

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0385/2005
Auskunft erteilt: Herr Dr. Bartkowiak
Ruf: 492 64 62
E-Mail: BartkowJ@stadt-muenster.de
Datum: 10.05.2005

Betrifft

Wohnsiedlung "Osthuesheide"

Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen gemäß §§ 140 und 141 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge

02.06.2005	Ausländerbeirat	Vorberatung
14.06.2005	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
14.06.2005	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Vorberatung
16.06.2005	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
22.06.2005	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
29.06.2005	Hauptausschuss	Vorberatung
29.06.2005	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen Angeldomde-Waldsiedlung / Osthuesheide gemäß §§ 140 und 141 Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen (siehe Anlage).
2. Auf dieser Grundlage wird die Verwaltung beauftragt, eine Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB für den vorgeschlagenen Bereich (siehe Abschlussbericht) zu erstellen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Kosten/Folgekosten

Externe Leistungen

Für die Erarbeitung der Sanierungssatzung entstehen keine Kosten für externe Leistungen.

Für die spätere partizipative Umsetzung der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen nach Satzungsbeschluss (§§ 136 – 164b BauGB) werden Kosten für externe Leistungen im Rahmen der

- Eigentümerbeteiligung (Moderation)
- Mieterbeteiligung (Moderation)
- Plankonzeptionen

in Höhe von insgesamt rd. 150.000 Euro in den Jahren 2006 bis 2008 anfallen.

Die Verwaltung hat zur anteiligen Gegenfinanzierung von 50 % der Kosten vorsorglich bereits für das Jahr 2005 Landesmittel aus dem Stadterneuerungsprogramm des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS) beantragt.

Eine Bewilligung liegt bisher nicht vor. Gleichwohl hat das MSWKS auf Empfehlung des Regionalrates die Förderfähigkeit der Leistungen anerkannt. Die Verwaltung wird deshalb den Antrag für das Stadterneuerungsprogramm 2006 wiederholen.

Vor dem Hintergrund des bisherigen finanziellen Engagements des Landes für das Projekt wird die Verwaltung nach positivem Votum des Rates für die vorgeschlagene Sanierungssatzung das weitere Verfahren im Gespräch mit dem MSWKS und der Bezirksregierung Münster abstimmen.

Finanzierung/Mittelbereitstellung

Externe Leistungen

Über die städtische Komplementärfinanzierung der beantragten Landesmittel in Höhe von rund 75.000 Euro für die externen Leistungen ist im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2006 ff zu entscheiden. Die Vergabe der externen Moderations- und Planungsleistungen steht insoweit unter dem Vorbehalt der Finanzierung der Leistungen im Haushaltsplan 2006 ff.

Begründung:

1. Anlass

Am 09.04.2003 beschloss der Rat der Stadt Münster, für die Wohnsiedlung „Osthuesheide“ und die unmittelbar angrenzenden Bereiche (Albersloher Weg/Bachstraße/Theodor-Heuss-Straße/Hiltruper Straße) vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchführen zu lassen. Dem Beschluss lagen die Ergebnisse des zuvor im Auftrag des Ministeriums für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) durchgeführten Moderationsverfahrens mit den Wohnungseigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft III (Osthuesheide 63-99) zugrunde.

Die im Rahmen des Moderationsverfahrens erörterten Lösungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Wohnqualitäten im Wohnungsbestand „Osthuesheide 63-99“ setzen die Erarbeitung einer ganzheitlichen, langfristig angelegten Sanierungskonzeption voraus, die auch die angrenzenden, ähnlich strukturierten Wohnungsbestände, mit berücksichtigt.

Das MSWKS bewertete einen derartigen Ansatz für die gesamte Wohnsiedlung „Osthuesheide“ als modellhaft, insbesondere wenn es gelingen sollte, die positiven Ergebnisse aus dem bisherigen Moderationsverfahren zu nutzen und gemeinsam mit den Wohnungseigentümern der angrenzenden Wohnungsbestände an der Lösung der städtebaulichen und sozialen Probleme in der Wohnsiedlung „Osthuesheide“ weiter zu arbeiten.

Die im Rahmen des Moderationsverfahren erörterten Mängel in der Wohnqualität bei den Wohnungsbeständen der Wohnungseigentümergeinschaft III (Osthuesheide 63-99) entsprachen in Teilen den in § 136 BauGB genannten städtebaulichen Missständen. Dennoch lagen insbesondere für die angrenzenden Wohnungsbestände noch keine hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die unmittelbare Festsetzung eines Sanierungsgebietes vor.

Im Rahmen der vom Rat beschlossenen vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB hat die Verwaltung die Sanierungsnotwendigkeit ermittelt, die Sanierungsziele festgelegt und einen Vorschlag für die Abgrenzung eines künftigen Sanierungsgebietes erarbeitet.

Diesem Abwägungsprozess liegt ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren mit den Wohnungseigentümern, den dortigen Mietern und den sozialen Trägern gemäß § 137 BauGB zugrunde. Das Verfahren wurde von einem unabhängigen Planungsbüro durchgeführt und beinhaltete Informationsveranstaltungen, schriftliche Befragungen und Intensivinterviews. Somit konnten insbesondere die persönlichen und sozialen Lebensumstände der im Gebiet lebenden Bevölkerung und die Belange der Eigentümer mit in den Abwägungsprozess einbezogen werden.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind in dem beigefügten Abschlussbericht dokumentiert.

2. Abschlussbericht

Der bereits im Vorfeld der vorbereitenden Untersuchungen entstandene Eindruck, dass es sich bei dem Wohngebiet Osthuesheide aus Mitte der 1960er Jahre um ein problematisches Wohnquartier handelt, wird durch die vertiefenden Untersuchungen bestätigt. Städtebauliche Missstände und soziale Probleme sind insbesondere im Bereich der drei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG I/Theodor-Heuss-Straße 38-50; WEG II/Osthuesheide 15-21, 51-61; WEG III/Osthuesheide 63-99) festzustellen. Andere Bereiche des Untersuchungsgebietes wirken erheblich gepflegter und weisen nur kleinere Mängel in den Außenbereichen auf. Hier gibt es offensichtlich eine eigene Selbsterneuerungskraft.

Im Kernbereich (Osthuesheide 63-99) lebt ein hoher Anteil einkommensschwacher Haushalte mit Transfereinkommen. Es gibt soziale Spannungen, Vandalismus, Gewalt und auch Kriminalität. Dies überfordert die umliegenden Bewohner, denen ein hohes Maß an Integrationsleistung und Konfliktbewältigung abverlangt wird („überforderte Nachbarschaften“). Die räumliche Konzentration von benachteiligten Bevölkerungsgruppen bildet eine Situation, die soziale Probleme verfestigt, vermehrt und verschärft. Stigmatisierung und Vernachlässigung des Stadtteils stellen letztlich die Wirkungen dar.

Es wurden städtebauliche Missstände im betroffenen Untersuchungsgebiet festgestellt, einerseits hinsichtlich der Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 b BauGB und andererseits hinsichtlich der Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB:

a) *Bausubstanz- oder sonstige Beschaffenheitsmängel*

Bausubstanzmängel im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 b BauGB liegen insbesondere vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse oder an die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden Menschen nicht entspricht.

Mit Verweis auf die Ergebnisse des Abschlussberichtes lässt sich festhalten, dass die baulichen Anlagen der drei Wohnungseigentümergeinschaften städtebauliche Missstände aufweisen. Zwar ist die Qualität einzelner Wohnungen durchaus als gut zu bezeichnen, jedoch ergeben sich größtenteils erhebliche Beeinträchtigungen im erweiterten Wohnbereich. Es konnten folgende Bausubstanz- bzw. sonstige Beschaffenheitsmängel festgestellt werden:

- Bauschäden an der Gebäudehülle,
- Fehlende Dämmung der Gebäudehülle,
- Funktionsuntüchtigkeit der Eingangsbereiche,
- Schäden in den Treppenhäusern,
- Eingeschränkte oder überhaupt keine Nutzbarkeit der Balkone,
- Untergenutzte Flächen in den Garagenhofbereichen und deren städtebauliches Erscheinungsbild,
- Mangelhafter Zustand der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen,
- Fehlende gut zugängliche und sichere Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen etc.,
- Fehlende Beleuchtungskörper im privaten und öffentlichen Raum,
- Defekte Spielgeräte im unmittelbaren Wohnumfeld,
-

b) *Funktionsmängel*

Funktionsmängel im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB liegen insbesondere dann vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Mit Verweis auf die Ergebnisse des Abschlussberichtes lässt sich festhalten, dass im Wohnquartier Osthuesheide destabilisierte soziale Verhältnisse mit klaren Anzeichen eines degradierten Stadtquartiers vorzufinden sind. Die unfreiwillige Segregation benachteiligter Bevölkerungsgruppen, die städtebauliche Situation, im Wesentlichen entstanden durch das Desinvestitionsverhalten vieler Eigentümer, verhindern eine soziale Mischung. Dies hat dazu geführt, dass das Gebiet in der eigentlichen Erfüllung nach seiner Lage und Funktion entgegen den ursprünglichen Planungen, nämlich dem reizvollen Wohnen am Stadtrand Münsters mit einem hohen, wohnungsnahen Grün- und Freiflächenanteil, zur Zeit erheblich beeinträchtigt ist.

3. Fazit und Ausblick

Aus den Ergebnissen des Abschlussberichtes wird deutlich, dass die aufgezeigten städtebaulichen Missstände eine komplexe, aus mehreren Einzelmaßnahmen zusammengesetzte Gesamtmaßnahme erforderlich machen. So besteht für einen Teil des Untersuchungsgebietes ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände unter dem Erhalt der vorhandenen Substanz und des ursprünglichen Gebietscharakters der Waldsiedlung stehen hierbei im Vordergrund.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse zu den vorbereitenden Untersuchungen wird der Erlass einer Sanierungssatzung für den gekennzeichneten Teilbereich des Untersuchungsgebietes (siehe Abschlussbericht) zur Behebung der städtebaulichen Missstände vorgeschlagen.

Die Sanierung soll im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Orientiert an dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und an den Zielen und Zwecken der Sanierung gemäß § 140 Abs. 3 BauGB werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wie das Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbeitragsrecht §§ 152 – 156 a BauGB nicht zur Anwendung kommen, da sie aus heutiger Sicht zur Erreichung des Sanierungsziels nicht zwingend erforderlich sind und keine eindeutigen Anhaltspunkte vorliegen, dass sich durch die Nichtanwendung eine Erschwerung der Durchführung ergibt. Ebenfalls soll nach derzeitigem Planungsstand auf eine weitgehende Anwendung genehmigungspflichtiger Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB zu möglichen Nachteilen der Eigentümer verzichtet werden. Im Rahmen der Durchführung der Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ können jedoch im Einzelfall Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote ausgesprochen werden, um die erarbeiteten Ziele des Sanierungsverfahrens nicht zu gefährden. Dem derzeitigen Verzicht auch auf das sogenannte „klassische Verfahren“ und den Möglichkeiten gemäß § 144 BauGB liegt aber letztlich das Ziel zugrunde, auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen kooperativ mit den Eigentümern im zukünftigen Sanierungsgebiet Lösungen zu erarbeiten und umzusetzen.

I.V.

Dr. Klein
Stadträtin

I.V.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:
Abschlussbericht