

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	<b>V/0892/2013</b>
Auskunft erteilt:	Herr Weigt
Ruf:	492 61 36
E-Mail:	Weigt@stadt-muenster.de
Datum:	15.11.2013

Betrifft

Modellhafte Erprobung von Aktivierungs- und Prozessstrategien für "Neues Wohnen im Bestand", hier: Bahnhofsviertel - Abschlussbericht, Fazit und weiteres Vorgehen

Beratungsfolge

03.12.2013 Bezirksvertretung Münster-Mitte Anhörung  
05.12.2013 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Die Erfahrungen und Ergebnisse bei der modellhaften Erprobung von Aktivierungsstrategien für „Neues Wohnen im Bestand“ im Bahnhofsviertel werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der zukünftigen Quartiersentwicklung im Bahnhofsviertel das Thema „Neues Wohnen im Bestand“ weiter zu verfolgen und zu unterstützen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Mit den vorstehenden Beschlusspunkten sind keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen verbunden.

**Begründung:**

Zu Beschlusspunkt 1.

**Auftrag und bisherige Berichterstattung**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) hatte am 30.03.2011 mit der Vorlage V/0006/2011, „Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen<sup>1</sup>“ die Verwaltung beauftragt, unter anderem im Bahnhofsviertel

<sup>1</sup> Antrag A-R/0023/2009 der FDP-Fraktion im Rat der Stadt Münster „Als Ergänzung zur Ausweisung von Neubaugebieten strategische Entwicklungsperspektiven für das Wohnen im Bestand schaffen“ und Ratsbe-

Münster den Aufbau und die Anwendung eines Potenzialkatasters sowie darauf aufbauend Aktivierungs- und Prozessstrategien für „Neues Wohnen im Bestand“ modellhaft zu erproben.

Die geringe Einwohnerdichte und negative Einwohnerentwicklung im statistischen Bezirk Bahnhof, die wohnungs- und strukturpolitische Bedeutung des Wohnens im Quartier sowie teilweise Leerstände bei Dienstleistungs- und Büroimmobilien gehörten 2011 zu den Ausgangspunkten der Initiative „Neues Wohnen im Bestand“ im Bahnhofsviertel. Zielvorstellung war und ist eine Stärkung des urbanen Wohnens im städtisch geprägten Bahnhofsviertel.

Am 14.06.2012 wurde der ASSVW mit der Vorlage V/0445/2012 „Modellhafte Erprobung von Aktivierungs- und Prozessstrategien für "Neues Wohnen im Bestand", hier: Bahnhofsviertel - Sachstand und nächste Schritte“ über den Zwischenstand der Aktivitäten im Bahnhofsviertel zur Stärkung als Wohnstandort informiert.

Am 04.07.2013 ist dem ASSVW darüber hinaus die neue Standortbroschüre der ISG Bahnhofsviertel Münster e.V. (ISG) ausgehändigt worden. Mit diesem Instrument wird das Bahnhofsviertel zukünftig auch aktiv als Wohnstandort gegenüber Eigentümern und Investoren beworben.

### **Chronologischer Überblick über die initiierten Aktivierungs- und Prozessschritte**

Wenige Wochen nach der Beauftragung durch den Planungsausschuss konnte Ende März 2011 die ISG Bahnhofsviertel Münster e.V. (ISG) als Kooperationspartner für das Ziel einer Stärkung des Wohnens im Bahnhofsviertel gewonnen werden.

Im Zuge der Potenzialanalyse für das Bahnhofsviertel (vergleiche Anlage 1) hat die Verwaltung die Entwicklung und Struktur der Bevölkerung, die Haushaltestruktur sowie die Bebauungsdichte und –intensität untersucht. Für die Auswertung der Nutzungsstruktur wurde ein digitales Nutzungsstrukturmodell auf der Grundlage eines geografischen Informationssystems aufgebaut (vergleiche Anlage 2). Zu den wesentlichen Potenzialen gehörten einige wenige, im Viertel-Vergleich minder genutzte Flächen, wenige leerstehende Gebäude und insbesondere eine größere Zahl von minder genutzten Dachgeschossbereichen. Gerade letztere wie auch vereinzelt leerstehende Büroflächen in den Oberschossen erscheinen für eine Wohnnutzung grundsätzlich attraktiv.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Potenzialanalyse wurde anschließend in Kooperation mit der S-Immobilien GmbH der Sparkasse Münsterland-Ost, die Mitglied der ISG Bahnhofsviertel Münster e.V. ist, eine nachvollziehbare Immobilienmarkteinschätzung hinsichtlich der Zielgruppen und Marktsegmente vorgenommen. Demnach ist das Quartier zum Beispiel ein vergleichsweise junges Viertel, attraktiv insbesondere für Studierende und Auszubildende sowie auch für junge Berufseinsteiger und Pendler. Wenn barrierefreie Zugänge zum Gebäude und zur Wohnung existieren oder ausgebaut werden, kann das Bahnhofsviertel auch attraktiv für ältere Bewohnerinnen und Bewohner sein.

Die Verwaltung hat am 30.11.2011 zusammen mit der ISG und der S-Immobilien GmbH (Sparkasse Münsterland-Ost) im Rahmen einer Eigentümerinformation die Ergebnisse der Potenzialanalyse und die Immobilienmarkteinschätzung vorgestellt und gleichzeitig für eine Stärkung des Wohnens im Viertel geworben. Die Resonanz bei den Eigentümern war positiv. Die vermittelten Informationen wurden mit großem Interesse aufgenommen.

Vor diesem Hintergrund entwickelte die Verwaltung mit Unterstützung der ISG für das Bahnhofsviertel ein Wohnstandortprofil. Im April 2012 sind die Eigentümer zur weiteren Sensibilisierung für das Wohnen im Bahnhofsviertel mit dem Wohnstandortprofil angeschrieben worden.

Die ISG hat das Anliegen, Stärkung des Wohnens im Bahnhofsviertel, im Mai 2012 mit der Gründung der ISG-Projektgruppe „Arbeiten und Wohnen“ aktiv aufgegriffen. Mitwirkende sind u. a. die IHK Nord Westfalen, die Wirtschaftsförderung Münster GmbH und das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung.

Die ISG-Projektgruppe „Arbeiten und Wohnen“ hat in 2012 im Sinne einer städtebaulichen Nachjustierung das bisherige Profil als Verkehrsknoten, Dienstleistungs- und Versorgungsschwerpunkt überarbeitet und dabei u. a. das Wohnen als neuen Zielkorridor aufgenommen.

Im Zuge einer Tagung „Impulse für ein neues Wohnen in der Innenstadt“ des Netzwerks Innenstadt NRW im Januar 2013 ist die Initiative „Wohnen im Bahnhofsviertel Münster“ als Best-Practise-Beispiel in einer Begleitausstellung dokumentiert und präsentiert worden.

Auf der Grundlage des neuen Standortprofils hat die ISG unter Mitwirkung der ISG-Projektgruppe „Arbeiten und Wohnen“ Anfang 2013 eine neue Standortbroschüre für das Bahnhofsviertel erarbeiten lassen. Die Wirtschaftsförderung Münster und die Stadt Münster haben die Erarbeitung und Finanzierung unterstützt.

Im Juni 2013 hat die Verwaltung ausgewählte Eigentümer von Immobilien im Bahnhofsviertel, deren Dachgeschosse augenscheinlich über Ausbaupotenziale verfügen, erneut angeschrieben, für einen Umbau oder Ausbau der Flächen geworben und in Kooperation mit der ISG Beratungs- und Vermittlungsdienstleistungen angeboten.

Die ISG-Projektgruppe „Arbeiten und Wohnen“ hat im Sommer 2013 eine Befragung der Betriebe und Gewerbetreibenden im Viertel durchgeführt. Dabei hat die Mehrheit der Befragten eine Stärkung des Wohnens im Bahnhofsviertel befürwortet.

In der zweiten Jahreshälfte 2013 wurde in der ISG-Projektgruppe „Arbeiten und Wohnen“ mit der schrittweisen Implementierung eines „Wegweisers für Investitionen im Bahnhofsviertel“ begonnen. Grundidee dabei ist, über die ISG den Eigentümern im Viertel Informations- und Beratungsdienstleistungen zur Pflege und zur Weiterentwicklung ihrer Immobilien anzubieten oder zu vermitteln. In diesem Rahmen bietet das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung auch seine im Zuge des modellhaften Ansatzes offerierten Beratungs- und Vermittlungsangebote zur Stärkung des Wohnens an. Die Angebote sind über die Internetseiten der ISG abrufbar.

Im Oktober 2013 hat die Verwaltung die ISG im Zuge einer Informationsveranstaltung für die im Viertel tätigen Makler unterstützt und dabei die Möglichkeit genutzt, auf die Potenziale für das Wohnen im Bahnhofsviertel erneut hinzuweisen.

## **Erkenntnisse und Ergebnisse der bisherigen Aktivitäten**

Nachfolgend sind wesentliche Erkenntnisse und Auswirkungen aus dem bisherigen Prozessverlauf dargestellt.

### Sensibilisierung für den Wohnstandort Bahnhofsviertel

Im bisherigen Prozessverlauf konnte in der Eigentümerschaft die Sensibilität für das Thema Wohnen im Bahnhofsviertel erhöht werden. Die positive Wirkung des Wohnens im Arbeitsplatzschwerpunkt und Mobilitätsknoten Bahnhofsviertel wird anerkannt. Eine Stärkung des Wohnens in den bestehenden Marktsegmenten und das Plädoyer für mehr Nutzungsvielfalt hat positive Resonanz im Quartier gefunden.

### ISG Bahnhofsviertel Münster e.V. mit Vermittlungs- und Kommunikationsfunktionen zur Eigentümerschaft

Die ISG hat die Initiative nicht nur aufgegriffen, sondern auch bei vielen Aktivitäten als direkter Kooperationspartner und in hohem Maße das Anliegen unterstützt. Mit der Gründung der Projekt-

gruppe „Arbeiten und Wohnen“ sind Leitvorstellungen eines urbanen Wohnstandortes Bahnhofsviertel fester Bestandteil in der Quartiersentwicklung und im Quartiersmanagement geworden. Die ISG hat insbesondere den Dialog mit der Eigentümerschaft unterstützt und der Verwaltung weiterführende Zugänge in das Quartier eröffnet. Im Zusammenwirken von ISG und Verwaltung wurde damit aufgezeigt, welche Chancen für ein Quartier und seine Immobilien in einer guten Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft für die Innenentwicklung Münsters liegen können.

#### Von der Einzelaktion zum verstetigten Beratungsangebot

Die Kurzdarstellung der Entwicklungsschritte zeigt den methodischen Aufbau der erprobten Entwicklungsstrategie im Bahnhofsviertel. Den zunächst breit angelegten Eigentümeransprachen (Informationsveranstaltung, Einzelgespräche) folgten im Zuge des weiteren Prozesses direkte Ansprachen bestimmter Zielgruppen. Außerdem wurden Einzelaktionen in einer späteren Projektphase durch ein Beratungsangebot für Immobilieneigentümer und Projektentwickler zur Unterstützung ihrer Überlegungen über eine Erst- oder Weiterentwicklung einer Wohnimmobilie ergänzt. Die Beratungsangebote der Verwaltung umfassen eine planungsrechtliche Erstberatung, Information über kommunale Planungs- und Entwicklungsziele, Informationen über relevante Strukturdaten und das Wohnungsmarktprofil (Zielgruppen, Marktsegmente) sowie Lotsenfunktionen bei weitergehenden Fragestellungen. Die Beratungsangebote wurden in den „Wegweiser für Investitionen im Bahnhofsviertel“ der ISG integriert, wo sie beispielsweise an die Immobilienberatungsangebote der Wirtschaftsförderung Münster für Gewerbeimmobilien anschließen.

Aus Sicht der IHK Nord Westfalen und der Wirtschaftsförderung Münster wird begrüßt, dass damit, vor dem Hintergrund der beabsichtigten Stärkung des Wohnens im Bestand, für das Bahnhofsviertel die Möglichkeit einer Eigentümerberatung für vorhandene oder potenzielle Wohnimmobilien geschaffen wurde.

#### Entscheidungshilfe „Strukturmerkmale“

Mit der Potenzialanalyse sind im Bahnhofsviertel wesentliche baulich-räumliche und demografische Merkmale, die Identität als Wohnstandort und die möglichen Potenziale aufgezeigt worden. Die teilweise kleinräumig aufgearbeiteten Informationen wurden auch im Sinne einer Entscheidungshilfe für die Eigentümerschaft aufbereitet.

Mit Hilfe des Nutzungsstrukturmodells konnte die Vielfalt und räumliche Verteilung im komplexen innerstädtischen Kontext sehr gut ausgewertet und insbesondere der Dialog mit der Eigentümerschaft unterstützt werden. Das Modell eröffnet zudem Möglichkeiten, individuelle Fragen (zum Beispiel zur Nutzungsstruktur im Umfeld einer Immobilie) bedarfsgerecht zu beantworten. In der Anlage 2 werden exemplarisch einige Ansichten aufgeführt.

#### Entscheidungshilfe „Immobilienwirtschaftliche Schlussfolgerungen“

Aus der Perspektive des Eigentümers stellt sich mit Blick auf die Ergebnisse der Raum- und Potenzialanalyse die Frage nach den Schlussfolgerungen für die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der eigenen Immobilie. Insofern ist diese Frage anknüpfend an die Potenzialanalyse für das Bahnhofsviertel beantwortet und das Ergebnis der Eigentümerschaft vorgestellt worden. Damit wurde der Dialog mit der Eigentümerschaft unterstützt und die Akzeptanz für die städtebauliche Nachjustierung zur Stärkung des Wohnens in der Eigentümerschaft erhöht.

#### Von der Potenzialanalyse zum neuen Wohnen im Bestand

Aufgrund der aufgezeigten Potenziale (überwiegend im Bereich ausbaufähiger Dachgeschosse) im dicht bebauten und genutzten Quartier konnten im Verlauf des Prozesses direkt noch keine baulichen Investitionen ausgelöst werden. Gleichwohl ist in der Eigentümerschaft Interesse für das Thema Wohnen geweckt worden. So sind dazu mit einigen Eigentümern Gespräche geführt worden, die allerdings aus verschiedenen Gründen noch nicht zu konkreten Planungen geführt haben. Das ist insofern nicht überraschend, weil umfängliche Bauinvestitionen von einer Vielzahl von Faktoren (Struktur und Lebenslage der Eigentümer, Immobilienstrategie, Liquidität, Investitionsschwerpunkte, usw.) abhängen, die einer direkten Umsetzung der aufgezeigten Potenziale entgegenstehen können.

Der Prozess hat dennoch seine Wirkung im Viertel nicht verfehlt,

- weil das Entwicklungsziel, urbanes Wohnen zu stärken, offenkundig von der Eigentümerschaft mitgetragen wird,
- weil durch den Prozess das Vertrauen bei Eigentümern und Investoren in den Wohnstandort Bahnhofsviertel gestärkt worden ist und
- weil laufende Wohnungsbauinvestitionen und -planungen dadurch bestätigt wurden.

Es ist in diesem Zusammenhang hervorzuheben, dass zu den jüngeren Baumaßnahmen im Bahnhofsviertel unter anderem auch der Neubau oder die Sanierung von drei mehrgeschossigen Wohngebäuden zählen.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das Bahnhofsviertel nunmehr auch leichte Einwohnerzuwächse verzeichnet und somit sich die Chancen für einen perspektivischen Anschluss an die demografische Innenstadtentwicklung Münsters erhöht haben.

Zu Beschlusspunkt 2.

### **Fortsetzung der Initiative „Neues Wohnen im Bestand“ im Bahnhofsviertel Münster**

Im Bahnhofsviertel ist deutlich geworden, dass der wesentliche Erfolgsfaktor eines Innenentwicklungsprozesses ein enger Dialog bzw. eine enge Kooperation mit der Eigentümerschaft ist. Zugleich ist anzuerkennen, dass vorausschauende Innenentwicklungsprozesse einer mittel- bis langfristigen Auslegung bedürfen.

Im Bahnhofsviertel sind nunmehr

- mit den notwendigen Sachgrundlagen (z. B. Bevölkerungs- und Haushalteanalysen)
- mit dem Nutzungsstrukturmodell als wichtiges Arbeitsinstrument und
- mit der Einbindung in das Beratungsnetz und das Quartiersmanagement der ISG

gute Voraussetzungen für eine kontinuierliche Initiative zur Stärkung des Wohnens im Bahnhofsviertel geschaffen worden.

Mit Blick auf das Ziel, urbanes Wohnen im städtisch geprägten Bahnhofsviertel zu stärken, bleibt als Fazit festzuhalten, dass die gewünschte Urbanität nicht allein durch eine planerisch indizierte Leitbildänderung geschaffen werden kann. Urbanes Wohnen kann vielmehr nur im Zusammenwirken von engagierten Akteuren, die im Quartier planen, investieren, bauen oder als Nutzer präsent sind, entstehen. Der Verwaltung spricht sich deshalb für eine Fortsetzung des Verwaltungsengagements zur Förderung des Wohnens im Bestand im Bahnhofsviertel aus. Dazu gehört auch die weitere Mitwirkung in der ISG-Projektgruppe „Arbeiten und Wohnen“.

I.V.

gez.

Schultheiß  
Stadtdirektor

### **Anlagen:**

Anlage 1: Entwicklung eines Potenzialkatasters zur Stärkung der Wohnfunktion

Anlage 2: Entwicklungsinstrument Nutzungsstrukturmodell für das Bahnhofsviertel