

Briten-Wohnungen in Münster: Nachbericht zu den Info-Veranstaltungen im Dezember 2012

1. Die Info-Abende in der Übersicht

Münster-Nord

- 03.12.2012 um 18.00 bis 19.30 Uhr im Gemeindezentrum Andreas-Kirche in Coerde
- Moderation durch Bezirksbürgermeister Herr Igelbrink
 - ca. 130 Bürgerinnen und Bürger
 - Vertreter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung: Frau Dirking, Frau Scheck, Herr Krause
 - Vertreter Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Herr Stake, Herr Waanders

Münster-Mitte

- 05.12.2012 um 18.30 bis 20.30 Uhr im Gymnasium Paulinum
- Moderation durch Bezirksbürgermeister Herr Fischer-Baumeister
 - ca. 250 Bürgerinnen und Bürger
 - Vertreter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung: Frau Benson, Frau Scheck, Herr Krause
 - Vertreter Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Herr Grotefeld, Herr Waanders

Münster-Südost

- 10.12.2012 um 18.00 bis 20.40 Uhr bei Westfalenfleiß GmbH
- Moderation durch Bezirksbürgermeister Herr Dr. Klenner
 - ca. 300 Bürgerinnen und Bürger
 - Vertreter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung: Frau Dirking, Frau Janssen, Herr Krause
 - Vertreter Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Herr Grotefeld, Herr Stake, Herr Waanders

Münster-West

- 13.12.2012 um 18.00 bis 20.20 Uhr im Fachwerk Gievenbeck
- Moderation durch Bezirksbürgermeisterin Frau Westrup
 - ca. 180 Bürgerinnen und Bürger
 - Vertreter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung: Frau Benson, Frau Janssen, Herr Krause
 - Vertreter Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Herr Grotefeld, Herr Waanders

2. Einleitende Vorträge

Jörg Krause (Teamleiter Briten-Wohnungen im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung) stellt zur Einführung die allgemeinen Informationen zu den Britenwohnungen für das Stadtgebiet Münster vor. Nachdem der Rat der Stadt Münster am 7. November dem von der Verwaltung vorgelegten Entwicklungskonzept zugestimmt hat, kann die Stadt nun die wohnungspolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen für die 18 britischen Wohnstandorte mit der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), abschließend verhandeln. Herr Krause erläutert für die Stadt Münster die städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele, die mit dem Konzept erreicht werden sollen und welche sozialen und technischen Infrastrukturen voraussichtlich anfallen werden. Ebenso vorgestellt wird die allgemeine Zielrichtung der Vermarktung der Britenwohnungen in Münster. Herr Krause ordnet die Info-Abende als „Zwischeninformation“ für die Bürger ein und gibt einen Ausblick auf die weiteren Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten bei der Erarbeitung der Bebauungspläne und der Vermarktung der Standorte. Vor jeder künftigen Vermarktung eines Standortes soll es zusätzlich eine standortbezogene öffentliche Informationsveranstaltung unter Beteiligung der BImA geben. Im Falle einer künftigen Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger selbstverständlich. Für den Standort Jahnstraße ist die Infoveranstaltung gleichzeitig der Auftakt für die Vermarktung.

Ein Vertreter der BImA stellt die Aufgaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für die Britenwohnungen vor und erläutert die verschiedenen Möglichkeiten der Vermarktung der Wohngebäude (Direktverkauf an die Stadt bzw. Investorengemeinschaft der kommunalen Wohnungsunternehmen, Bieterverfahren und Festpreisverkauf) und benennt die Ansprechpartner für den Verkauf der Häuser.

3. Vorstellung der Standorte in den Stadtteilen

Fester Programmpunkt in allen vier Informationsveranstaltungen ist die Präsentation der städtischen Ziele für die einzelnen Standorte in den jeweiligen Stadtteilen. Die Stadtplaner Frau Dirking (für den Bezirk Nord und Südost) und Frau Benson (für den Bezirk Mitte und West) stellen aus dem erarbeiteten Konzept unter anderem das Label für die Siedlung, die sinnvollen Zielgruppen, die erforderlichen Maßnahmen, die Vermarktungsstrategie, die Instrumente und die weitere Bürgerbeteiligung für jeden Standort vor. Außerdem werden anhand eines Planes jeweils die Standorte, die bereits frei gezogen sind, hervorgehoben und deren voraussichtliche Vermarktung aufgezeigt.

4. Fragen und Antworten

4.1. Zur Vermarktung allgemein

► Wann werden welche Standorte vermarktet?

Der grobe zeitliche Ablauf der Vermarktung der bis zum Ende des Jahres 2012 frei werdenden ca. 400 Wohnungen gliedert sich wie folgt: Zeitnah sollen die Standorte 07 Jahnstraße und 12 Von-Hünefeld-Weg vermarktet werden. Die Standorte 09 Volbachweg (nördlicher Teil), 13 Wiegandweg und 18 Ostpreußenstraße sollen voraussichtlich ab Frühjahr 2013, der Standort 17 Zum Erlenbusch etwa ab Sommer 2013 vermarktet werden.

Voraussichtlich Anfang 2014 soll die Oxford-Kaserne in Gievenbeck freigezogen werden. Dann ist auch der Einstieg in die Vermarktung der restlichen Wohneinheiten zu erwarten.

► Welche Vermarktungsformen gibt es?

Neben dem Direktverkauf an die Investorengemeinschaft der Münsteraner Wohnungsbauunternehmen wird es den Verkauf zum Festpreis geben. Vergabekriterien sollen voraussichtlich unter anderem die Kinderanzahl und Schwerbehinderung sein.

In öffentlichen Bieterverfahren plant die BImA sowohl die Einzelvermarktung der Wohngebäude als auch eine Veräußerung im Paket.

- Welche Informationen werden in den Exposés stehen und wo werden sie veröffentlicht?

Die Exposés werden im Internet veröffentlicht und können auch bei der BImA schriftlich angefordert werden. In der Tagespresse werden die Exposés ebenfalls angekündigt. In den Exposés werden u.a. Grundstücksgrößen, Baubeschreibung, planungsrechtliche Situation, Energieausweis, Fotos der Häuser, Grundrisse, etc. zusammengestellt.

- Kann man sich auch für mehrere Häuser gleichzeitig bewerben?

Man kann sich auch für mehrere Häuser gleichzeitig bewerben. Mehrfach-Bewerbungen unter Angabe der Präferenzen sind möglich; einzelne Endkäufer können „nur“ ein Haus erwerben.

- Wie bestimmt die BImA den Wert der Häuser?

Die BImA setzt mit ihren eigenen Gutachtern die Kaufpreisvorstellungen fest. Orientierungspunkt sind die Richtwerte im Immobilienmarkt (Auskünfte zum Beispiel über den Gutachterausschuss der Stadt Münster).

Die Kaufinteressenten können bei den Besichtigungen eigene Gutachter und Sachverständige mitbringen.

Die Stadt rät, vor der Gebotabgabe die Aufwendungen für die energetische Sanierung abzuschätzen. Dafür stellt die BImA zu jeder Wohneinheit einen Energieausweis im Exposé zur Verfügung.

- Wie werden die Festpreise ermittelt?

Die BImA beabsichtigt, die Festpreise durch die Gutachter der BImA zu ermitteln; diese entsprechen den Verkehrswerten gem. § 194 BauGB. Die Ermittlung des Festpreises muss im Detail noch verhandelt werden.

- Werden Wertgutachten erstellt und wer erstellt die Gutachten?

Aus Sicht der BImA, als Verkäufer der Grundstücke, soll für jedes Haus eine Kaufpreisvorstellung durch einen Gutachter der BImA ermittelt werden, die den Interessenten bei der Abgabe der Kaufpreisangebote im öffentlichen Bieterverfahren als Anhaltswert dient.

Insbesondere bei der Ermittlung der Festpreise sind die Stadt und die BImA noch in Verhandlungen.

In den Exposés werden alle vorhandenen und benötigten Angaben zu den Häusern aufgelistet und bei den Besichtigungen können die Interessenten eigene Sachverständige einbeziehen, um z.B. mögliche Sanierungskosten zu ermitteln.

- Welche Transparenz gibt es zum Thema Preise?

Die BImA veröffentlicht generell keine konkreten Verkaufspreise zurückliegender Vermarktungen. Aus dem bereits erfolgten Verkauf von Reihenhäusern an der Grawertstraße lassen sich aber Einschätzungen zu den Verkaufspreisen geben.

Für „Mittelhäuser“ und „Endhäuser“ an der Grawertstraße mit ca. 80 Quadratmeter Wohnfläche wurden 140.000 (Reihenmittelhaus) bzw. 160.000 € (Reihenendhaus) als Kaufpreisvorstellung in den Exposés benannt. Die Endpreise der Verkäufe lagen nach Angabe der BImA in der Regel nicht unverhältnismäßig über den Kaufpreisvorstellung, sondern im Durchschnitt bei max. etwa +10-15 %.

- Bekommen die Kaufinteressenten vorab einen Einblick zum Energieverbrauch?

Für alle Gebäude wird als Anhang zu den Exposés ein Energieausweis erstellt, der zur Einordnung des Gebäudeenergieverbrauchs und zur Einschätzung möglicher Sanierungsmaßnahmen dienen kann.

- Wer ist berechtigt ein Kaufangebot abzugeben?

Jeder ist berechtigt im Bieterverfahren ein Kaufangebot abzugeben. In den Exposés wird darauf hingewiesen, ob es sich um einen Einzelverkauf oder ein Paketverkauf handelt. Beim Paketverkauf können sich insbesondere Investoren oder Käufer-Gemeinschaften (z.B. Baugemeinschaften, Interessensgemeinschaften) bewerben.

- Werden an den einzelnen Standorten Bieter bevorzugt, die schon in dem Stadtteil oder angrenzend wohnen?

Alle Bieter haben die gleiche Voraussetzung sich auf die Häuser zu bewerben, es werden keine Bewerber, die jetzt schon im Stadtteil oder in Münster wohnen, bevorzugt.

- Werden unbebaute Grundstücke veräußert?

Der Sportplatz innerhalb des Standortes Borghorstweg im Stadtteil Gievenbeck stellt die einzige unbebaute Fläche dar. Neubaupotenziale werden im Detail noch vertiefter geprüft. Durch eine entsprechende Parzellierung, beispielsweise der Teilung sehr großer Grundstücke, ist Neubaupotenzial möglich. Das Konzept schlägt konkret auch einen Abriss von (Teil)Standorten vor, in denen nachfolgend Neubauten realisiert werden sollen.

- Sind die Wohnungen schadstoffbelastet?

Von einer Schadstoffbelastung in den Gebäuden ist nicht auszugehen. Die BImA untersucht mit stichprobenartigen Kontrollen für einzelne Stoffe mögliche Schadstoffbelastungen.

- Sind die Wohngebäude unterkellert?

Ja, alle Wohngebäude verfügen über Kellerräume.

- Ist der Kauf von zwei Doppelhaushälften/Wohneinheiten möglich, um die Wohnfläche zu vergrößern?

Ein Umbau zur Optimierung der Wohnflächen (Änderung der Grundrisse) ist selbstverständlich möglich. Generell werden Anbaupotenziale zur Vergrößerung der Wohnfläche der einzelnen Häuser geprüft. Aufgrund der erforderlichen umfangreichen und kostenintensiven Umbauarbeiten erscheint die Zusammenlegung von Häusern voraussichtlich wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Laut Aussage der BImA kann man sich für mehrere Häuser gleichzeitig bewerben. Einzelne Endkäufer sollen jedoch „nur“ ein Haus erwerben können, so dass bei Mehrfach-Bewerbungen eine Angabe der Präferenzen möglich ist;

- Welcher Prozentsatz der Wohneinheiten soll im Festpreisverfahren veräußert werden?

Der Rat hat als Ziel für den Festpreis-Verkauf mindestens 15 Prozent aller der Wohneinheiten formuliert. Die genaue Anzahl ist noch nicht mit der BImA verhandelt.

- Zählen bei den Vergabekriterien für die Festpreise nur die Anzahl der Kinder oder auch noch andere Merkmale?

Die Regelungen zum Festpreis sind noch nicht endgültig festgelegt. Aus Sicht der Stadt Münster sollen die Häuser vorrangig nach Einkommen und Anzahl der Kinder vergeben werden, aber auch z. B. im Haushalt lebende pflegebedürftige Personen werden berücksichtigt. Sobald eine endgültige Festlegung für die Vergabe der Häuser abgestimmt ist, werden diese im Internet auf der Seite der BImA veröffentlicht.

- Warum werden nicht ganze Häuserreihen zu Festpreisen angeboten?

Die BlmA geht davon aus, dass die Stadt Münster durch den Direktkauf von voraussichtlich 7 Standorten die wohnungspolitischen Ziele z.T. bereits umsetzen kann.

Die Zielvorstellungen von Stadt und BlmA liegen bei Festpreisen (Anzahl/Wertermittlung und Vergaberichtlinien) noch auseinander, die Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

- Hat die BlmA über Ihre Kaufverträge Einfluss darauf, dass Käufer die Häuser nicht weiterverkaufen?

Hier bestehen enge rechtliche Möglichkeiten, einen Weiterverkauf vertraglich zu untersagen.

- Wie sollen Familien sich gegen Investoren im Bietverfahren durchsetzen?

Die BlmA berichtet von Erfahrungen an der Grawertstraße, die keine Grundlage für Befürchtungen bieten, dass Familien nicht zum Zuge kommen. Hier hat beispielsweise kein Investor gekauft. Die Häuser wurden von Familien zu verträglichen Preisen erworben – die maximal 10-15 % über den formulierten Kaufpreisvorstellungen lagen.

- Wenn Wohneinheiten (im Paket) verkauft werden, stehen die Wohneinheiten danach zum Verkauf oder zur Miete zur Verfügung?

Diese Entscheidung bleibt dem zukünftigen Eigentümer überlassen. Bei den Wohneinheiten, die im Direktverkauf an die Investorengemeinschaft der Münsteraner Wohnungsunternehmen gehen, ist von der Vermietung auszugehen.

4.2. Zum Zielkonzept der Stadt Münster

- Wie wird der „Spagat“ zwischen den sozialen Ansprüchen der Stadt und den wirtschaftlichen Interessen der BlmA umgesetzt?

Seit geraumer Zeit finden regelmäßig Abstimmungsgespräche zwischen Stadt und BlmA statt, in denen die unterschiedlichen Positionen besprochen und verhandelt werden. Auch weiterhin wird es Gespräche zwischen der Stadt und der BlmA geben, in denen die Interessen beider Seiten, die auf ein Geben und Neben basieren, verhandelt werden.

- Wie sieht ein Geben und Neben zwischen der Stadt und der BlmA aus?

Die Stadt schlägt in dem Zielkonzept verschiedene wohnungspolitische Ziele für die 18 Standorte im Stadtgebiet vor. Zum einen werden im Neubaubereich ca. 30 % förderfähiger Wohnungsbau gefordert, ein Anteil an Festpreisen an verschiedenen Standorten wird ausgewiesen und fünf Standorte sollen als Direktverkauf an Investorengemeinschaft der Münsteraner Wohnungsbauunternehmen verkauft werden. Auf der anderen Seite schafft die Stadt an verschiedenen Standorten durch neues Planungsrecht die Möglichkeit die Grundstücke höher auszunutzen und damit gewinnbringender zu vermarkten.

- Stichwort Inklusion. Warum taucht im Konzept nicht die Zielgruppe „Behinderte“ auf?

Generell ist jeder Standort für „sozial- und altersgemischte Gruppen“ geeignet, keiner soll sich ausgeschlossen fühlen. Hierunter kann jede Zielgruppe – auch behinderte Menschen – gefasst werden.

Die im Konzept aufgeführten Zielgruppen sind Empfehlungen für den jeweiligen Standort, die z.B. aufgrund der Lagesituation, der Wohnungsgrößen und Grundrisse etc. vorgeschlagen werden.

Die Standorte in Gremmendorf und Angelfmodde im Bestand eignen sich aufgrund der baulichen Voraussetzungen (u.a. Zugang nur über Treppenanlagen) kaum für barrierefreies Wohnen. In anderen Standorten wie beim Arnheimweg und Muckermannweg sind „mobilitätseingeschränkte Personen“ (insbesondere im Sinne von körperlich behinderten Menschen) als Zielgruppe benannt. Verwaltung und Politik sind sensibilisiert für die Anliegen der Personen mit Behinderung.

Das Konzept trifft städtebauliche Entwicklungsziele, detaillierte bauliche Anforderungen an das Gebäude können hier nicht festgelegt werden. Der zukünftige Eigentümer soll entscheiden, inwieweit er das Gebäude barrierefrei umbaut. Ob eine entsprechende Anforderung in den durchzuführenden Wettbewerben (insbesondere bei Abriss und Neubau) formuliert wird, gilt es abzuwarten.

- Werden durch die im Konzept angedachten Erhaltungssatzungen und durch den Denkmalschutz an manchen Standorten die angrenzenden vorhandenen Wohnsiedlungen aufgewertet?

Die untere Denkmalbehörde hat eine Erhaltungssatzung für die Standorte Dachsleite und Zum Erlenbusch sowie den Standort Angelsachsenweg als Denkmal positiv vorgeprüft. Mit der oberen Denkmalbehörde muss diese Prüfung noch abgeschlossen werden.

Im Regelfall werden in Münster die Erhaltungssatzung und der Denkmalschutz positiv bewertet, da die (historischen) Gebäude erhaltenswert sind und die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten durch die Instrumente gesichert werden.

4.3. Zu den Standorten im Bezirk Nord

- Wie viele Häuser stehen an den jeweiligen Standorten zum Verkauf zur Verfügung?

An der Dachsleite stehen insgesamt 49 Häuser zur Verfügung, davon werden 40 Häuser bis Ende 2012 freigezogen und 9 Häuser voraussichtlich Ende 2013 / Anfang 2014.

Am Volbachweg stehen insgesamt 40 Häuser zur Verfügung, davon werden 26 Häuser bis Ende 2012 freigezogen und 14 Häuser voraussichtlich Ende 2013 / Anfang 2014.

- Die Siedlung Dachsleite soll an die Wohn- und Stadtbau verkauft werden, kann oder wird die Wohn- und Stadtbau die Häuser danach weiter verkaufen?

Die Investorengemeinschaft der Münsteraner Wohnungsbauunternehmen (u.a. auch Wohn- und Stadtbau) wird die Häuser wahrscheinlich vermieten und somit den gewünschten Einfluss auf die Belegungsstrukturen ausüben.

- Bleiben die Häuser in Coerde bestehen oder werden sie abgerissen?

Das Zielkonzept sieht einen Erhalt der Britenhäuser für die beiden Standorte in Coerde vor.

- In wie weit schränkt eine Erhaltungssatzung eine mögliche Veränderung der Häuser ein?

In Coerde sieht das Konzept für den Standort Dachsleite eine Erhaltungssatzung vor, um das einheitliche städtebauliche Konzept der verschiedenen Haustypen aus den 1960er Jahren zu sichern. Durch eine Erhaltungssatzung wird der Bestand gesichert und ein Abriss der Häuser verhindert. Es werden gestalterische Festsetzungen getroffen um das Erscheinungsbild der Siedlung zu erhalten, wie z. B. Vorgabe des Fassadenmaterials, einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft, abgestimmte Ausbaukonzepte für rückwärtige Erweiterungen.

- Sind die Häuser an den beiden Standorten in Coerde unterkellert?

Ja, alle Häuser an der Dachsleite und am Volbachweg sind unterkellert.

- In dem Entwicklungskonzept wird für die Dachseite ein Direktverkauf an die Wohn- und Stadtbau vorgeschlagen, um die Belegungsstrukturen an dem Standort zu steuern. Was versteht man unter der Zielgruppe sozial- und altersgemischte Gruppen?

Es soll durch diese gewünschte Zielgruppe keine einseitige Belegung der Häuser statt finden. Sozial- und altergemischte Gruppen beinhalten alle denkbaren Zielgruppen wie junge Menschen bis alte Menschen, Alleinstehende, Paare und Familien...

- Werden am Standort Volbachweg auch Wohnungen zum Festpreis angeboten?

Es ist noch nicht entschieden an welchen Standorten im Stadtgebiet wie viel Häuser zum Festpreis veräußert werden. Die Stadt hat in dem Zielkonzept einen Anteil von 15 % (gerechnet auf alle Bestandshäuser) gefordert. Dies wird noch in den Verhandlungen mit der BImA erörtert und abschließend fest gelegt.

4.4. Zu den Standorten im Bezirk Mitte

- Wie werden die Häuser der Briten im Stadtbezirk Mitte vermarktet, werden die meisten Häuser im Bieterverfahren veräußert und welche soziale Komponente sieht die Stadt vor?

Seitens der BImA sollen die meisten Häuser im offenen Bieterverfahren veräußert werden. Die Stadt hat in dem Zielkonzept für verschiedene Standorte als soziale Komponente den Direktverkauf an die Investorengemeinschaft Münsteraner Wohnungsunternehmen, den Verkauf zum Festpreis (insgesamt 15 % im Bestand) und bei Neubauten einen Anteil (30 %) als förderfähigen Wohnungsbau vorgeschlagen.

- Wie werden die Häuser am Rumphorstweg im Bezirk Mitte vermarktet?

Alle freistehenden Einfamilienhäuser am Rumphorstweg sollen in die Einzelvermarktung gehen.

- Wann werden die Häuser am Rumphorstweg im Bezirk Mitte verkauft?

Die Gebäude sind zurzeit noch von den Briten bewohnt und werden voraussichtlich erst Ende 2013 / Anfang 2014 frei gezogen, da die Oxford-Kaserne erst dann von den britischen Streitkräften frei gezogen werden soll. Voraussichtlich Ende 2013 werden sich die britischen Streitkräfte zu den Freizugsplänen äußern.

- Werden die Häuser am Rumphorstweg einzeln vermarktet und gibt es dort auch Angebote zum Festpreis?

Die Gebäude sollen einzeln im offenen Gebotsverfahren vermarktet werden, für diesen Standort sind bisher keine Festpreise vorgesehen.

- Wann wird das Einzelgebäude am Rumphorstweg (Vivaldistraße 18) vermarktet?

Das Einzelgebäude wird bis Ende 2012 von den Briten frei gezogen und soll zeitnah vermarktet werden. Das städtische Zielkonzept sieht hier eine Nutzung als Kindertagesstätte vor.

- Welche Standorte und Grundstücke werden an Investoren bzw. an Endverbraucher verkauft und wie sichert man den Verkauf an Endverbraucher?

Der Standort Jahnstraße soll als Paket verkauft werden. Die Standorte Sandfortskamp und Sibeliusstraße sollen im Direktverkauf an die Investorengemeinschaft Münsteraner Wohnungsunternehmen veräußert werden. Die Standorte Arndtstraße, Volbachweg und Rumphorstweg sollen an Endverbraucher einzeln vermarktet werden.

Im Kaufvertrag wird durch die BImA gesichert, dass in der Einzelvermarktung auch nur einzelne Endkäufer ein Haus erwerben können.

- Wird sich die Wohn- und Stadtbau (als städtisches Tochterunternehmen) am Erwerb des Standortes Jahnstraße beteiligen?

Die Wohn- und Stadtbau wird sich mit weiteren Wohnungsbaugesellschaften an anderen Standorten engagieren. Die Jahnstraße wird nicht durch die Wohn- und Stadtbau erworben, sondern soll als Paketverkauf veräußert werden.

► Was bedeutet „qualitätvolles Wohnen“ an der Jahnstraße?

Da für den Standort ein Abriss und Neubau vorgeschlagen ist, sollte dieser neue Geschosswohnungsbau eine gute architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen, wie z. B. Freihaltung der prägenden Vorgartenzone und eine hochwertige Mehrfamilienhausbebauung. Da der Standort eine sehr gute Lagegunst aufweist wird hier mit einem hochpreisigen Wohnstandort in Zukunft gerechnet.

► Können an der Jahnstraße Flächen für Stellplätze für die Polizei zur Verfügung gestellt werden, da die jetzige Parksituation an der Jahnstraße schwierig ist?

Die Flächen an dem Standort werden wahrscheinlich sehr hochpreisig sein, so dass ein Erwerb von Flächen für Stellplätze durch die Polizei unwahrscheinlich ist.

► Welche Ziele beinhaltet der rechtskräftige Durchführungsplan Nr. 2 für den Bereich Jahnstraße und ist es sinnvoll diesen Plan nicht aufzuheben?

Der aus den 1950er Jahren stammende Durchführungsplan setzt eine (neue) Baulinie fest, an der die Neubebauung auszurichten ist. Die planungsrechtliche Beurteilung eines Neubaufvorhabens bildet darüber hinaus das Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Die Festsetzungen sind aus Sicht der Stadt weiterhin sinnvoll und ermöglichen eine geeignete Grundlage um die städtebaulichen Ziele zu erreichen und zu sichern.

► Warum werden die Häuser an der Sibeliusstraße nicht einzeln verkauft um Wohnraum für Familien zu schaffen?

Die Häuser an dem Standort sollen abgerissen werden und Neubauten mit einer höheren Ausnutzung sollen entstehen. Der Standort soll als Direktverkauf an städtisches Wohnungsunternehmen und/oder münsterische Wohnungsgenossenschaft verkauft werden. Durch den Neubau von Geschosswohnungen entstehen mehr Wohnungen zur Miete als zurzeit im Bestand vorhanden sind.

► Ist ein Abriss an der Arndtstraße möglich und wer entscheidet ob die Häuser erhalten oder abgerissen werden?

Im Entwicklungskonzept ist der Abriss nur optional vorgesehen. Zielsetzung ist der Erhalt der bestehenden Bebauung. Da durch den Abriss und der Neubebauung wahrscheinlich kein Mehrwert erwirtschaftet wird, werden die Häuser voraussichtlich in die Einzelvermarktung gehen und nicht als Paket verkauft. Dem zukünftigen Eigentümer ist es überlassen, ob er sein Haus abreißt und durch einen Neubau ersetzt.

► Was wäre bei einer Bebauungsplanänderung an der Arndtstraße an Bebauung möglich?

Für den Standort Arndtstraße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 186. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird nur erforderlich, wenn ein Abriss der westlichen Bebauung und eine dichtere Neubebauung vorgesehen würden. Der jetzige Bebauungsplan setzt im hinteren Bereich der bestehenden Bebauung eine geringe Anbaumöglichkeit fest. Ein Bedarf zur Änderung des Bebauungsplanes wird seitens der Stadt nicht gesehen.

- Ein großer Teil der Häuser an der Arndtstraße sind noch nicht parzelliert, sondern stehen noch auf einem großen Grundstück. Werden die Grundstücke noch parzelliert?

Ein Parzellierungskonzept und ein Stellplatzkonzept werden für die Häuser erstellt. Generell ist es bei den britischen Standorten oft der Fall, dass Grundstücke noch nicht parzelliert sind.

- Gibt es für den Standort Rumphorstweg einen Bebauungsplan?

Für den Rumphorstweg besteht zurzeit noch kein Bebauungsplan. Es soll ein Bauungsplan für den Bereich aufgestellt werden, der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.12 vom Rat gefasst. In dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen die Qualitäten der Siedlung gesichert werden, wie z. B. die großzügigen Vorgartenbereiche, die Lage der Häuser auf dem Grundstück etc.

- Sollen die Häuser am Rumphorstweg erhalten werden?

Das Konzept sieht einen Erhalt der Häuser am Rumphorstweg vor. Im zu erstellenden Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die Struktur und städtebauliche Qualität der Siedlung zu sichern. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen oder vermieden werden, dass ein Haus abgerissen und in gleicher Größe wieder neu gebaut wird. Zusätzliche neue Baugrundstücke zwecks Nachverdichtung sollen nicht ausgewiesen werden. Eine Ausnahme bildet nur die Fläche zwischen den Häusern Rumphorstweg 52 und 54. Dort stehen die Häuser sehr weit auseinander, daher könnte man sich ein zusätzliches neues Gebäude dazwischen vorstellen.

- Im Zielkonzept soll der Standort Sandfortskamp als Direktverkauf an die Wohn- und Stadtbau veräußert werden, ist dies schon beschlossen?

Der Rat der Stadt Münster hat am 07.11.2012 das Gesamtkonzept zu den Britenwohnungen beschlossen. In diesem Konzept sind auch Direktverkäufe an die Investorengemeinschaft der Münsteraner Wohnungsbauunternehmen vorgeschlagen worden. Der Direktverkauf des Standortes Sandfortskamp soll wie im Konzept vorgesehen geschehen, um die vorgeschlagenen besonderen Zielgruppen (z. B. kinderreiche Familien) zu bedienen. Die Verhandlungen mit der BI-mA sind noch nicht abgeschlossen.

- Wie vielen Mietwohnungen werden im Bezirk Mitte mit Mietpreisen knapp oberhalb der Mieten für geförderten Wohnungsbau entstehen?

Die als Direktverkauf an die Investorengemeinschaft der Münsteraner Wohnungsbauunternehmen gehenden Standorte werden zum größten Teil voraussichtlich als Mietwohnungen angeboten. Für den Stadtbezirk Mitte sind folgende Standorte voraussichtlich (anteilig) zur Vermietung vorgesehen:

Sandfortskamp: Vermietung an besondere Zielgruppen (städtische Wohnbedarfe)

Sibeliussstraße: Vermietung mit Schwerpunkt Senioren und mobilitätseingeschränkte Menschen, für den Neubau werden 30 % förderfähiger Wohnungsbau gefordert

Die Häuser an der Arndtstraße und am Rumphorstweg werden zum Verkauf angeboten.

Weiterhin soll an den beiden Kasernenstandorten auch Mietwohnungsbau entstehen.

- Wie werden die Bewohner der Grawertstraße im Verfahren zur Neubebauung am Hohen Heckenweg / Sibeliussstraße beteiligt?

Für den Standort Sibeliussstraße (Hoher Heckenweg) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Bebauungsplanverfahren haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und anschließend in der Offenlegung des Planes Anregungen einzubringen. An dem Standort soll in einem Wettbewerbsverfahren unter anderem geklärt werden wie die neue Bebauung am Hohen Heckenweg aussehen soll und wo ein Nahversorger platziert werden kann. Im Bebauungsplanverfahren wird unter anderem auch der ggf. nötige

Schallschutz, der sich aus der Verkehrsbelastung und der Anlieferung ergibt, sowie erforderliche Abstandsflächen zur bestehenden Bebauung überprüft und geregelt.

- Wie wird das Bebauungsplanverfahren für den Standort Sibeliusstraße durchgeführt?

Das Bebauungsplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgeranhörung wird trotzdem stattfinden. Im beschleunigten Verfahren ist für den Standort Sibeliusstraße formell kein Umweltbericht nötig, im Bebauungsplanverfahren wird jedoch natürlich der Schallschutz, Artenschutz,... etc. überprüft und geregelt.

- Wird der neue Nahversorger im Süden an der Ecke Hoher Heckenweg / Markweg entstehen und wird die Anlieferung über den Markweg abgewickelt?

Bisher steht es noch nicht fest, wo genau an dem Standort der Nahversorger gebaut wird. Bei der Planung wird auf ausreichende Grundstückstiefen und Grundstücksgrößen geachtet werden müssen. Daher wird der Bereich im Süden wahrscheinlich eher geeignet sein, die Anlieferung könnte dann über den Markweg erfolgen. Auch dies ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

- Warum wird der Nahversorger am Standort Sibeliusstraße im Süden geplant und nicht im Norden?

Die Grundstücke im Süden bzw. im Eckbereich Hoher Heckenweg / Markweg weisen eine geeignete Tiefe für einen Nahversorger auf. Im geplanten Wettbewerbsverfahren sollen unter anderem Vorschläge zum Standort des Nahversorgers aufgezeigt werden, die Ergebnisse dieses Wettbewerbs sind abzuwarten. Der bestehende Nahversorger ist von der Größe nicht mehr zeitgemäß. Mit dem Zielkonzept soll in dem Stadtbereich die Nahversorgungsstruktur gesichert werden. Andere Flächen in der näheren Umgebung stehen hier nicht zur Verfügung.

- Wie viel Stellplätze müssen für den Nahversorger an der Sibeliusstraße nachgewiesen werden?

Es gibt noch keine konkrete Planung für den Nahversorger und damit auch noch keine konkrete Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen. Die Anzahl hängt auch davon ab wie viel Wohnungen evtl. im Obergeschoss des Nahversorgers entstehen. Auch hier wird das geplante Wettbewerbsverfahren abzuwarten sein, um konkretere Aussagen treffen zu können. Die Anzahl der Stellplätze wird wahrscheinlich geringer ausfallen als an Standorten auf der „grünen Wiese“.

- Ist die Fläche für den Nahversorger am Standort Sibeliusstraße nicht sogar zu klein um die Planung dort umzusetzen?

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Münster sieht für Coerde am Hamannplatz ein Grundversorgungszentrum vor, dieses soll weiterhin gestärkt werden. Daher ist für den Standort Sibeliusstraße ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm ausreichend um den näheren Einzugsbereich zu versorgen.

- Der Umbau der Häuser an der Grawertstraße wurden nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 286 beurteilt. Warum wird der Standort Sibeliusstraße nicht auch nach dem bestehenden Bebauungsplan beurteilt, sondern ein neuer Bebauungsplan aufgestellt?

Die Bebauung am Hohen Heckenweg stellt aufgrund der Bebauung an einer zentralen Verkehrsstraße Münsters eine besondere und städtebaulich andere Situation als rückwärtig zur Grawertstraße dar. Die städtebauliche Entwicklung und Verdichtung soll hier durch einen Bebauungsplan neu entwickelt und gesichert werden.

- Gibt es für den Bereich südlich des Markweges auch eine Planung zur Bebauung?

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche im Bereich Markweg Süd als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da sich ein großer Teil der Flächen im Privatbesitz befindet ist die Umsetzung einer Wohnbebauung im Gesamtkomplex sehr schwierig. Eine Entwicklung von Teilbereichen der Fläche ist nicht möglich.

4.5. Zu den Standorten im Bezirk Südost

- Wird die BlmA Häuser in Gremmendorf an Privatpersonen oder an die Stadt verkaufen?

Für Teilbereiche der Standorte Von-Hünefeld-Weg, Ostpreußenstraße, Zum Erlenbusch und Angelsachsenweg sowie für den kompletten Standort Lilienthalweg ist eine Direktvermarktung bzw. eine Paketvergabe vorgesehen. Der überwiegende Teil der Wohneinheiten soll jedoch in die Einzelvermarktung mit der Zielgruppe Familien mit Kindern gehen.

- Welcher Standort im Stadtteil wird als erstes vermarktet?

Für den Standort Von-Hünefeld-Weg soll die Vermarktung Anfang des Jahres 2013 starten.

- Wann werden welche Häuser am Torminweg vermarktet?

Das hängt von dem Abschluss der Verhandlungen zwischen BlmA und Wohn- und Stadtbau als und münsterischen Wohnungsgenossenschaften ab. Noch ist nicht geklärt, welche Häuser im Direktverkauf an die Investorengemeinschaft der Münsteraner Wohnungsunternehmen gehen. Im Konzept ist der südliche Bereich als Direktverkauf vorgesehen.

- Anwohner beobachten am Standort Wilhelm-Holthaus-Weg Leerstände von Wohnungen mit zum Teil negativen Auswirkungen auf die Gebäudequalität. Warum können die Wohnungen nicht sofort vermarktet werden?

Der Standort wird voraussichtlich erst Ende 2013 von den Briten zurückgegeben. Bis zur Übernahme hat die BlmA keinen Zugriff.

- Ist am Angelsachsenweg eine Festpreisoption vorgesehen?

Für die Veräußerung zum Festpreis (unter Berücksichtigung sozialer Kriterien an Familien mit Kindern) sind bisher keine Wohngebäude am Angelsachsenweg vorgesehen.

- Warum schlägt die Stadt am Lilienthalweg Abriss und Neubebauung vor, während die BlmA vom guten Zustand im Gebäudeinneren des Standortes spricht?

Das Planungsamt schlägt aufgrund der Lagequalität einen Abriss und Neubau vor. Der Standort Lilienthalweg ist der einzige komplette Standort im Stadtteil, der für Abriss/ Neubau vorgesehen ist; die vorgesehene Wohnbebauung kann neue Impulse für den Stadtteil setzen.

Die BlmA ergänzt, dass noch nicht abschließend verhandelt ist. Für die BlmA ist die Wirtschaftlichkeit das entscheidende und bindende Kriterium bei der Entscheidung über Abriss/Neubau.

- Warum schlägt die Stadt den Abriss/Neubau für den Lilienthalweg vor und spricht beim Standort „Zum Erlenbusch“ von der Aufstellung einer Erhaltungssatzung?

Für den Standort Zum Erlenbusch hat die Bezirksvertretung Südost im Jahr 2003 die Erarbeitung einer Erhaltungssatzung beschlossen. Die Städtische Denkmalbehörde befürwortet eine Erhaltungssatzung um beispielhaft diese umfangreiche und gut erhaltenden Siedlung, die mit unterschiedlichen Bautypen in mehreren Phasen errichtet wurde, zu erhalten. Der Standort entspricht dem Leitbild der 1950er Jahre der aufgelockerten und durchgrünten Stadt.

Folgende Merkmale charakterisieren diese Siedlung:

- homogenes und weitläufiges Erscheinungsbild

- einheitliche, schlichte Bauweise, die durch das Bauvolumen, die Materialwahl und die Gemeinsamkeiten in der Detailausbildung entsteht.

Prägend sind großzügige, durchgrünte Grundstücke mit breiten Vorgartenzonen. Die Freiflächengestaltung mit Rasen und Einzelbäumen charakterisiert das Siedlungsbild.

- Ist aufgrund der großen Grundstücksflächen am Angelsachsenweg keine Nachverdichtung geplant?

Nachverdichtungspotenziale sind mit einer möglichen Denkmalschutzsatzung für den Standort abzustimmen.

- Warum sollen die an den Albersloher Weg grenzenden Häuser an der Ostpreußenstraße abgerissen werden?

Die Stadt schlägt den Abriss und Neubau vor, um neue Impulse für den Stadtteil mit neuen Wohnformen zu setzen. Zudem würde es zu einer funktionalen Qualitätssicherung kommen, wenn der Neubau so geplant wird, dass er als Lärmschutz für den rückwärtigen Bereich funktioniert.

- Steht der Vorschlag für Abriss und Neubau planerisch mit dem Ausbau des Albersloher Wegs in Zusammenhang?

Zwischen dem Ausbauplan am Albersloher Weg und dem vorgeschlagenen Abriss besteht kein planerischer Zusammenhang.

4.6. Zu den Standorten im Bezirk West

- Warum soll der Sportplatz am Borghorstweg nicht erhalten bleiben?

Die Politik hat hier die Schaffung von Wohnraum als Ziel formuliert. Eine Nachverdichtung dieser bereits erschlossenen Fläche ist sinnvoll. Der Bedarf an Sportflächen wird voraussichtlich über die Sportanlagen in der Oxford-Kaserne abgedeckt werden.

- Welche Verkaufsverfahren sind am Borghorstweg vorgesehen?

Es soll einen Paketverkauf (Sportplatzfläche, Reihenhäuser) die Veräußerung zum Festpreis (Anzahl noch nicht festgelegt) und die Einzelvergabe (Doppelhäuser) geben. Daneben ist bei einigen Reihenhauseinheiten auch eine Einzelvergabe denkbar, wenn der Bebauungsplan entsprechende Festsetzung zu gestalterischen Zielen festlegt. Ziel der BImA ist es, möglichst viel privaten Wohnraum zu schaffen.

Die Sportplatzfläche soll als Paket verkauft und mit einem einheitlichen und neuen Konzept entwickelt werden. Wettbewerbsverfahren und Mehrfachbeauftragungen sollen vorab die beste Lösung für das Gelände herausfiltern. Ziel ist ein „Wohngebiet aus einem Guss“ mit verschiedenen Bebauungstypen. Eingebunden werden eine Kindertagesstätte und ein öffentlicher Spielplatz. Eine 30 Prozent-Quote für geförderten Wohnungsbau ist festgelegt.

- Bleiben die Doppelhäuser im südlichen Bereich?

Die Doppelhäuser werden verkauft. Ein Bebauungsplan regelt, was für die potenziellen Eigentümer über Umbau und ggf. Abriss/Neubau möglich sein wird.

- Ist der angrenzende Bolzplatz Teil des Bebauungsplans? Bleibt der Grünbereich rund um den Standort Borghorstweg bestehen?

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht den städtischen Bolzplatz nicht mit ein. Der südliche Grünbereich ist Bestandteil des Bebauungsplans, soll erhalten bleiben und nicht bebaut werden.

- Wann wird es eine Infoveranstaltung zur Oxford-Kaserne geben? Und welche Nutzungen sind auf dem Gelände angedacht?

Die Oxford-Kaserne wird noch voraussichtlich bis Anfang 2014 von den Briten als Kaserne genutzt. Für die Oxford-Kaserne ist - vergleichbar mit dem Prozess York – ein transparenter und dialogorientierter Planungsprozess vorgesehen. Genauere Informationen zum zeitlichen Ablauf sind frühestens ab Frühjahr 2013 zu erwarten. Grundsätzlich ist von Wohn- und Sportzwecken auszugehen. Auch Nutzungen von universitären Einrichtungen und Dienstleistungsfirmen kommen für das Gelände in Frage.

- Reichen die Versorgungsmöglichkeiten nach der Übernahme der britischen Wohnungen aus? Ist es sinnvoll, am Arnheimweg Geschäfte in den unteren Stockwerken einzubinden?

Kernnutzung soll das Wohnen am Arnheimweg sein, um insbesondere mobilitätseingeschränkten Personen die Möglichkeit eines zentrumsnahen Wohnsitzes zu gewähren. Die Bedenken und die Anregung werden mitgenommen. Wenn es Interessenten gibt, kann daher überlegt werden, ob kleinteilig gemischte Nutzungen im Erdgeschoss umgesetzt werden.

- Für den Arnheimweg hat die Stadt, „Wohnen für Senioren“ als Ziel ausgegeben? Wie werden potenzielle Käufer an diese Zielvorgabe gebunden? Können sich Wohngruppen an die Stadt wenden?

Die BlmA wird diese Zielvorgabe in das Exposé aufnehmen und betonen, wie wichtig der Stadt die Durchsetzung dieses Zieles ist.

Interessierte Wohngruppen können sich nur direkt an den jeweiligen neuen Eigentümer wenden.

- Wann startet die Vermarktung im Bezirk West?

Da die Wohnstandorte derzeit noch von den britischen Familien bewohnt werden, ist eine Vermarktung erst gegen Ende 2013 / Anfang 2014 zu rechnen, wenn die Oxford-Kaserne frei gezogen wird.

Für einige Standorte ist eine zeitnahe Vermarktung nach Rückgabe durch die Briten vorgesehen, für andere Standorte (zum Beispiel Sportplatz Borghorstweg, Muckermannweg) muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In der Regel dauern solche Verfahren ca. einviertel bis anderthalb Jahre.

- Und warum fängt man für den Bezirk West noch nicht mit der Aufstellung der Bebauungspläne an?

Die Verwaltung muss gerade die Voraussetzungen für die Vermarktung von 18 Wohnstandorten schaffen – das lässt sich nicht alles zeitgleich realisieren.

Es ist auf jeden Fall gesichert und mit der BlmA vereinbart, dass Kaufinteressierte/Käufer zum Start der Vermarktung wissen, was bei der Immobilie in Richtung Anbau etc. möglich sein wird.