantragt werden. Hier soll eine Halbtagsstelle für 3 Jahre eingerichtet werden. Nach dem Förderzeitraum soll sich der Quartiersmanager etabliert haben und durch die VHS getragen werden. Die Gesamtkosten liegen bei rd. 153.000 € für den genannten Zeitraum.

Freiraumgestaltung Wästergarten

Aufgrund der aktuellen Kostenberechnung ergibt sich folgendes Kostenvolumen:

| | |
|--|------------------|
| Gesamtinvestitionsvolumen | 200.000 € |
| (Davon Anteil Städtebauförderung) | 140.000 €) |
| (Davon Eigenanteil der Stadt Warstein) | 60.000 €) |

Mit dem Finanzierungsantrag des Städtebauförderantrages Step 26 wird die Maßnahme beantragt. Die notwendige Ausführungsplanung wird derzeit bearbeitet.

Somit ist die Finanzierung der Stadtbausteine des Projektes www - waester wohnen warstein gesichert.

5. Das Projekt im Präsentationsjahr der REGIONALE 2025 / Wissenstransfer

Das Regionale Projekt www – waester wohnen warstein ist kein Projekt von der Stange. Neben den modernen, digitalen Wohnformen, der nachhaltigen Bauweise und Umsetzung von Menschen aus der Region für Menschen aus der Region konnte und kann nur gelingen, wenn alle Akteure frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden wurden und werden.

So war für den Fördergeber der Investorenwettbewerb Neuland und seitens der Stadt Warstein musste eine gute Begründung geliefert werden, diesen neuartigen Weg mitzugehen. Die Zusammenstellung der umfangreichen Unterlagen für den Investorenwettbewerb stellte eine besondere Herausforderung dar, verbunden mit der Befürchtung zu viele Vorgaben zu machen. Aber auch die Schaffung des Baurechtes durch Änderung

des Bebauungsplanes bedurfte einer gesonderten Begutachtung des Hochwasserschutzes. So musste nachgewiesen werden, dass die Voraussetzungen für eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet ausnahmsweise möglich ist, da u.a. durch die vorweggenommene Wästerrenaturierung zusätzlicher Retentionsraum geschaffen wurde (Pilotprojekt).

Die frühzeitige Einbindung der unterschiedlichsten Akteure und der kreative Umgang mit der Problemlage hat dazu geführt, dass die Umsetzungsreife des Projektes in den Wochen nach der Angebotsannahme im März 2025 zügig gereift ist.

Im Präsentationsjahr der REGIONALE 2025, das bis September 2026 andauert, ist es geplant am Ende der Präsentationsphase den Stand des Projektes vor Ort zu präsentieren. Dies sollte nach der derzeitigen Zeitschiene mindestens der Rohbau für das Mehrgenerationenwohnen mit öffentlichem Quartierstreff sein. Geplant ist dabei nicht nur die Planung und Konzeption der einzelnen Projektbausteine vorzustellen, sondern insbesondere den Weg dahin einem breiten Publikum zu erörtern. Ziel soll es sein insbesondere Kommunen und Projektträgern die innovativen Planungsschritte des Investorenwettbewerbes im Kontext der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung sowie die frühzeitige Einbindung der Akteure zu verdeutlichen und auf die Anforderungen eines Projektmanagements hinzuweisen.

Wissenstransfer

Schon während der Vorbereitung des Investorenwettbewerbes wurde seitens der Stadt Warstein durch intensive Ausschussarbeit und Pressearbeit der Fortschritt des Projektes kommuniziert. Auch fand der 4. Zukunftsdialog „Wohnen und Arbeiten// Chancen für die Dorf- und Stadtentwicklung“ der Südwestfalen Agentur als Hybrid Veranstaltung am 22.09.2022 in Warstein statt. Hier konnte das Regionale Projekt *www – waester wohnen warstein* einem breiten Fachpublikum vorgestellt, der aktuelle Sachstand diskutiert und Netzwerke gebildet werden. Ein weiterer Meilenstein zur Präsentation des Projektes war die *polis Convention 2024*. Hier hat die Südwestfalen Agentur der Stadt Warstein die Möglichkeit gegeben, das Projekt vorzustellen. Insbesondere die Netzwerkbildung im Zuge der Fachmesse sind unverzichtbare Bausteine, um ein solch komplexes Projekt voranzubringen.

Die Planung und die Konzeption der Höcker Generalbauunternehmung wurde insbesondere vor dem Aspekt Bauen, Wohnen, Energie am 10.04.2025 im 8. Zukunftsdialog in Siegen diskutiert und die Lösungsansätze in Sachen Nachhaltigkeit einschl. Energiekonzept und Mieterstromkonzept vorgestellt.

Abschluss des Wissenstransfers kann die Präsentation des Gesamtprojektes September 2026 im Rahmen des Präsentationsjahres REGIONALE 2025 darstellen.