Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster
Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte

Das Konzept wurde am 07.11.2012 vom Rat der Stadt Münster einstimmig wie folgt beschlossen.

1. Dem ‚Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster' (Anlagen 1 und 2a-2d) im Sinne einer städtischen Ziel- und Positionsbestimmung wird zugestimmt.

   1.1 das Konzept bzw. die städtische Zielpositionierung wird nach Beschluss den Bürgerinnen und Bürgern je in den einzelnen Stadtteilen vorgestellt;

2. Die Verwaltung wird beauftragt,

   2.1 die städtebaulichen, stadtgestalterischen, wohnungs- und sozialstrukturellen, infrastruktursichernden und verfahrenstechnischen Zielsetzungen in Konkretisierung der bestehenden Konversionsvereinbarung zwischen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Stadt Münster abschließend zu verhandeln und dabei …

      2.1.1 die in der Begründung zur Vorlage dargestellten Mindestquoten bezogen auf wohnungsstrukturellen städtischen Ziele und Bedarfe zu Grunde zu legen;

      2.1.2 weitergehende Regelungen zur Aufgaben- und Kostenverteilung mit der BImA, im Besonderen für die sozialen Infrastrukturfolgekosten (Auswirkungen und Bedarfe Kindertagesstätten, Grundschulen, öffentl. Kinderspielplätze), zu vereinbaren;

   2.2 die städtische Positionsbestimmung wo nötig durch ergänzenden städtebaulichen Instrumenteneinsatz zu flankieren;

   2.3 die politischen Gremien nach Abschluss der Verhandlungen mit der BImA zeitnah über die Ergebnisse zu informieren und wo erforderlich entsprechende Beschlüsse herbeizuführen;

   2.4 Informationsveranstaltungen vor jeder Vermarktung der einzelnen Standorte für die interessierte Bürgerschaft und für künftige Nutzer, gemeinsam mit der BImA, durchzuführen.

(…)

GESAMTSTÄDTISCHES STANDORTE-ENTWICKLUNGSKONZEPT

Einbindung in den bisherigen Konversionsprozess

Mit Beschluss über die Vorlage V/0111/2012/1 im Rat am 21.03.2012 wurde die Verwaltung im Zuge des Konversionsprozesses beauftragt, ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für die ca. 800 Wohneinheiten der britischen Stationierungskräfte unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und wohnungsstrategischer Aspekte zu erarbeiten.

Dieses legt die Verwaltung mit der jetzigen Vorlage nunmehr zur Beschlussfassung vor (Beschlusspunkt 1. in Verbindung mit den Anlagen 1 und 2a-2d).

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet Münster bestehen 18 Wohnstandorte der britischen Streitkräfte verteilt auf die Bezirke Gievenbeck/Sentrup (179 Wohneinheiten =mWE), Uppenberg (47 WE), Coerde/Rumphorst (136 WE) und Gremmendorf/Angelmodde-West (432 WE); auf insgesamt 36,5 ha Grundstücksfläche verteilen sich diese 794 Wohneinheiten in verschiedensten Haustypen.

Primär erbaut in den 50 er Jahren (3 Siedlungen aus den 60er Jahren, 1 Siedlung aus den 2000er Jahren) mit vielfach sehr prägendem Siedlungscharakter - insbesondere bezogen auf ihre städtebauliche Struktur, ihre gestalterische Einheitlichkeit und ihre „parkartige“ Freiflächengestaltung - sind die Wohnstandorte vielfach geprägt von hohem Wohnwert, teilweise bemerkenswerten Grundrissqualitäten und für ihre Entstehungszeit teilweise bemerkenswerter individueller Architektursprache. Die Wohnungsgrößen betragen etwa 70 m² bis 190 m², die Grundstücksgrößen gehen von etwa 200 m² bis 1.600 m².

In durchweg von im städtebaulichen Sinne sog. integrierten Lagen (Ausnahme: Standort Von-Hünefeld-Weg) weisen die Standorte unterschiedliche Sanierungsstände, speziell im energetischen Bereich, auf. Gleichwohl ist die Grundkubatur der Gebäude unter städtebaulich-energetischen Gesichtspunkten vorteilhaft: Überwiegende Kompaktheit der Baumassen mit durchgehend 2 Geschossen ohne Dachaufbauten und ohne Aus- und Anbauten (wenige objektbezogene Ausnahmen von dieser Regel). Die Lagequalitäten der 18 Standorte sind im Quartiers- und Stadtteilzusammenhang differenziert zu bewerten.

Aufbau des Konzeptes

Das Standorte-Entwicklungskonzept ‚Briten-Wohnungen in Münster’ ist wie folgt aufgebaut: (Anlage 1)

- allgemeine Informationen zu den Wohnstandorten (Folie 2);
- allg. Anforderungen und Ziele zur Entwicklung der Wohnstandorte (Folien 3-7);
- Folgewirkungen für die städt. Infrastruktur (Folie 8);
- Standorte-Übersicht im Stadtgebiet (Folie 9);
  - Stadtteil- bzw. Stadtbereichscharakteristik (z.B. Folie 11);
  - stadtteil- bzw. stadtbereichsbezogene Standorte-Übersicht (z.B. Folie 12);
    - Einzel-Standort mit Foto-Eindrücken (z.B. Folie 13);
    - Charakteristik des Einzelstandortes (Quartierspass) einschl. Gebäudetypen (z.B. Folie 14);
    - Quartiersperspektive(n) des Einzelstandortes (z.B. Folie 15-16);
  - Quartiersperspektiven der Stadtteil-Standorte in der Übersicht (z.B. Folie 25);
- Gesamtschau der Standorte, differenziert dargestellt nach themenbezogenen Zielen (Folien 108-113).

Um den gesamtstädtischen Charakter des Konzeptes zu unterstreichen, sind die wesentlichen Inhalte und Zielrichtungen des Konzeptes ergänzend in thematischen Übersichten plangraphisch kompakt und zusammengefasst dargestellt: (Anlagen 2a-2d)

- städtebauliche Ziele
- städtebaulicher Instrumenteneinsatz
- sinnvolle Vermarktung und wohnungsstrukturelle Ziele
- soziale Infrastruktursicherung und -kosten

Inhalte des Konzeptes

Dieser Grundaufbau des Konzeptes spiegelt wider, dass die Zielvorschläge zum städtebaulichen Umgang mit den Standorten, zur Zielgruppenorientierung und zu sonstigen sinnvollen Maßnahmen und aus Sicht der Stadt sinnvollen oder notwendigen Maßgaben jeweils aus der Quartiers- und Stadtteilsicht erarbeitet und entwickelt wurden, ohne den übergeordneten gesamtstädtischen Charakter des Gesamtkonzeptes aus dem Blick zu verlieren.

Es werden in inhaltlicher Hinsicht - stichwortartig zusammengefasst und hier kurz allgemein erläutert – Zielaussagen in den jeweiligen Quartiersperspektiven getroffen. (…)

zum **Standort-Label**

Diese standortbezogen plakativen Oberüberschriften (ohne Verbindlichkeit) ermöglichen dem das Konzept Lesenden einen schnellen Eindruck über die grundsätzlich geplante Entwicklungszielrichtung eines jeden Standortes.

zur **Zielgruppeneignung**

In der Wiedernutzung der Wohnstandorte oder nach Abriss-Neubau eignen sich diese aus der quartiers- oder stadtteilstrukturellen Situation und aus den Bedingungen der Größen und Grundrisse der Gebäudetypen heraus für bestimmte Wohnnachfragegruppen. Eine Umsetzung und „Ergebniskontrolle“ gestaltet sich grundsätzlich schwierig und aufwendig. Die städtischen Zielformulierungen sollen mind. als städt. Anregungen/Zielvorstellungen („sinnvolle Zielgruppenempfehlungen“) Eingang in die künftigen standortbezogenen Ausschreibungen der BImA finden. In den Fällen der zentral gelegenen Standorte Nummern 03 (Arnheimweg), 11 (Sibeliusstraße) und 16 (Lilienthalweg) mit Abriss/Neubau-Zielrichtung und Standort Nr. 06 (Sandfortskamp) sind diese demgegenüber strukturell so bedeutend, dass diese nicht nur als Anregung, sondern als Maßgabe einer Flächenentwicklung zu verstehen sind.

(Zur Berücksichtigung preiswerten Wohnraums für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen und zur Versorgung von Familien und Alleinerziehenden vgl. untenstehende Ausführungen zu den wohnungspolitischen Aspekten).

zu den städtebaulichen **Maßnahmen**

Unabhängig von der städtebaulichen Grundaussage Erhalt oder Abriss/Neubau oder Erhalt/Ergänzung im Umgang mit dem jeweiligen Wohnstandort sind bereits erste konkretere Maßnahmen benannt, die für den Erhalt, die Fortentwicklung, die Neuentwicklung oder im Zuge der Beplanung oder Vermarktung städtischerseits besonders zu beachten sind. Dies schließt insbesondere Aussagen zur Beanspruchung und Sicherung von Flächen für öffentliche Infrastruktur (Kinderspiel, Kindertagesstätte) ein. (vgl. in der Gesamtschau auch Anlage 2a)

zur sinnvollen **Vermarktungsstrategie und zu den Zielsetzungen Wohnungsstruktur und Infrastrukturkosten**

An dieser Stelle sind ohne standortbezogene Quantifizierung primär die wohnungsstrukturellen Ziele der Stadt benannt; gleiches gilt für das Thema der Beteiligung der BImA an den auf die Stadt zukommenden Infrastrukturkosten.

(Die gesonderte Positionierung der Stadt zu diesen beiden Themenbereichen erfolgt in untenstehenden Ausführungen).

zu **Zielsetzungen energetischer Optionen**

Die bisherigen Ideen zur energetischen Optimierung insbes. im Bestand fanden in den bisherigen Diskussionen der parlamentarischen Gremien ein geteiltes Echo: Neben der unbestrittenen Formulierung der städtischen Standards im Falle von Abriss-/Neubau-Konzepten (so auch im

Konzept enthalten) ist die energetische Verbesserung von Bestandsbauten unter dem Aspekt der Preisbildung, des in großen Teilen individuellen Erwerbs und der wohnungspolitischen Zielrichtungen des Konzeptes in der Gesamtabwägung als nicht prioritär einzuschätzen. Detailprüfungen und Detailoptionen wie ggf. ein vermittelndes Engagement der Stadt in Sachen energetisches Quartiersmanagement im Bestand durch externe Fördermittel in einzelnen Quartieren können zum jetzigen Konzeptstand nur als Möglichkeit benannt werden und müssen verwaltungsseitigen Kapazitäten unter Berücksichtigung des späteren konkreten Planungs- und Vermarktungsprozesses vorbehalten bleiben (Aufwand vs. Nutzen).

zur **Zielsetzung Bürgerinnen und Bürgereinbindung**

Im bisherigen Erarbeitungsprozess des Gesamtkonzeptes hat das Team Britenwohnungen der Planungsverwaltung sowohl die zuständigen Bezirksvertretungen als auch den Fachausschuss des Rates in einem sich stetig konkretisierenden „Dreisprung“ per mündlichen Bericht (beabsichtigte Grundstruktur des Konzeptes; erste Strukturanalysen und Ergebnistendenzen; konkretisierte Zwischenergebnisse) eingebunden und kontinuierlich über die Thematik informiert. Die Sitzungen wurden teilweise auch von Bürgerinnen und Bürgern besucht und von der Presse informatorisch aufgegriffen.

Gleichzeitig ist die Planungsverwaltung Einladungen von vor Ort aktiven Gruppierungen, die ein besonderes Informationsbedürfnis hatten, nachgekommen. Insofern ist es angesichts der steigenden Interessenlage von besonderer Bedeutung, die Bürgerinnen und Bürger weiterhin und auf geeignete Weise über den Sachstand der Standortentwicklungen in ihrer Umgebung oder aus ihrer (stadtweiten) Interessenlage für eine Immobilie oder Wohnung zu informieren (Beschlusspunkt 1.1).

Erst nach Konkretisierung und Klarheit über die konkrete Standortentwicklung sollte eine vertiefte Information erfolgen - teilweise sicherlich auch in den Bürgeranhörungen zu erforderlichen Bauleitplanverfahren (Beschlusspunkt 2.4).

Auf die stetig ausgebaute und aktualisierte Internetpräsenz der Stadtplanung, vor allem auch im Zusammenhang mit dieser Vorlage, sei ebenfalls verwiesen. Diese ermöglicht allen Interessierten den direkten Informationskontakt auch per Email.

(http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion_wohnstandorte.html).

zum städtischen **Instrumenteineinsatz**

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der Mehrzahl der für einen Bestandserhalt vorgeschlagenen Wohnstandorte ergibt die Analyse die Empfehlung, dies durch bauleitplanerischen Instrumenteneinsatz zu flankieren

- zwecks Sicherung der Siedlungsstruktur und -dichte;
- zwecks Sicherung der gestaltprägenden Elemente des Städtebaus und des öffentlichen wie privaten Freiraums;
- zwecks geordneter Struktur des Stellplatznachweise sowie von Aus- und Anbauoptionen

Die siedlungs- und stadtgeschichtliche Bedeutung der Britenwohnsiedlungen in Münster, besonders die Ablesbarkeit hoher städtebaulicher wie gestalterisch-architektonischer Qualitäten im Ensemble oder Teilensemble, legen die ergänzende Anwendung der Instrumentarien Erhaltungssatzung und Denkmalschutz für ausgewählte Einzelgebiete nahe.

Zu betonen ist, dass der Instrumenteneinsatz und dessen Zeitdauer auch den Vermarktungsprozess der BImA bestimmen und die Ankaufmöglichkeiten für Interessenten der Immobilien an einzelnen Standorten zeitlich strecken werden. In der Priorität der Bearbeitung wird die Stadtplanung selbstredend zuerst die Standorte beplanen, die vom aktuellen Freizug bis Ende 2012 betroffen sein werden. Unter Aufwandsgesichtspunkten ist es Ziel, ggf. mit nicht-qualifizierten

Bebauungsplänen, u.U. auch im vereinfachten Verfahren, zielfokussiert die notwendigen Steuerungen vorzunehmen (vgl. in der Gesamtschau auch Anlage 2b).

Für die Standorte, für die eine Neubebauung vorgesehen ist, ist Bauleitplanung, ggf. projekt- oder vorhabenbezogen,

- zur Ermöglichung veränderter Baustrukturen und ggf. Baudichten;
- zwecks Steuerung der erwünschten Nutzungen, ggf. Nutzergruppen;
- zur Qualitätssicherung der durch städtebauliche Optimierungsverfahren entwickelte neue Bebauungs- und Gestaltungskonzepte

notwendig (vgl. in der Gesamtschau auch Anlage 2b).

Mit den oben benannten und im Konzept fixierten Zielrichtungen legt die Planungsverwaltung gremien- und zeitparallel zu dieser Vorlage bereits die Vorlage Nr. V/0737/2012 vor, die dem Rat frühzeitig die Fassung von Aufstellungsbeschlüssen zur Beschlussfassung empfiehlt.

(Zu einem evtl. erweitert bzw. ergänzend erforderlichen ergänzenden Instrumenteneinsatz vgl. weiter untenstehende Ausführungen).

KONKRETISIERUNG DER KONVERSIONSPARTNERSCHAFT

In der bestehenden Rahmenvereinbarung (Konversionspartnerschaft zwischen der Stadt Münster und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) ist unter anderem zu den Wohnstandorten der britischen Stationierungskräfte festgehalten und vereinbart:

- Die Stadt Münster („Stadt“) und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben („Bundesanstalt“) sind sich einig, dass die Konversion der militärischen Liegenschaften eine gemeinsame Aufgabe ist, die in partnerschaftlicher Zusammenarbeit sukzessive durchgeführt werden soll.
- Bundesanstalt und Stadt sind sich einig, die oben genannten Zielsetzungen korrespondierend mit dem fortschreitenden Konversions- und Planungsprozess durch weitergehende Vereinbarungen für die Wohn- und Kasernenstandorte zu konkretisieren und anzupassen.
- Weitere Vereinbarungen zur Liegenschaftsvermarktung der Wohn- und Kasernenstandorte werden im Einzelnen im Laufe des Konversionsprozesses in Form von Nebenabreden zu dieser Konversionsvereinbarung konkretisiert und angepasst.

Die britischen Stationierungskräfte haben inzwischen die BImA darüber informiert, dass knapp die Hälfte der Wohngebäude, also ca. 400 Wohneinheiten, bis Ende 2012 bereits freigezogen werden. (Hierbei handelt es sich um die Standorte Nummern 07 (Jahnstraße), 08 (Dachsleite; nur teilweise), 09 (Volbachweg; nur teilweise), 12 (von-Hünefeld-Weg), 13 (Wiegandweg), 16 (Lilienthalweg), 17 (Zum Erlenbusch ; nur teilweise) und 18 (Ostpreußenstraße)). Vor dem Hintergrund dieser Standortrückgaben spielt die Etablierung verträglicher und im Idealfall bedarfsgerechter Zwischennutzungen eine besondere Rolle – dies verstärkt durch noch notwendigen städtebaulichen Instrumenteneinsatz und dessen zeitlich aufschiebende Auswirkungen für eine endgültige Vermarktung. In diesem Zusammenhang arbeiten Universität, Studentenwerk, BImA und Stadt intensiv an kurzfristigen Lösungen, die eine temporäre zeitnahe Wiedernutzung einiger Standorte bzw. Teilstandorte für studentisches Wohnen im Sinne einer win-win-Situation für alle Akteure zum Ziel haben.

Es besteht unabhängig hiervon die Notwendigkeit der zeitnahen und abschließenden Verhandlung und Fixierung einer konkretisierten und weitergehenden Nebenabrede zur Konversionsvereinbarung zum Themenfeld „Britenwohnungen“ (Beschlusspunkte 2.1 in Verbindung mit 2.3), um die weiteren Schritte der städtebaulichen Beplanung, Vermarktung und faktischen Wiedernutzung der Konversions-Wohnstandorte sukzessive zu erreichen.

Positionierung zum Entwicklungskonzept

Zu den Inhalten des ‚Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster' fanden in den vergangenen Wochen und Monaten intensive Austausche und Diskussionen mit der BImA statt. Im Schwerpunkt bezogen auf die Themenfelder der der Stadt wichtigen wohnungsstrukturellen Ziele sowie bezogen auf eine Kostenbeteiligung des Bundes an den auf die Stadt zukommenden Infrastrukturfolgekosten liegen die Positionen teilweise noch deutlich auseinander (s. im ff.).

Wichtig ist insofern die formale wie inhaltliche Bekräftigung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes als Grundlage der abschließenden Verhandlungen und als Auftrag und Verhandlungsmandat an die Verwaltung – dies schließt je nach Verhandlungsergebnis die evtl. Empfehlung weitergehender städtebaurechtlicher Instrumente durch die Verwaltung bewusst ein (wie Bebauungsplanungen, Vorkaufrechtssatzungen, ...) (Beschlusspunkt 2.2).

Wohnungsstrukturelle Positionierung

Die Ausgangs- und Bedarfslage des aktuellen münsterischen Wohnungsmarktes sowie die durch parlamentarische Antragstellung untermauerte Notwendigkeit der Gegensteuerung hin zu einem größeren Angebot an preiswertem Wohnraum in Münster sind bekannt; eine Anforderung, die aktuell und perspektivisch nicht nur den Bund als Eigentümer betrifft.

Die Stadtplanung hat in enger Abstimmung mit der Wohnungsverwaltung bisher ff. städt. Mindest-Ziele formuliert (vgl. in der Gesamtschau auch Anlage 2c):

- Direktverkauf an die städtische Wohnungsgesellschaft und/oder die in Münster ansässigen Wohnungsgenossenschaften (konkrete gemeinsame Interessenbekundung als Investorengemeinschaft Münsteraner Wohnungsunternehmen liegt vor) zum von einem unabhängigen Gutachter ermittelten Verkehrswert:
  - von mindestens 3 Wohnstandorten im Bestand
    - zwecks Bedarfdeckung zur Versorgung von Wohnungssuchenden oder Wohnungsbedürftigen, die sich nicht selbständig am Wohnungsmarkt der Stadt Münster versorgen können und
    - zwecks Gewährleistung von Belegungseinfluss im Umfeld von Standorten mit sozialem Steuerungsbedarf oder der Gefahr eines solchen und
    - zwecks Erzielung einer gedämpften Mietpreis- oder Preisbildung bei Verkauf und höheren Chancen eines Angebotsmixes aus Eigentum und Miete;
  - von mindestens 2 Wohnstandorten mit Neubauperspektive
    - zwecks Erzielung einer gedämpften Mietpreis- oder Preisbildung bei Verkauf und höheren Chancen eines Angebotsmixes aus Eigentum und Miete;
  - Direktverkauf an (Wohnungs-)Gesellschaften im Portfolio der studentischen Wohnraumversorgung (z.B. Studentenwerk, im Zweifel auf dem Umweg über eine Direktvergabe an die Stadt Münster selbst als Zwischenerwerberin) zum von einem unabhängigen Gutachter ermittelten Verkehrswert:
    - von mindestens 2 weiteren Wohnstandorten im Bestand und/oder mit Neubauperspektive
      - zwecks akut erforderlicher Bedarfdeckung zur dauerhaften Versorgung von Wohnungssuchenden im Bereich des studentischen Wohnraums [Ergänzung aus V/0728/2012/1].
  - Gewährleistung eines Anteils von mind. 30% förderfähigem Wohnraum im Bereich Abriss/Neubau - über alle potenziellen Wohneinheiten gerechnet und standortdifferenziert verortet;

- anteilige Vergabe von Grundstücken/Immobilien im Bestand der Wohnstandorte zu Festpreisen (Verkehrswert), flankiert durch Vergabegrundsätze, die als Kernkriterium die Anhandgabe an Geringverdienende mit Kindern haben, in einer Größenordnung von mind. 15 % – bezogen auf die Zahl alle Bestandswohneinheiten.

Dem stehen folgende Positionierungen der BImA gegenüber:

- Ein Direktverkauf von Wohnliegenschaften an die Stadt oder in ihrem Sinne handelnde Wohnungsgesellschaften/Genossenschaften ist unter rechtlichen Gesichtspunkten schwierig herleitbar. Über die Zulässigkeit eines Direktverkaufs ist noch nicht abschließend entschieden.
- Die Veräußerung von Wohngebäuden zu Festpreisen (voller Verkehrswert) stellte eine Ausnahme zum üblichen, zwischen BImA und Bundesministerium der Finanzen (BMF) abgestimmten und festgelegten Verwertungsverfahren von Wohngebäuden dar, welches grundsätzlich eine Verwertung der Wohngebäude in Gebotsverfahren vorsieht. Daher kann nur ein kleiner Teil der Wohngebäude zu Festpreisen veräußert werden. Welche rechtssicheren (sozialen) Auswahl-Kriterien hierbei berücksichtigt werden können, wird derzeit geprüft.
- Eine zum jetzigen Zeitpunkt abschließende Festlegung, wie sämtliche Wohngebäude während des anstehenden Verwertungszeitraums veräußert werden sollen (z.B. Einzel- oder Paketverkauf), ist nicht möglich. Die Bundesanstalt als Eigentümerin und Verkäuferin muss während des gesamten Verwertungszeitraums flexibel auf den Immobilienmarkt und die jeweiligen Marktsituationen reagieren und ihre Verwertungsinstrumente entsprechend anpassen dürfen.

Folgekostenbezogene Positionierung

Als Folge der freiwerdenden, durch die britischen Stationierungskräfte bisher genutzten Wohngebäude werden Infrastrukturkosten, primär in Form sozialinfrastruktureller Folgekosten ausgelöst. Diese Kosten fallen an, da die Kinder der britischen Soldaten keine öffentlichen/städtischen Einrichtungen wie Kinderspielplätze, Kindertagesstätten und/oder Grundschulen genutzt haben, sondern bestehende eigene Einrichtungen der britischen Streitkräfte auf den Kasernenarealen oder Wohnstandorten; die Wiedernutzung der 'Britenwohnungen' stellen insofern für die Stadt unter Daseinsvorsorgegesichtspunkten „neue" Wohneinheiten und Haushalte dar.

Auf Grundlage erster grober Abschätzungen in Einbindung der städtischen Fach- und Bedarfsämter könnten sich durch den Übergang der Bestandsbauten samt Neubauoptionen (ca. 1.200 Wohneinheiten) öffentliche Infrastrukturbedarfe für Kinderspielplätze, Kindertagesstätten und Grundschulerweiterungen in einer perspektivischen Gesamt-Größenordnung von ca. 20 Mio€ als potenzielle Baukosten ergeben. Es bleibt weiteren Prüfungen und späteren (politischen) Entscheidungen vorbehalten, inwieweit diese Versorgungsstrukturen, insbes. im Bereich der Kindertageseinrichtungen, durch die Stadt selbst oder durch Dritte finanziert und realisiert würden. Die grob geschätzten Aufwendungen entständen bedingt durch den nur sukzessiven Freizug der Standorte, die notwendigen planerischen Entwicklungszeiträume für Bauleitplanung für die Mehrzahl der Standorte und Vermarktungsphasen in einem mittelfristigen Zeitraum auf mehrere Jahre verteilt.

Auf Grundlage des gegenwärtigen Kenntnisstandes könnte dies in einer Aufteilung auf die drei einschlägigen Themen der Daseinsvorsorge bedeuten:

- Kindertagesstätten: ca. 14,4 Mio€ (Annahmen: komplette Bestandsauslastung; je zusätzliche 50 Wohneinheiten eine neue Kindertagesstätten-Gruppe; multipliziert mit durchschnittlichen Erfahrungs-Baukosten aus den letzten Jahren);
- Grundschulen: ca. 5,0 Mio€ (Annahmen: Ertüchtigung/Erweiterung bestehender Standorte; nur sehr grob mögliche, stadttteilbezogene Plausibilitätsabschätzung der perspektivi-

schen Auslastungen/Bedarfe; Annahme eines Mixes unterschiedlicher Baustandards; multipliziert mit durchschnittlichen Erfahrungs-Baukosten aus den letzten Jahren);

- Kinderspielplätze: ca. 0,6 Mio€ (Annahme: durch Ratsbeschluss fixierte Zielquote, 1,65 qm öffentlicher Fläche für Kinderspiel je Einwohner; multipliziert mit durchschnittlichen Erfahrungs-Baukosten aus den letzten Jahren).

Der Position der Stadt zur umfassenden Beteiligung an diesen evtl. Kostenlasten steht folgende Positionierung der BImA gegenüber: Es kann für die Wohnsiedlungen, die aufgrund bestehender Baurechte errichtet wurden bzw. für die aktuell entsprechendes Baurecht besteht (z.B. rechtskräftiger Bebauungsplan oder § 34 BauGB), aus dem BauGB keine Verpflichtung zur Zahlung von Infrastrukturkosten hergeleitet werden; eine Zahlung von Infrastrukturkosten ohne Rechtsgrundlage ist der Bundesanstalt aufgrund der Regelungen der Bundeshaushaltsordnung nicht erlaubt.

Vor dem Hintergrund der evtl. Kostendimension sowie der aktuellen Verhandlungspraxis gegenüber anderen Entwicklern und Investoren von Wohngebieten wird die Verwaltung das Thema dennoch noch einmal besetzen und in die Verhandlungen einspeisen; Mindestziel ist die Vereinbarung der Kostenbeteiligung bezogen auf den Anteil der durch neue Bauleitplanung erwünschten Neubaukonzepte und deren maßnahmenbedingte Folgekosten.

Grundsätzliches Einverständnis besteht zwischen BImA und Stadt über die Sicherung von bedarfsbegründeten Gemeinbedarfsflächen innerhalb der Wohnstandorte und die Veräußerung dieser Flächen an die Stadt (zur infrastrukturellen Standortsicherung vgl. ebenfalls Anlage 2d).

BEARBEITUNG DER BISHERIGEN PARLAMENTARISCHEN ANTRAGS- UND BESCHLUSSLAGE

Im Zusammenhang mit dem Thema Konversion wurden auf stadtbezirklicher Ebene ebenso wie im Rat der Stadt vielfältige politische Anträge eingebracht. Deren Ansprache zielt teilweise in Richtung aller Konversionsflächen, teilweise in Richtung ausschließlich der „Britenwohnungen“, teilweise räumlich fokussiert auf die Stadtbezirks- oder Stadtteil- sowie die konkrete Standortebene.

Aus Sicht der Verwaltung sind mit dieser Vorlage ein Großteil dieser Anträge mind. in den genannten Teilpunkten der Anträge erledigt bzw. mit den Inhalten dieser Vorlage aufgegriffen.

Die Beschlussvorschläge dieser Vorlage bilden zudem die Konkretisierung der im Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21.03.2012 gefassten Beschlüsse zur Vorlage V/0111/2012/1 – ‚Konversion von britischen Stationierungskräften genutzten Liegenschaften’.

GESAMTBEWERTUNG

Die erfolgreiche Konversion der Wohnstandorte der britischen Stationierungskräfte stellt eine bedeutende Chance für die Stadtentwicklung dar. Das vorgelegte ‚Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster’ liefert hier - unabhängig von unterschiedlichen Sichtweisen und Zielen zu Einzelinhalten zwischen BImA und Stadt - einen entscheidenden Beitrag, diese Chance zu nutzen.

Mit der Positionierung zu den Inhalten und Zielrichtungen und mit der Umsetzung des Standorte-Entwicklungskonzeptes werden folgende wichtige stadtentwicklungsstrategische Ziele unterstützt:

- Bindung vorhandener Einwohner an die Stadt und Gewinnung von Zuzügen – maßgeblicher Beitrag zur Einwohnerbindung und zur Wohnflächenbedarfsdeckung;
- Stärkung der Siedlungsstruktur und optimierte Flächennutzung in integrierten Lagen – maßgeblicher Beitrag zur Innenentwicklung;

- Schaffung eines differenzierten Wohnungsmixes bezogen auf Preisstruktur und Zielgruppenorientierung ebenso wie auf sich verändernde Einwohner- und Haushaltsstrukturen – maßgeblicher Beitrag zur Differenzierung von Wohnungsangeboten;
- nachfrageorientierte und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der kommunalen Wohnfolgeinfrastruktur.

Damit werden auch die Ziele des ‚Handlungskonzeptes demografischer Wandel' in den Themenfeldern Einwohner und öffentliche Infrastruktur voll berücksichtigt und erfüllt.

Diese Chancen und nachhaltig positiven Folgewirkungen für die Gesamtstadt sollten unterschiedlichen Sichtweisen und Bewertungen zu einzelnen Themen und Aspekten des ‚Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster' aus Sicht der Verwaltung stets vorangestellt werden.

Anlagen:

- (1) Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster
- (2a) Standorte-Übersichtsplan städtebauliche Ziele
- (2b) Standorte-Übersichtsplan städtebaulicher Instrumenteneinsatz
- (2c) Standorte-Übersichtsplan sinnvolle Vermarktung und wohnungsstrukturelle Ziele
- (2d) Standorte-Übersichtsplan soziale Infrastruktursicherung und -kosten