

ARBEITSKREIS „WOHNEN IN MÜNSTER“

Dokumentation der
3. Sitzung am 6. April 2005



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 06. April 2005



Inhalt

Vorwort.....	1
1. Von der Gesamtstadt zum Quartier.....	2
1.1 Methodisches Vorgehen	2
1.2 Kurzprofile Quartiere	3
1.3 Geistviertel: Quartiersprofil und Handlungsansätze	10
1.4 Diskussion: Methodik und Ergebnisse der Quartiersprofile	13
2. Auftrag zur Fortschreibung des HPW 2005	15
2.1 HPW 2000 und Fortschreibung 2005	15
2.2 Diskussion: Strategische Empfehlungen für das HPW	16
2.3 Empfehlungen des AK WOHNEN IN MÜNSTER für das Handlungsprogramm Wohnen in der Stadt	17
3. Ausblick	21
3.1 Weiteres Vorgehen des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“	21
3.2 Feedback und Abschluss der Sitzung	22
4. Teilnehmende	23
5. Anhang	24

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Stadt Münster
Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik
Amt für Wohnungswesen

Ansprechpartner: Dr. H. Kreft-Kettermann

Moderation und Dokumentation



BPW Hamburg
Stadtplanung Forschung Beratung
Elke Pahl-Weber

Bearbeitung: Prof. Dipl. Ing. Elke Pahl-Weber, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft



Vorwort

Mit seiner dritten Sitzung blickt der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ auf über ein Jahr intensiver Arbeit zurück – und zieht eine erste, positive Bilanz. Während die erste Sitzung Anfang 2004 noch die Bestimmung der gemeinsamen „Marschroute“ zum Schwerpunkt hatte - wobei man sich schnell auf die drei Themenfelder Demografie/Quartiersprofile, Bestandsentwicklung im Quartier und Profilierung des Wohnstandortes Münster einigte - wurden bereits im 2. Arbeitskreis detaillierte Hintergrundinformationen präsentiert, auf deren Grundlage in die Betrachtung einzelner Quartiere eingestiegen werden konnte.

Mit diesem quartiersbezogenen Fokus reagiert der Arbeitskreis auf die besondere Vielfalt der Wohnungsmarktsituation in Münster. Diese macht räumlich differenzierte Ansätze notwendig, um auf die zu erwartenden Marktveränderungen wirksam reagieren zu können. Die Arbeit auf Quartiersebene ermöglicht zudem die Begleitung von Projektideen bis zur Realisierung. Im Sinne von „best practises“ sollen beispielhafte Lösungsvorschläge entwickelt werden, die letztendlich Maßnahmen in ganz Münster initiieren helfen.

Mit der dritten Sitzung findet nun der erste Schritt zur Formulierung konkreter Projekte in den Quartieren statt. Den Anfang macht das Geistviertel, das erhebliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hat, aber auch gute Potenziale im Bestand bietet, diesen entgegenzuwirken. Weitere Quartiere werden folgen und dabei auf die Erfahrungen im Geistviertel aufbauen.

Gleichzeitig wurde mit der Formulierung von Empfehlungen zum Handlungsprogramm Wohnen in Münster (HPW) ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Profilierung des Wohnstandortes geleistet. Mit der Übergabe der Empfehlungen am 27. April 05 an Stadtdirektor Schultheiß wird ein erster Schritt zur aktiven Begleitung der weiteren strategischen Wohnstandortentwicklung in Münster durch den Arbeitskreis gemacht.

Zur Bewältigung der vielfältigen Arbeitsfelder und Aufgaben, denen sich der Arbeitskreis stellt, bildeten sich aus dem Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ mehrere Arbeitsgruppen. Deren engagierte Arbeit stellt eine wichtige Grundlage für die Diskussion im Arbeitskreis dar. Die Ergebnisse sind Teil der vorliegenden Dokumentation.

Die dritte Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ findet in den Räumen der WGZ statt; 34 Anwesende werden vom Hausherrn Dr. Locklair sowie Stadtdirektor Schultheiß begrüßt. Wie bereits in den vorangegangenen Treffen zeugt die hohe personelle Kontinuität ebenso von der konstruktiven Zusammenarbeit im Arbeitskreis wie auch dem hohen Engagement aller Beteiligten - im Rückblick auf ein erfolgreiches erstes Arbeitskreis-Jahr möchte ich mich stellvertretend für die Stadt Münster hierfür herzlich bedanken!

Dr. Helga Kreft-Kettermann
(Leiterin des Amtes für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik)





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 6. April 2005

AG „Quartiersprofile“

Herr Dr. Altenhövel
Frau Bennink
Frau Fahle
Herr Elsner
Herr Gosmann
Herr Grahl
Herr Klein
Herr Maager
Herr Reiter
Herr Steil
Herr von Schmeling
Herr Dr. Wolkersdorfer

AG „Geistviertel“

Frau Bennink
Frau Fahle
Herr Maager
Herr von Schmeling

1. Von der Gesamtstadt zum Quartier

Mit der dritten Arbeitskreissitzung wird der Schritt zur lokalen Betrachtung einzelner Quartiere gemacht. Diskussionsgrundlage bilden die Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Quartiersprofile“, die als erstes Gebiet das Geistviertel exemplarisch untersucht hat. Ziel der quartiersbezogenen Betrachtung ist die Formulierung konkreter Projektvorschläge, die als „best practises“ für weitere Projekte in Münster dienen können.

1.1 Methodisches Vorgehen

(Bericht AG „Quartiersprofile“: Dr. Helga Kreft-Kettermann)

Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ benannte im Sommer 2004 sechs Vertiefungsgebiete, für die Stärken-Schwächen-Profile erarbeitet werden sollen. Die Bearbeitung wurde der AG „Quartiersprofile“ übertragen, die sich aus Mitgliedern des Arbeitskreises zusammensetzt. Bereits in der ersten Arbeitsgruppensitzung wurde die Notwendigkeit einer inhaltlichen Fokussierung deutlich, um bis zum dritten AK diskussionsfähige Ergebnisse zu erhalten. Daher wurde ein zweistufiges Verfahren beschlossen, das aufbauend auf einer schlaglichtartigen Betrachtung aller sechs Gebiete den Fokus auf ein Gebiet richtete, für das mögliche Handlungsansätze formuliert wurden.

■ Sitzungen

Insgesamt fanden im Zeitraum von sechs Monaten drei Sitzungen der AG „Quartiersprofile“ statt sowie zwei weitere Sitzungen einer Unterarbeitsgruppe für das ausgewählte Geistviertel. Parallel dazu bildete sich eine Arbeitsgruppe, die sich mit den Empfehlungen zum Handlungsprogramm Wohnen beschäftigte (s. Kapitel 2.2).

■ Gebietsinformationen

Anhand einheitlicher Untersuchungskriterien wurden Informationen, Daten- und Kartenmaterial für alle sechs Gebiete zusammengestellt. Neben statistischen Daten z.B. zu Bevölkerungsstruktur, Wohnungsbestand oder Infrastruktur wurden bewusst auch „weiche“ Faktoren wie Image, Wohnumfeld oder Gebietsdynamik/ Entwicklungsperspektiven in die Betrachtung aufgenommen und durch Fotomaterial visualisiert. Die Gebietsinformationen werden im Laufe der weiteren Arbeit ergänzt und weiter konkretisiert.

■ Auswahlkriterien / Auswahl der Quartiere

Die vergleichende Betrachtung der Gebietsinformationen ermöglichte eine Gegenüberstellung von Handlungserfordernissen und -chancen in den Quartieren und stellte damit die Grundlage für eine nachvollziehbare, objektive Auswahl der näher zu betrachtenden Quartiere dar. Gleichzeitig erfolgte die Auswahl aber auch aufgrund subjektiver Kriterien wie z.B. persönlicher Ortskenntnis, da diese die vertiefende Arbeit im Quartier deutlich erleichtert und damit dem Wunsch nach schnellen Ergebnissen entgegenkommt.



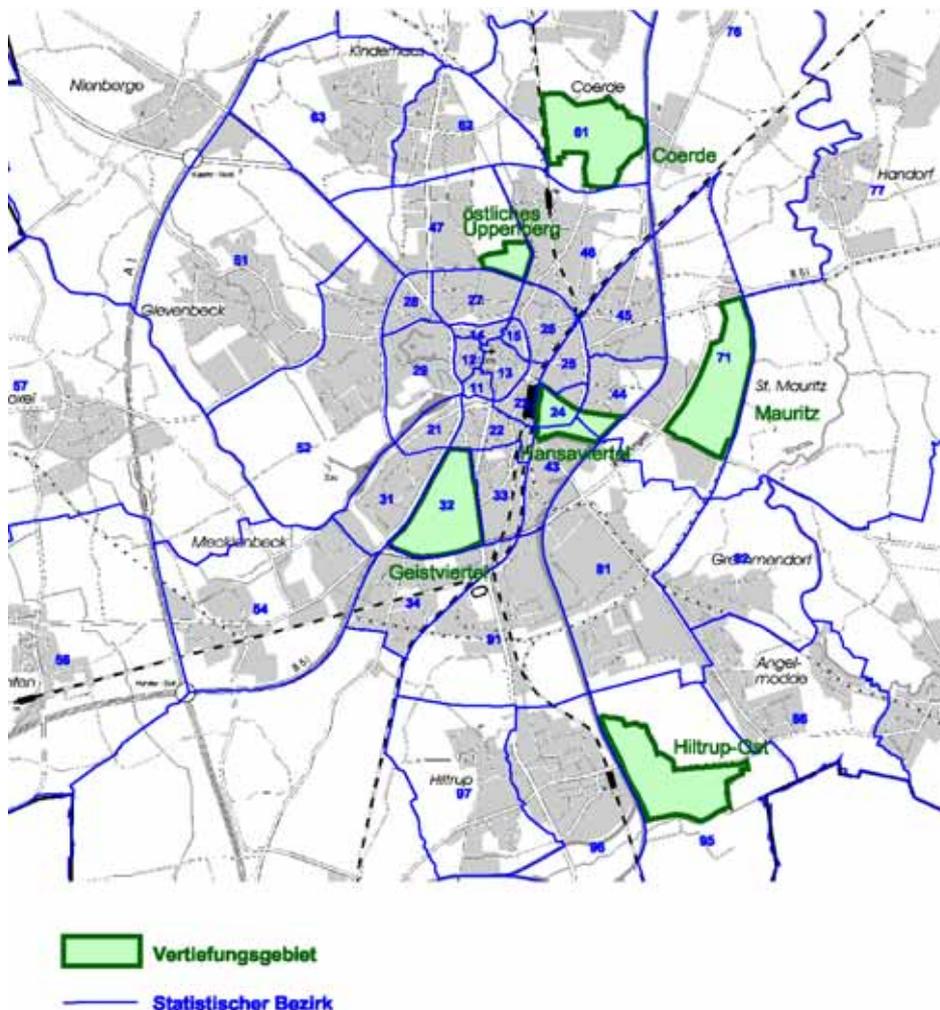


Ausgewählt für eine erste exemplarische Untersuchung wurde von der Arbeitsgruppe „Quartiersprofile“ das **Geistviertel**, da es angesichts von Bevölkerungsverlusten nicht nur deutliche Handlungserfordernisse aufweist, sondern gleichzeitig gute Chancen für konkrete Maßnahmen im Bestand bietet, um diesem Trend entgegenzuwirken. Damit entschied sich die Arbeitsgruppe zu einem Wechsel vom Defizit- zum Chancenansatz und stellte die schnelle Umsetzung vorzeigbarer Ergebnisse in den Vordergrund.

Als nächster Schritt sollen das Einfamilienhausgebiet **Hiltrup Ost** sowie das zentrale **Hansaviertel** näher betrachtet werden. Beide Quartiere bieten ebenfalls konkrete Handlungsansätze, die Problemlagen unterscheiden sich jedoch deutlich vom Geistviertel. Dies erweitert das Untersuchungsspektrum und verbessert die Übertragbarkeit der Ergebnisse auf weitere Quartiere in Münster.

1.2 Kurzprofile Quartiere (Zwischenergebnisse AG Quartiersprofile)

Da in der dritten Arbeitskreissitzung der Diskussionsschwerpunkt auf den konkreten Ansätzen für das Geistviertel liegt, werden im Folgenden kurz die vorliegenden Gebietsinformationen für die sechs Quartiere zusammenfassend dargestellt. Die Abgrenzung der Quartiere beruht auf der statistischen Gebietsgliederung (Stadtzellen), um statistische Auswertungen zu ermöglichen.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 6. April 2005



Papenburger Straße



Dortmunder Straße



Alkuinstraße



Hansaring



Ewaldstraße

■ Kurzprofil Hansaviertel

Das innerstädtische Quartier ist geprägt durch einen hohen Anteil an Nachkriegsbeständen mit teilweise erheblichen Anpassungsbedarfen. Im Zusammenhang mit der Aufwertung des Hafengebietes steht ein Umbruch bevor, der aktiv im Sinne der Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung gestaltet werden könnte.

Bevölkerung		Münster
Bevölk. 31.12.02	7.207	279.489
Kinder (<10 J)	4,7 %	8,9 %
Senioren (>64 J)	12,6 %	15,7 %
Entw. seit 93	-14,0 %	-0,4 %
Kinder	-41,3 %	-2,9 %
Senioren	-23,9 %	+11,2 %
Prognose 2013	-12,8 %	+0,1 %
Wohnen		
Sozialwhg. 1.FW	1,4 %	8,1 %
Baulalter 49-57	46,8 %	18,6 %
58-68	11,0 %	20,9 %



Lage/ Umgebung

- sehr zentrale Lage, beliebter Wohnstandort für junge Erwachsene/ Studenten, ansonsten eher neutrales bis schlechtes Image
- südlich Hansaring belastete Wohnsituation (Verkehr, Gewerbe, Gastronomie), wenig Kompensationsmöglichkeiten durch gewerbliche Prägung der Innenhöfe
- wenig öffentliches Grün, jedoch Nähe zur Erholungszone Wasser (Stadthafen I/DEK)

Bebauungsstruktur

- Gründerzeitstruktur mit hoher baulicher Dichte, Wiederaufbau der 50er Jahre
- mittlerer Erhaltungszustand mit z.T. großem Renovierungsbedarf
- geringer Eigentumsanteil (ca. 10 bis 20%)

Infrastruktur/ Versorgung

- Versorgungsquote mit Kindergärten: 168 %
- 2 Freizeiteinrichtungen für Jugendliche

Dynamik

- deutlicher Gentrifizierungsprozess, Zunahme von Single-Haushalten
- Restriktionen durch Belastungen/ Emissionen
- starke Umbruchtendenzen durch aktuelle Planungen am Hafen und DEK: Kreativkai, OSMO

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 06. April 2005



■ Kurzprofil Geistviertel

Das innerstädtische, vielfältige Viertel hat in den letzten zehn Jahren überdurchschnittlich stark an Bevölkerung verloren. Es bietet jedoch Chancen für zusätzliche Wohnungsangebote im Bestand, um diesem Trend entgegenzuwirken.



Bevölkerung		Münster
Bevölk. 31.12.02	8.540	279.489
Kinder (<10 J)	7,7%	8,9 %
Senioren (>64 J)	16,6%	15,7 %
Entw. seit 93	-10,0%	-0,4 %
Kinder	-31,3%	-2,9 %
Senioren	-14,8%	+11,2 %
Prognose 2013	-6,1%	+0,1 %
Wohnen		
Sozialwhg. 1.FW	10,2%	8,1 %
Baualter 49-57	24,8%	18,6 %
58-68	10,0%	20,9 %



Kolmarstraße 21



Habichtshöhe/ Kolmarstraße

Lage/ Umgebung

- zentrale Lage mit gutem Image
- attraktives, grünes Wohnumfeld und eingestreute grüne Stadtteilöasen

Bebauungsstruktur

- überwiegend 20er und 60er Jahre Bebauung, mit Ergänzungen neuer Siedlungsimplantate
- heterogene Bebauungsstrukturen: lockere Blockstrukturen, Zeilen und Einfamilienhäuser
- große Grundstücke und geringe bauliche Dichten, v.a. der älteren Baugebiete vor 1970
- überwiegend guter Erhaltungszustand, Modernisierungsbedarf monostrukturierte 50er Jahre Standorte
- überwiegend Mietwohnungen (ca. 75%), Flächenanteil aufgrund der großen Eigenheimgrundstücke jedoch ausgewogen (50/50)
- großer Anteil preiswertes Wohnungsangebot

Infrastruktur/ Versorgung

- gute Versorgung mit Kindergärten (118 %)
- 5 Freizeiteinrichtungen für Jugendliche
- Hallenbad
- umfangreiche kirchliche Aktivitäten
- gute Versorgung über zwei Versorgungsschwerpunkte

Dynamik

- Mehrere Bauvorhaben im Bestand, z.B. geplante Altenwohn- und Pflegeeinrichtung JUH, Umnutzung Bereich Haus Sentmaring, Neues Wohnen im Bestand (WGM)
- Gentrifizierung, Zunahme studentisches Wohnen
- Privatisierungstendenzen im Einfamilienhausbereich



Elsässer Straße 32-36



Kolmarstraße 26, 24, 22



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 6. April 2005



Wagenfeldtstr / Wibbelstr.



Flandernstraße



Langemarckstraße



Jostestr



Falgerstraße

■ Kurzprofil Östliches Uppenberg

Das Wohngebiet der 50er/ 60er Jahre bietet mit hohen Qualitäten im Bestand, hoher Nachfrage und dem Wunsch zur Sicherung dieser Qualitäten Entwicklungspotenziale.

Bevölkerung		Münster
Bevölk. 31.12.02	1.415	279.489
Kinder (<10 J)	7,3%	8,9 %
Senioren (>64 J)	25,2%	15,7 %
Entw. seit 93	-11,2%	-0,4 %
Kinder	-0,0%	-2,9 %
Senioren	-7,3%	+11,2 %
Prognose 2013	-10,2	+0,1 %

Wohnen

Sozialwhg. 1.FW	0,0%	8,1 %
Baualter 49-57	36,1%	18,6 %
58-68	32,4%	20,9 %



Lage/ Umgebung

- relativ zentrale Lage und gutes Image
- grünes Wohnumfeld: Stadtpark Wienburg, zentraler Kleinpark mit Kinderspielplatz
- hoher Grünanteil auf rückwärtigen Grundstücksflächen und grüne Innenhöfe
- belastete Wohnsituation zu den umgebenden Hauptverkehrsstraßen

Bebauungsstruktur

- Villenstruktur mit großen Grundstücken, überwiegend aus den 50er und 60er Jahren
- geringe bauliche Dichte
- sehr guter Erhaltungszustand
- überwiegend Eigenheime von 7,5:92,5; WE-anteilig von 15:85

Infrastruktur/ Versorgung

- Untervorsorgung mit Kindergärten (66,5 %)
- 1 Freizeiteinrichtung für Jugendliche
- 87 Pflegeplätze für Senioren

Dynamik

- Neunutzung Areal Masurenweg/ Kanalstraße geplant
- Ausbauperspektive Sportpark Wienburg

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 06. April 2005



■ Kurzprofil Coerde

Trotz des attraktiven, grünen Wohnumfeldes ist Coerde geprägt durch Vermarktungsprobleme, die eine integrative Kooperation verschiedener Wohnungsmarktakeure erfordern. Im Quartier befinden sich große Bestände sozialen Wohnungsbaus aus den 60er Jahren, deren Vermarktung derzeit häufig über Preiszugeständnisse stattfindet, während Leerstände bisher nur in geringem Maße vorzufinden sind.



Bevölkerung		Münster
Bevölk. 31.12.02	9.837	279.489
Kinder (<10 J)	12,5%	8,9 %
Senioren (>64 J)	15,3%	15,7 %
Entw. seit 93	25,9%	-0,4 %
Kinder	27,5%	-2,9 %
Senioren	40,4%	+11,2 %
Prognose 2013	9,7%	+0,1 %
Wohnen		
Sozialwhg. 1.FW	37,0%	8,1 %
Baualter 49-57	1,6%	18,6 %
58-68	58,2%	20,9 %



Königsberger Str./Elbinger Str.



Gleiwitzer Str



Allensteiner Straße

Lage/ Umgebung

- relativ zentrale Lage
- schlechtes Image, geprägt durch Sozialwohnungsbau der 60er Jahre
- sehr gutes Wohnumfeld mit hohen Grünanteilen auf privaten Flächen
- ausgezeichnete Wegevernetzung im Stadtteil

Bebauungsstruktur

- hoher Anteil 60er Jahre Bebauung, z.T. auch 70er Jahre mit mittleren Dichten
- Siedlungsergänzungen aus den 90er Jahre mit höheren Dichten
- unterschiedlicher Renovierungsstand
- ausgeglichenes Flächenverhältnis Miete zu Eigentum, Wohneinheiten zur Miete überwiegen (ca. 75%)

Infrastruktur/ Versorgung

- gute Versorgung mit Kindergärten (112,5 %)
- 5 Freizeiteinrichtungen für Jugendliche

Dynamik

- Wohnbauvorhaben: ehemaliger Sportplatz Hoher Heckenweg, ehem. Norbert-Schule (Wohnen und Pflege)
- Umgestaltung Hammanplatz geplant



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 6. April 2005



Laerer Landweg



Stehrweg



Tannenhofallee



Neuheim



Erikaweg

■ Kurzprofil Mauritz Ost

Das Einfamilienhausquartier am östlichen Stadtrand ist gekennzeichnet durch hochwertige Bebauung auf großen Grundstücken (>1.000 qm). Aufgrund der Altersstruktur der Eigentümer ist mit einem starken Generationenwandel und Veränderungsprozessen zu rechnen, die sich langfristig negativ auf das Gebiet auswirken können.

Bevölkerung		Münster
Bevölk. 31.12.02	5.628	279.489
Kinder (<10 J)	8,1%	8,9 %
Senioren (>64 J)	23,4%	15,7 %
Entw. seit 93	-6,4%	-0,4 %
Kinder	1,1%	-2,9 %
Senioren	4,1%	+11,2 %
Prognose 2013	-11,7%	+0,1 %
Wohnen		
Sozialwhg. 1.FW	0,8%	8,1 %
Baualter 49-57	28,7%	18,6 %
58-68	28,6%	20,9 %



Lage/ Umgebung

- geringe Zentralität, gutes Image
- sehr große private Grundstücke mit einem hohen Grünanteil, jedoch nur wenig öffentliche Grünflächen
- Vernetzung mit Umgebung durch umgebende Verkehrsbändern gestört

Bebauungsstruktur

- Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken, überwiegend 60er/ 80er Jahre
- geringe baulichen Dichte
- guter Erhaltungszustand
- größtenteils Eigenheime (ca. 90%)

Infrastruktur/ Versorgung

- ausreichende Versorgung mit Kindergärten (92,1 %)
- 2 Freizeiteinrichtungen für Jugendliche
- Nahversorgung Wolbecker Straße

Dynamik

- Geplante Verstärkung der Nahversorgung Wolbecker Straße



■ Kurzprofil Hiltrup Ost

Das von gartenbezogenem Wohnen geprägte Quartier in attraktiver landschaftlicher Lage wird zukünftig einem starken Generationenwandel und Bevölkerungsrückgang unterworfen sein, die stabilisierende Maßnahmen erforderlich machen.



Bevölkerung		Münster
Bevölk. 31.12.02	7.067	279.489
Kinder (<10 J)	9,2%	8,9 %
Senioren (>64 J)	15,2%	15,7 %
Entw. seit 93	1,3%	-0,4 %
Kinder	-12,9%	-2,9 %
Senioren	54,4%	+11,2 %
Prognose 2013	-8,9%	+0,1 %
Wohnen		
Sozialwhg. 1.FW	2,8%	8,1 %
Baualter 49-57	12,4%	18,6 %
58-68	17,1%	20,9 %



Am Roggenkamp



Klinkkampweg



Rohrkampstr.



Kuckuckshain

Lage/ Umgebung

- geringe Zentralität mit einem neutralen Image
- hochwertiges Wohnumfeld durch direkte Lage am Landschaftsraum, Park- und Kleingartenflächen
- private Grünflächenanteile der einzelnen Siedlungsteile sehr unterschiedliche
- hohe Grünanteile auf den großen Kleinsiedlungsgrundstücken, jedoch geringe Grünanteile auf den verdichteten Gartenhof- und Kettenhausbereichen (kleine Grundstücke)
- teilquartierszugehörige Grünflächen (Park, Kleingärten)
- unmittelbare Angrenzung an den Landschaftsraum
- hoher Freizeitwert des Dortmund-Ems-Kanals / Kanalpromenade

Bebauungsstruktur

- Kleinsiedlungsbau mit großen Grundstücken und geringen baulichen Dichten aus den 20er Jahren; z.T. bereits renoviert/ z.T. renovierungsbedürftig
- Verdichtete Gartenhof- und Kettenhausbebauung v.a. der 70er Jahre auf kleinen Grundstücke, guter baulicher Zustand
- Überwiegend Eigentum (ca. 90%)

Infrastruktur/ Versorgung

- Ausreichende Versorgung mit Kindergärten (98,9% in ganz Hiltrup)
- wenig öffentliche Einrichtungen für Familien / Jugendliche sowie Senioren

Dynamik

- Neues Wohnen im Hinterland Immenkamp, Klinkkampweg geplant
- Besondere Chancen für familienfreundliches Wohnen



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 6. April 2005

1.3 Geistviertel: Quartiersprofil und Handlungsansätze (Bericht AG Geistviertel: Ulla Fahle)

Die Arbeitsgruppe „Geistviertel“ hat sich mit der Konkretisierung des Quartiersprofils und der Ermittlung von Handlungspotenzialen einzelner Orte beschäftigt, um darauf aufbauend konkrete Projekte entwickeln zu können. Ihre Arbeitsergebnisse werden als exemplarisch für die Betrachtung weiterer Quartiere verstanden; sowohl methodisches Vorgehen als auch Projektvorschläge sollen daher auf ihre Übertragbarkeit hin überprüft werden.

Zum Zeitpunkt des 3. Arbeitskreises befindet sich die Arbeitsgruppe Geistviertel nach Definition von Zielen, Erarbeitung eines Bewertungsrasters und der punktuellen Prüfung einzelner Standorte an der Schwelle zur Formulierung erster exemplarischer Projekte.

■ Zielsetzungen

Als Arbeitsgrundlage wurden allgemeine „Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung in einem Wohnquartier“ formuliert, die mit Hilfe von Maßnahmen im Quartier erreicht werden sollen:

- Zusätzliche Wohnungsangebote schaffen
- Familien im Quartier halten, neue Einwohner gewinnen
- vorhandene Wohnungsangebote (Grundrisse, Ausstattung) an die Nachfrage der Zielgruppen (Familien, älter werdende Bewohner) anpassen
- Kindergärten und Grundschulen auslasten
- Nachfrage nach Grundversorgungsangeboten stärken
- Umzugseffekte gezielt ausnutzen, vorhandenen Wohnraum effizient einsetzen (Umzugsmanagement)
- Einfluss auf Wohnungsbelegung gewinnen

■ Quartiersprofil Geistviertel: Ausgangslage und Handlungspotenziale

Das Geistviertel liegt innenstadtnah, ca. 3 km vom Zentrum entfernt und verfügt über eine dichte Infrastruktur. Der Stadtteil ist über mehrere Buslinien erreichbar, die Fahrradabstellplätze sind sehr gut. Nahversorgungsmöglichkeiten bieten Metzger- und Hammerstraße; zweimal in der Woche findet ein Wochenmarkt statt. Mit mehreren Kindergärten, Kita, Grundschulen und einer Hauptschule sowie dem Stadtbad Süd bietet das Geistviertel viele Angebote für Familien. Der Stadtteil ist geprägt durch einen überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Geschosswohnungsbau der 20er bis 50er Jahre, sowie Eigenheime. Das Wohnumfeld kann mit hohen Grünanteilen und geringen Dichten, v.a. der älteren Bebauung (vor 1970), als qualitativ beurteilt werden.

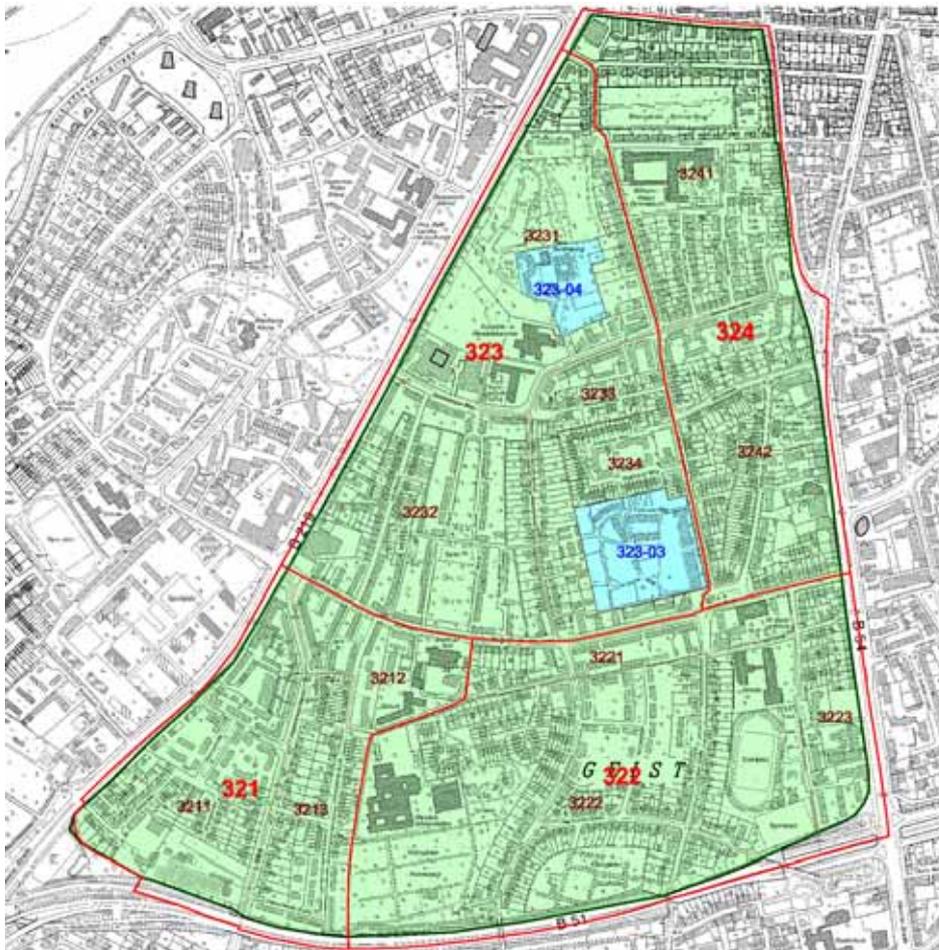
Die Bevölkerungszahl im Geistviertel hat trotz reger Neubautätigkeit seit 1993 bis Ende 2002 um 10% abgenommen, wobei Leerstände im Quartier bisher nicht zu verzeichnen sind. Der Anteil der über 64-jährigen liegt mit 16% im städtischen Durchschnitt, der Anteil der Kinder ist vergleichsweise gering. Es ist zu vermuten, dass die Alterung in den nächsten Jahren aufgrund der weiteren demografischen Entwicklung und der Zusammensetzung des Wohnungsangebotes im Quartier deutlich zunimmt. In der Bevölkerungsprognose





2013 wird der relative Anteil der unter 10-jährigen mit einem Rückgang von 25,6% gesehen und der relative Anteil der über 64-jährigen mit plus 7,4%.

Die Arbeitsgruppe sieht insgesamt gute Chancen, dem prognostizierten Wandel im Quartier entgegenzuwirken. So zeichnet sich das Geistviertel durch ein positives Image aus, das eine gute Vermarktungsgrundlage für vorhandene und neue Wohnangebote darstellt. Neben den Neubaugebieten Weißenburgstraße und Sentmaringer Weg/ Haus Sentmaring gibt es größere Flächenpotenziale für quartiersverträgliches Neues Wohnen im Bestand; an einigen Orten wurde dies bereits erfolgreich umgesetzt. Wohnumfeld und Infrastrukturangebot bieten gute Rahmenbedingungen für Familien/ Haushalte mit Kindern; zentrale Lage, wohnungsnaher Versorgung und Altenpflegeangebote machen den Stadtteil ebenso attraktiv für Senioren.



- Stadtzeile
- Blockgruppe
- Vertiefungsgebiet
- Neubaugebiete mit Wohnungsbaukapazitäten

Vertiefungsgebiet Geistviertel





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 6. April 2005

Bewertungskriterien für Standorte

- Flächenpotenziale
- Eigentumsverhältnisse
- Restriktionen
- Lage im Quartier
- Bewohner (Akzeptanz)
- Synergien

■ Standorte für Entwicklungsmaßnahmen

Insgesamt wurden **11 Standorte** im Geistviertel näher betrachtet. Dabei wurde zunächst der Schwerpunkt auf die Prüfung von Möglichkeiten für Neues Wohnen im Bestand gelegt, da diese als wirksame Initialprojekte für weitere Maßnahmen gesehen werden. In der Diskussion wird festgehalten, dass die daraus gewonnenen Erkenntnisse u.a. durch Aspekte der Bestandsaufwertung erweitert werden müssen (siehe Kap. 1.4)

Die vergleichende Bewertung der Standorte und Auswahl eines exemplarischen Projektes erfolgte auf Grundlage eines Bewertungsrasters, anhand dessen jeder Einzelstandort hinsichtlich seiner Entwicklungsperspektiven geprüft wurde.

Die untersuchten Standorte bieten vielfältige Ansätze für Neues Wohnen im Bestand. In einigen Bereichen ist die Projektentwicklung bereits weit fortgeschritten (z.B. Altenwohnen am Haus Sentmaring) oder initiiert (z.B. Hinterlandbebauung Weseler Straße). Andere Bereiche bieten Flächenpotenziale auf untergenutzten Gewerbegrundstücken (z.B. Gärtnereigelände Kappenberger Damm), Hinterhöfen mit Kleingewerbe/ Garagen/ Schuppen (z.B. Weseler Straße/ Kappenberger Damm) oder sehr großen Blockinnenbereichen (z.B. Oberschlesier Straße). Oft sind die Neubaupotenziale durch dichte Bebauungsstrukturen auf wenige Einzelflächen reduziert bzw. der Individualentwicklung vorbehalten. In einigen Fällen ist die Realisierung von der Initiative und Mitwirkungsbereitschaft einer großen Zahl von einzelnen Eigentümern abhängig.

■ Projektgebiet „Elsässerstraße/ Kollmarstraße/ Habichtshöhe“





Potenziale zur Initiierung eines exemplarischen Vorhabens „Neues Wohnen im Bestand“ wurden im Bereich „Elsäßerstraße/ Kolmarstraße/ Habichtshöhe“ gesehen. Das stark durchgrünte, locker bebaute Gebiet bietet umfangreiche Flächenpotenziale in den Blockinnenbereichen. Am Ronnebergweg wurden bereits erste Neubaumaßnahmen umgesetzt, an deren Erfahrungen angeknüpft werden kann.

Die Arbeitsgruppe „Geistviertel“ empfiehlt, dass der Arbeitskreis Wohnen in Münster nach Wegen sucht, um die Entwicklung von Vorhaben in diesem Quartier zu unterstützen und zu begleiten. Welche Möglichkeiten sich hier im Rahmen des Arbeitskreises bieten, wird in der anschließenden Diskussion erörtert (s.u.).

1.4 Diskussion: Methodik und Ergebnisse der Quartiersprofile

Die anschließende Diskussion beschäftigt sich zum einen mit dem methodischen Vorgehen der Arbeitsgruppe und der Übertragbarkeit für weitere Quartiere bzw. Projektvorschläge. Gleichzeitig werden Ergänzungen bzw. Einschätzungen zu den Ergebnissen im Geistviertel gegeben sowie weitere Schritte für die Entwicklung eines Pilotprojekts diskutiert.

■ Methodik / Übertragbarkeit

Insgesamt wird das methodische Vorgehen mit frühzeitigem Fokus auf das Geistviertel positiv bewertet, bietet es doch den Vorteil eines exemplarischen Vorgehens, das für weitere Quartiere zu Rate gezogen werden kann sowie die Initialwirkung konkreter Projekte für weitere Maßnahmen („best practise“). Der Standortuntersuchung und Projektentwicklung, die bisher auf Neues Wohnen im Bestand fokussiert sind, sollen auf einen „ganzheitlichen“ Blick erweitert werden, der insbesondere die Entwicklungspotenziale und –erfordernisse des Bestandes stärker in den Mittelpunkt stellt (z.B. Sanierungsbedarf, Möglichkeiten der Aufstockung, Wohnumfeldverbesserung, Umnutzung Gewerbe). Zentral für die Initiierung von „best practise“-Projekten ist zudem der Investitionswille der Eigentümer bzw. das Vorhandensein eines externen Investors.

Zur Systematisierung der bisherigen Ergebnisse und Überprüfung der Übertragbarkeit des Vorgehens wird beschlossen, parallel zur Konkretisierung im Geistviertel bereits ein weiteres Quartier in die Betrachtung mit einzubeziehen. Ausgewählt wird Hilstrup Ost, da es als peripheres Quartier gute Möglichkeiten zur Gegenüberstellung und Ergänzung der Ergebnisse des Geistviertels bietet.

■ Entwicklungspotenziale Geistviertel

In der Diskussion wird die Brisanz des Bevölkerungsverlustes mit deutlichem Rückgang v.a. der Familien/ Haushalte mit Kindern bekräftigt. Angesichts der prognostizierten, weiterhin rückläufigen Bevölkerungswerte ist mittelfristig die bisher noch sehr gute, familienfreundliche Infrastrukturausstattung des Viertels gefährdet, wodurch perspektivisch eine „Abwärtsspirale“ in Gang ge-





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 6. April 2005

setzt würde. Die Initiierung konkreter Maßnahmen, die diesem Prozess auch langfristig entgegenwirken können, wird daher für erforderlich gehalten.

Grundlegend für die Wirksamkeit von Maßnahmen ist eine genaue Kenntnis der (planerisch beeinflussbaren) **Ursachen des Bevölkerungsrückgangs** im Quartier, um darauf bewusst Einfluss nehmen zu können. Dies erfordert eine genaue, kleinräumliche Betrachtung von Mängeln und Potenzialen der Bestandssituation (z.B. Sanierungsstand, Wohnumfeld) und einen Abgleich mit den Anforderungen der Bevölkerung, insbesondere der Zielgruppe Familien und Senioren (z.B. Wohnungsgrößen, Preisniveau, Infrastruktur). Zum anderen wird die Wichtigkeit der **Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft** von Anwohnern, Eigentümern und Investoren, aber auch von Seiten der potenziellen Nutzer neuer Angebote, betont. Auch hier ist wiederum eine genaue Kenntnis der Anforderungen der Zielgruppen wie z.B. Wohnwünsche junger Familien oder Umzugsbereitschaft von Senioren wichtig, um das Angebot dementsprechend zu gestalten und zu bewerben.

Zu Ursachen des demografischen Wandels und Akzeptanz von Maßnahmen werden **Thesen** formuliert, die es im weiteren zu überprüfen gilt:

- Zum Teil wird der Bevölkerungsrückgang darauf zurückgeführt, dass Haushalte trotz geänderter Bedarfe in ihrem bisherigen Wohnraum bleiben. Dies betrifft oft ältere Anwohner, die nach Auszug der Kinder z.T. alleine in großen Einfamilienhäusern wohnen. Diese bieten meist keine seniorengerechten Standards wie z.B. barrierefreie Grundrisse.
- Das Verbleiben von Senioren in nicht bedarfsgerechtem Wohnraum wird zum großen Teil auf fehlende Alternativen zurückgeführt, während der Umzugswunsch durchaus besteht. Neue Wohnungsangebote könnten daher eine Umzugskette initiieren, die vorhandenen Wohnraum für junge Familien im Quartier freimacht und gleichzeitig alteingesessenen Senioren bedarfsgerechtes Wohnen ermöglicht.
- Wichtig für die Akzeptanz sind dabei Angebote in der direkten Nachbarschaft, da i.d.R. enge Bindungen zum Wohnort bestehen. Besondere Potenziale v.a. in Einfamilienhausgebieten bieten Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück wie z.B. Anbauten oder Hinterlandbebauung.
- Insgesamt fehlen im Geistviertel attraktive Mietwohnungsangebote für junge Erwachsene/ Studenten, die als stabilisierende Faktoren gesehen werden. So können derzeit junge Erwachsene, die aus dem Elternhaus im Geistviertel ausziehen, nicht im Quartier bleiben.
- Junge Familien sind i.d.R. auf ein günstiges Wohnraumangebot angewiesen; grundlegend für die Akzeptanz neuer Angebote ist daher das Preisniveau, das auch im Vergleich mit anderen Standorten – z.B. außerhalb der Stadt – konkurrenzfähig sein muss.
- Neubaustrategien müssen durch Maßnahmen im Bestand ergänzt werden. Mit Dachgeschossausbau oder Gebäudeanbau, Wohnungszusammenlegung und Modernisierungen kann der Wohnraumbestand an die Bedürfnisse anvisierter Zielgruppen angepasst werden.
- Wichtig für die Akzeptanz von Maßnahmen ist die behutsame Sicherung vorhandener Qualitäten wie z.B. eines grünen Wohnumfeldes. Neubaumaßnahmen können aber auch eine deutliche Aufwertung eines gesamten Bereichs initiieren, von denen alle Anwohner profitieren.





■ Pilotprojekte

Auf Grundlage der vorliegenden Arbeitsergebnisse soll der Projektvorschlag Elsässer Straße konkretisiert und dabei insbesondere um Aussagen zum Bestand ergänzt werden. Dabei sind möglichst Synergieeffekte zwischen Bestandsentwicklung und Neubau zu nutzen, die insgesamt zu einer Aufwertung des Bereichs führen, von der alle Akteure profitieren. Daneben sollen weitere Projekte im Geistviertel entwickelt werden.

Angesichts des zentralen Stellenwertes von Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft auf Seite der verschiedenen Akteure empfiehlt der Arbeitskreis Wohnen der Stadt ein Kommunikationskonzept für Wohnen im Bestand zu entwickeln und anhand eines Pilotprojektes im Geistviertel - z.B. mit einem gemeinsamen Treffen von Anwohnern, Eigentümern und Stadt - zu testen. Der Arbeitskreis unterstützt dieses Pilotprojekt.

Ziele des Kommunikationskonzeptes Elsässer Straße

- Diskussion der Quartiersentwicklung mit Anwohnern, Eigentümern und Stadt
- Integration verschiedene Anforderungen, z.B. Wohnwünsche von Anwohnern in eine Entwicklungsstrategie
- Realisierungschancen von Projektansätzen wie z.B. Umzugsmanagement prüfen
- **Für städtische Ziele werben, positive Effekte von Planungen vermitteln**
- exemplarisches Vorgehen, Pilotprojekt

2. Auftrag zur Fortschreibung des HPW 2005

Im zweiten Teil der Arbeitskreissitzung werden Empfehlungen zum Handlungsprogramm Wohnen in Münster beschlossen, das Mitte 2005 zum dritten Mal fortgeschrieben wird (HPW 2005). Die Empfehlungen werden am 27. April an die Stadt Münster, vertreten durch Stadtdirektor Schultheiß, übergeben.

2.1 HPW 2000 und Fortschreibung 2005 (Einführung: Klaus Uplawski)

Das HPW in Münster stellt ein durch Ratsbeschluss verbindliches, regelmäßig aktualisiertes Rahmenkonzept für die Bauland- und Wohnungspolitik der Stadt Münster im regionalen Kontext dar. Es verfolgt einen integrativen Ansatz und stellt die Wohnungs- und Baulandpolitik in den Kontext der Stadtentwicklung (Wohnungsversorgung, Siedlungsstruktur, Einwohnerentwicklung). Das HPW ist präventiv ausgerichtet und versucht frühzeitig auf Entwicklungen und Handlungsbedarfe hinzuweisen und notwendige Weichenstellungen vorzubereiten.

Das Handlungsprogramm Wohnen in Münster wurde erstmals 1993 als Reaktion auf gravierende Versorgungsengpässe auf dem Wohnungsmarkt beschlossen. Fortschreibungen fanden 1997 und 2000/01 statt. Mit der dritten Fortschreibung 2005 findet eine Neuorientierung der Wohnungs- und Baulandpolitik statt, die strategische Wohnstandortentwicklung in den Mittelpunkt des HPW stellt und die Marktakteure in den Prozess integriert. Damit reagiert das HPW 2005 auf geänderte Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, der in Folge des Bevölkerungsrückgangs und demografischen Wandels immer stärker von Marktmechanismen beeinflusst wird.

HPW 1993

- Wohnungs-/ Flächenbedarf Baulandprogramm 2000
- Wohnbauförderung
- Soziale Flankierung
- Organisatorische Regelungen

HPW 1997

- Flächen (GEP, FNP)
- Baulandprogramm 2005

HPW 2000

- Baulandentwicklung Mengengerüst 2020+
- Wohnen im Alter, Wohnen im Bestand
- Wohnstandortmarketing Stadregionale Kooperation

HPW 2005

- „Strategische Wohnstandortentwicklung“



2.2 Diskussion: Strategische Empfehlungen für das HPW (Bericht aus der Arbeitsgruppe: Ludwig Eickenbusch)

AG „Handlungsprogramm Wohnen“

Herr Dr. Altenhövel

Herr Dr. Gruß

Herr Eickenbusch

Herr Nottenkemper

Herr Eickenbusch stellt kurz die Ergebnisse der Arbeitsgruppe im Plenum vor. Im Folgenden werden die Schwerpunkte der Diskussion dargestellt, deren Ergebnis die gemeinsamen Empfehlungen des Arbeitskreises Wohnen in Münster für das HPW sind.

■ Rolle der Empfehlungen für das HPW

Mit der Formulierung von Empfehlungen zum HPW kommt der Arbeitskreis Münster dem Auftrag des Rats zum HPW 2000 nach, die Akteure der Wohnungsmarktentwicklung in die strategische Wohnungsbauentwicklung mit einzubeziehen. Die Empfehlungen sind als **allgemeine Leitlinien** für das HPW zu verstehen, sie stellen die Grundlage für die Entwicklung eines Maßnahmenkataloges im HPW dar. In den Empfehlungen werden **thematische Schwerpunkte** gesetzt; sie erheben damit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern fokussieren bewusst auf neue Themen der Wohnungsbaupolitik. Dies gilt auch für die **exemplarische Auswahl der Quartiere**, mit dem Ziel, schnell übertragbare Ergebnisse für bestimmte Quartierstypen zu erarbeiten. Diese Auswahl stellt selbstverständlich kein Ausschlussprinzip dar.

■ Allgemeine Entwicklungsziele

Übergeordnetes Entwicklungsziel ist, den Wohnungsmarkt für einen fördernden Faktor für die Einwohnerentwicklung zu machen. Da der Einfluss auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung begrenzt ist, liegt der Handlungsschwerpunkt auf der **Beeinflussung von Wanderungsbewegungen**. Das heißt, Zuzüge sollen gefördert, Fortzüge möglichst reduziert werden; dabei soll der Fokus auf die Stabilisierung von Quartieren mit Bevölkerungsrückgang und Überalterung gerichtet werden. Insgesamt wird auf Grundlage der demografischen Untersuchungen davon ausgegangen, dass bis 2015 weiterhin ein moderates Wachstum in Münster zu verzeichnen sein wird, d.h. hierfür auch neuer Wohnraum benötigt werden wird.

■ Zielgruppen und Standorte

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster verfolgt grundsätzlich das Leitbild einer gemischten Bevölkerungsstruktur in den Quartieren mit Integration verschiedener Altersschichten und Haushaltstypen. Dabei ist er sich der Entwicklungstendenz mit Zunahme kleiner Haushalte (wie „empty nesters“, „dinks“, „Junge Alte“) bei gleichzeitigem Rückgang von Haushalten mit Kindern bewusst.

Dennoch – oder gerade deshalb – soll der Fokus auf die Förderung von Angeboten für **Familien/ Haushalte mit Kindern** gerichtet werden. Als räumliche Schwerpunkte werden dabei sowohl „familienfreundliche“ Orte (z.B. mit Schulen, Kindergärten, grünen Wohnumfeld) mit geringem bzw. rückläufigem Anteil von Kindern diskutiert als auch Orte mit einem hohen Anteil an Kindern, in denen Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Familienfreundlichkeit notwendig sind. Eine kleinräumliche Betrachtung von Einzelstandorten ist dabei u.U. einem Ansatz für ganze Quartiere vorzuziehen.



Gleichzeitig sollen verstärkt innerstädtische Wohnangebote für die ständig wachsende **Gruppe der Senioren** gefördert werden. Ziel sind integrierte Wohnangebote, z.B. durch den seniorengerechten Umbau vorhandenen Wohnraums. Bestandsergänzungen bieten mit Hilfe eines Umzugsmanagements gute Synergieeffekte für die Familienförderung.

■ **Doppelstrategie: Neubau und Bestandsentwicklung**

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster spricht sich deutlich für eine verstärkte **Bestandsentwicklung in den Quartieren** aus. Strategischer Schwerpunkt ist dabei einerseits das „Neue Wohnen im Bestand“, z.B. mit Kombination von familien- und seniorengerechten Angeboten. Gleichzeitig muss der Wohnungsbestand selber an die geänderte Nachfrage angepasst werden (Umbau, Sanierung, Erweiterung). Nur eine abgestimmte Strategie von Neubau und Bestandssicherung wird zu einer allgemeinen Aufwertung des Standortes und damit auch Akzeptanz und Wirksamkeit der Maßnahmen führen.

Um auch Wohnwünsche außerhalb der Stadt befriedigen zu können, wird parallel zu dieser Bestandsstrategie weiterhin eine Neubaulandentwicklung notwendig sein, wie sie bereits Teil der Wohnungsbaupolitik in Münster ist.

■ **Preisniveau**

Hinsichtlich des Preisniveaus der zu fördernden Angebote wird ebenfalls eine Doppelstrategie zu verfolgen sein. Von den Wohnungsmarktakteuren wird eine differenzierte Nachfragesituation konstatiert, mit stabiler Nachfrage nicht nur im oberen Preissegment, sondern auch für günstigen Wohnraum z.B. für sog. „Schwellenhaushalte“ – gerade von Seiten junger Familien. Während die Förderung von sozial schwachen Bevölkerungsschichten und Schwellenhaushalten bereits fester Bestandteil der Wohnungspolitik in Münster ist, sollte die Förderung marktgerechter, hochwertiger Wohnungsangebote stärker als Mittel der Wohnungspolitik genutzt werden – insbesondere in innerstädtischen Quartieren, die preislich kaum mit den günstigen Angeboten im Umland konkurrieren können.

2.3 Empfehlungen des AK WOHNEN IN MÜNSTER für das Handlungsprogramm Wohnen in der Stadt

Diese Empfehlungen hat der AK Wohnen erarbeitet, um die strategische Wohnstandortentwicklung zu fördern. Es sind nicht alle Handlungserfordernisse der Wohnungsversorgung in die Handlungsempfehlungen einbezogen worden, vielmehr wurden Schwerpunkte gesetzt. Ausgehend von der These, dass sich die Zukunftsfähigkeit von Wohnungsbeständen vor allem in der Zukunftsfähigkeit von Quartieren ausdrücken wird, ist der Quartiersbezug in den Mittelpunkt der ersten Arbeitsphase des AK Wohnen gestellt worden.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 6. April 2005

- 1 Der **AK WOHNEN IN MÜNSTER** hat sich gezielt zur Aufgabe gestellt, strategische Fragen der Wohnungs- und Baulandpolitik zu bearbeiten. **Er empfiehlt, angesichts der demografischen Entwicklung das Handlungsprogramm Wohnen für die nächsten Jahre verstärkt auf die Doppelstrategie mit einer Belebung des Bestandes sowie einer angepassten Neubaulandstrategie auszurichten.** Die Qualitäten des Bestandes zu stärken und den künftigen Anforderungen anzupassen sowie attraktive Bauland- und Wohnungsangebote sind Voraussetzung, um die Bevölkerungsentwicklung innerhalb eines wünschenswerten Korridors entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele zu halten und vorzeitige Schrumpfungsprozesse zu vermeiden. Die Chancen der Stadt für eine erfolgreiche Wohnstandortpolitik im Dienste demografischer Ziele werden als günstig eingeschätzt. Ein attraktiver Wohnstandort ist das Pendant zu einem attraktiven Wirtschafts-, Wissenschafts- und Bildungsstandort.
- 2 Die Doppelstrategie schließt ein, dass die Wohnungsversorgung von Personengruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten – gerade im Hinblick auf die Auswirkungen von Hartz IV - auch dauerhaft eine Aufgabe der Stadt bleiben wird. Es wird durchaus damit gerechnet, dass im preiswerten Angebotssegment neue Handlungsbedarfe entstehen. Die Doppelstrategie schließt auch – und gerade im Sinne einer Erhaltung vorhandener Qualitäten – eine gezielte Wohnstandortentwicklung ein. Der AK ist der Auffassung, dass es für den ökonomischen Erfolg der Stadt in Zukunft verstärkt darauf ankommt, sich im Wettbewerb um Bevölkerungsgruppen mit marktrelevanter Nachfrage zu positionieren. **Der AK empfiehlt, die städtische Wohnungs- und Baulandpolitik stärker an marktwirtschaftlichen Erfordernissen zu orientieren.** Eine besondere Nachfragegruppe ergibt sich unter Berücksichtigung des Profils als Wissenschaftsstadt.
- 3 Die Nachfrageentwicklung ist sehr schwer zu prognostizieren. Sie ist abhängig von (berechenbaren) demografischen Entwicklungen, vor allem aber von ökonomischen Rahmenbedingungen und gesellschaftlichen Wertschätzungen. Zurzeit ist die Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken relativ zurückhaltend und bewegt sich unterhalb langjähriger Mittelwerte. Dies kann sich aber, möglicherweise auch rasch, wieder ändern. **Der AK empfiehlt der Stadt, Vorsorge zu treffen und die Baulandbereitstellung zu verstetigen, um flexibel und schnell auf zu erwartende Nachfragesprünge reagieren zu können.**
- 4 Der Einfamilienhausbau ist geringeren konjunkturellen Schwankungen unterworfen als der Mehrfamilienhausbau. Auch in Zeiten geringer Bautätigkeit ist der Bau von Einfamilienhäusern eine relativ stabile Größe. Gerade die Nachfragegruppen, die unabhängig von konjunkturellen Rahmenbedingungen ihre Wohnwünsche realisieren können, verlangen besondere Angebotsqualitäten und keine 08/15-Angebote. **Der AK empfiehlt, in Zeiten zurückhaltender Nachfrage, kleinere, überschaubare Baugebiete mit hohen „Außenqualitäten“ zu entwickeln, um dieses Angebotssegment zu bedienen.** Gleichzeitig gibt es deutliche Signale, dass auch die Nachfrage der Schwellenhaushalte wieder spürbar ansteigen wird. **Der AK empfiehlt daher, auch weiterhin für preissensible Nachfragegruppen ausreichend geeignete Grundstücke (auch für Doppel- oder Reihenhausbebauung) vorzuhalten.** Bauland in Münster soll eine bezahlbare Alternative zum Umland bleiben.





5 Die Mitglieder des AK weisen darauf hin, dass nach wie vor die innerstädtischen Wohnquartiere in Münster äußerst begehrte Wohnstandorte für unterschiedliche Personengruppen sind. Das Wohnungsangebot in städtischen Strukturen ist jedoch deutlich geringer als die Nachfrage. Mit der Änderung der Haushaltsstrukturen gehen deshalb die Einwohnerzahlen in innerstädtischen Quartieren zurück. Dieser Einwohnerrückgang ist kein Hinweis auf eine Abwendung der Nachfrage von innerstädtischen Standorten. Münster hat jedoch im Vergleich zu anderen Städten wenig zusammenhängende Brachflächen und Umstrukturierungsflächen in innerstädtischen Lagen, um zusätzliche Wohnangebote in einem Umfang zu schaffen, der die durch die Verkleinerung der Haushalte bedingten Einwohnerrückgänge ausgleichen könnte. Als Folge dieser Entwicklung ist zu erwarten, dass Kaufkraft für kommerzielle Angebote fehlt und die öffentlichen Infrastrukturangebote nicht voll ausgelastet sind. **Um die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen in innerstädtischen Lagen bedienen zu können, empfiehlt der AK, die Chancen zur Entwicklung zusätzlicher Wohnangebote in innerstädtischen Wohnlagen konsequent zu nutzen und neue Möglichkeiten zu erschließen. Dazu sind die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der inneren Entwicklung auszuschöpfen. Der AK empfiehlt die Erarbeitung eines Kommunikationskonzeptes zur Auslotung der Möglichkeiten für Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung von Quartieren.**

6 Die Leidtragenden der unzureichenden Wohnungsangebote in städtischen Wohnquartieren sind tendenziell Haushalte mit Kindern, die an den Rand der Stadt oder über die Stadtgrenze hinaus gedrängt werden. **Der AK empfiehlt, Haushalten mit Kindern das Wohnen in städtischen Quartieren zu ermöglichen und zu erleichtern, ein strategischer Baustein der Wohnstandortentwicklung soll das kinderfreundliche Münster sein.** Als wichtiger Baustein ist dabei zu beachten, dass die Quote der innerstädtischen familiengerechten Wohnungen, das sind besonders die eher knappen großen Wohnungen mit eigenem Zugang zu persönlich kontrollierten Außenflächen, systematisch quantitativ und qualitativ weiterentwickelt werden sollte.

Die bisherige Arbeit des AK hat gezeigt, dass die Voraussetzungen in den einzelnen Quartieren unterschiedlich sind und quartiersbezogene Betrachtungen erfordern. Den Mitgliedern des AK ist auch bewusst, dass die öffentliche Hand nur wenige Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Entscheidungen von Eigentümern in innerstädtischen Quartieren hat und dass es äußerst schwierig ist, die Interessen aller Akteure in einem Quartier „unter einen Hut“ zu bringen. Deshalb kommt es darauf an, die wenigen bestehenden Handlungsmöglichkeiten zu nutzen und neue Handlungsmöglichkeiten zu erschließen. Dazu gibt der AK einige Anregungen:

- a. Mit Hilfe empirischer Methoden könnten sowohl die fördernden als auch die restriktiven Faktoren für den Verbleib von Familien in der inneren Stadt von Münster identifiziert werden.
- b. In einem weiteren Schritt könnte ermittelt werden, welche Quartiere bereits eine besondere Eignung für Haushalte mit Kindern aufweisen oder
- c. welche Gebiete mit vertretbarem Aufwand familien- und kinderfreundlich gestaltet und ausgestattet werden können





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 6. April 2005

- d. In diesen Gebieten sollten dann mit Vorrang Chancen erarbeitet werden, um zusätzliche Wohnungsangebote zu schaffen. Dazu gehört zum Beispiel
- Anpassung der bestehenden Wohnungsstrukturen und -qualitäten an nachfragegerechte Standards
 - Nutzung der Potenziale für neues Wohnen im Bestand
 - Rückwidmung nicht mehr marktgängiger Büroflächen für Wohnzwecke

7 Nicht alle Wohnquartiere dieser Stadt sind mit vertretbaren Mitteln so weiter zu entwickeln, dass sie kinder- und familienfreundlich werden können. In Münster werden sich auch Quartiere für andere Nachfragepräferenzen herausbilden und zu einer Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes beitragen. **Die Ausdifferenzierung des Wohnangebots soll insgesamt zu einer Profilierung des Wohnstandorts Münster beitragen.** Für die zunehmende Zahl alter Menschen soll dabei mit dem Ziel, ein Wohnen im Quartier auch unter Bedingungen abnehmender Selbständigkeit und erforderlicher Pflege zu ermöglichen, ein integriertes Angebot geschaffen werden. Dazu gibt der AK einige Anregungen:

- a. Umbaukonzeptionen für bestehende Mietwohnungen/ Wohngebiete durch die Wohnungsbaugesellschaften, die im AK vorgestellt bzw. entwickelt wurden und damit Teil der Wohnstandortentwicklung sind, werden bei der Realisierung durch die Stadt bevorzugt unterstützt. Denkbar sind etwa Moderationsverfahren zur Gewinnung von nachbarschaftlicher Zustimmung vor Ort, Prämierung besonders gut gelungener Projekte.
- b. Die Bereitstellung integrierter Wohnkonzepte „aus einer Hand“ gerade für die ältere Bevölkerung, die den Wohnstandort mit Versorgungsqualitäten unterschiedlicher Bedarfe kombiniert und bei Aufgabe bisher bewohnter Immobilien zugunsten neuer generationengerechter Wohnungen organisatorische Unterstützungsleistungen anbietet, wird durch die Wohnungsbaugesellschaften und Akteure des AK organisatorisch und wirtschaftlich geprüft; Aufgaben der Regie und der Organisation sowie des Informations-transfers übernimmt die Stadt im Rahmen des AK Wohnen.

8 **Die Stadt hat eine primäre Zuständigkeit für das Wohnumfeld und die öffentlichen Versorgungsangebote.** Der AK empfiehlt, diese verstärkt mit privaten Ansätzen zu verknüpfen, um Synergien und Mehrwerte zu erzeugen. Private Vorhaben können daher Impulsgeber für Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und integrative Arbeitsweisen sein. Gemeinsam mit dem AK verfolgt die Stadt das Ziel, bessere Angebotsbedingungen zu schaffen, um den Wohnstandort Münster in seinen bestehenden Qualitäten zu sichern, weiterzuentwickeln und durch finanzielle Anreize zu unterstützen.



Beschlossen vom AK Wohnen in seiner 3. Sitzung am 06.04.05.



3. Ausblick

3.1 Weiteres Vorgehen des Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

■ 4. Arbeitskreissitzung

Die nächste Sitzung des Arbeitskreis Wohnen in Münster wird am **25. Oktober 2005** in den Räumen der **Sparkassen Immobilien GmbH** stattfinden.

Schwerpunkt der Sitzung wird die Diskussion der Ergebnisse der Arbeitsgruppe **Hiltrup Ost** sein. Neben inhaltlichen Ergebnissen und Projektvorschlägen wird es dabei in Gegenüberstellung zum Geistviertel auch um methodische Fragen mit Ergänzung der Quartiers- und Standortprofile gehen, um übertragbare Vorgaben für weitere Quartiere zu erhalten.

Zudem wird vorgeschlagen, den Bericht der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe **„Demografischer Wandel/ Konsequenzen und Optionen für die künftige Stadtentwicklung“** in die Sitzung einzubinden, die ihre Ergebnisse in einer Sonderveranstaltung am 20.06. vorstellen wird.

■ Weitere Schritte

Darüber hinaus werden weitere mögliche Arbeitsschritte diskutiert, aber noch keine konkreten Arbeitsaufträge benannt:

- Konkretisierung des Projektdesigns und Kommunikationskonzeptes Elsäßer Straße
- Erarbeitung von allgemeinen und quartiersbezogenen Qualitätsleitlinien für Wohnungsbau in Münster
- Regelmäßige Rückkopplung zu aktuellen Projekten der Wohnungsbau-gesellschaften z.B. über Berichte zum Arbeitsstand

■ Arbeitsgruppe Hiltrup Ost

- | | |
|---------------------|--------------------------------|
| ▪ Frau Bennink | Bündnis 90/Die Grünen/GAL |
| ▪ Frau Fahle | Mieter/Innen Schutzverein e.V. |
| ▪ Herr Kuckert | Architekten gdk |
| ▪ Herr Maager | CDU |
| ▪ Herr v. Schmeling | SPD |

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe werden von Mitarbeitern des Amtes für Stadt und Regionalentwicklung, Statistik unterstützt. Angesichts des Arbeitsaufwandes der AG Quartiersprofile/ Geistviertel wird von ca. 3-4 gemeinsamen Treffen ausgegangen. Dabei kann auf das methodische Vorgehen im Geistviertel zurückgegriffen werden; gleichzeitig gilt es, dessen Vorgehen und Ergebnisse zu überprüfen bzw. zu ergänzen.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 6. April 2005

■ Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der dritten Sitzung übernimmt das Büro BPW Hamburg. Die Internetpräsentation und die Außendarstellung obliegt dem Amt für Stadt- und Regionalentwicklung in seiner Rolle als Geschäftsführer des AKs. Die Internetpräsenz des Arbeitskreises ist unter <http://www.muenster.de/stadt/stadtentwicklung/> verfügbar.

3.2 Feedback und Abschluss der Sitzung

Mit Rückblick auf das einjährige Bestehen des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird von allen Beteiligten ein sehr positives Resümee der bisherigen Zusammenarbeit gezogen.

Die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung hat für die gesamte Stadt Münster eine hohe Bedeutung, so dass mit dem Arbeitskreis ein wichtiger Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet wird. Dass der Arbeitskreis dabei der Bestandsentwicklung eine – durchaus neue - zentrale Rolle zugesteht, wird als besonderer Verdienst angesehen, ebenso wie der handlungsorientierte Ansatz mit Entwicklung konkreter Projekte, die eine pragmatische Hilfestellung u.a. für die Wohnungsbaugesellschaften darstellen.

Die zielführende, konstruktive Arbeit wird nicht zuletzt auf die breite Zusammensetzung des Arbeitskreises mit Mitgliedern aus allen Bereichen der Wohnungswirtschaft zurückgeführt; der Arbeitskreis ermöglicht ihnen einen direkten Erfahrungsaustausch und führt ein großes Potenzial von Fachwissen an einen Tisch zusammen. Allein schon die Möglichkeit des persönlichen Kontaktes wird von den Mitgliedern bereits als „Mehrwert“ bewertet.

Dies alles spricht für die Beibehaltung der „großen Runde“, auch wenn diese im Vergleich mit den kleineren Arbeitsgruppensitzungen weniger flexibel ist. Die mit den AGs „Quartiersprofile“ und „HPW“ begonnene und sehr positiv bewertete Zweigleisigkeit der Arbeit wird befürwortet und soll im Sinne des Erhalts von Meinungsvielfalt, konkreter Projektarbeit und Diskussion im Plenum weitergeführt werden. Abschließend sprechen die Mitglieder des Arbeitskreis Wohnen in Münster Ihre Hoffnung aus, dass sich dieses Gremium als partei- und fachübergreifendes Diskussions- und Beratungsgremium in der Stadt langfristig etablieren lässt.

Stadtdirektor Schultheiß schließt die Sitzung des Arbeitskreises und dankt allen Teilnehmern für ihr hohes Engagement.





4. Teilnehmende

■ Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Gosmann	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Rehring	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893
Herr Reiter	Reiter Wohnbau GmbH, Verband Freier Wohnungsunternehmen

■ Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Eickenbusch	WGZ Immobilien + Treuhand GmbH
Herr Fechtner	LBS
Herr Dr. Locklair	WGZ Immobilien + Treuhand GmbH
Herr Dr. Schorn	RDM
Frau Voigt	WGZ Immobilien + Treuhand GmbH

■ Interessenverbände

Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümergeverein
Frau Fahle	Mieter/Innen Schutzverein e.V.
Herr Grahl	MAIV/BDA
Herr Kuckert	Architekten-gdk
Herr Prof. Dr. Reuber	Uni Münster, Geografie
Herr Dr. Wolkersdorfer	Uni Münster, Geografie

■ Politische Vertreter

Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Klein	FDP
Herr Maager	CDU
Herr von Schmeling	SPD



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 3. Sitzung am 6. April 2005

■ Stadt Münster

Herr Schultheiß	Stadt MS, Stadtdirektor
Herr Köhnke	Stadt MS, Dezernent für Koordination für Flüchtlingsfragen
Herr Bartmann	Stadt MS, Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Stadt MS, Leiterin des Amtes für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik
Frau Regenitter	Stadt MS, Leiterin des Amtes für Wohnungswesen
Herr Buth	Stadt MS, Liegenschaftsamt
Frau Fahl	Stadt MS, Amt für Wohnungswesen
Frau Harjans	Stadt MS, Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik
Herr Krause	Stadt MS, Stadtplanungsamt
Herr Schulze-Schwienhorst	Stadt MS, Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik
Herr Uplawski	Stadt MS, Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik

■ Moderation und Dokumentation

Frau Prof. Pahl-Weber	BPW Hamburg
Frau Rehsöft	BPW Hamburg

5. Anhang

■ Pressestimmen



Ludwig Eickenbusch (WGZ-Bank), Dr. Oliver Altenhövel (Sparkassen Immobilien GmbH), Prof. Elke Pahl-Weber (BPW-Hamburg) und Rolf Eisner (Haus und Grund) (v.l.) überreichen als Vertreter des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ den Katalog mit Planungsempfehlungen an Stadtdirektor Hartwig Schultheiß (Mitte).

Foto: PD

Doppelstrategie empfohlen

Arbeitskreis „Wohnen“ übergab Stadtdirektor Schultheiß einen Strategie-Katalog

MÜNSTER • Die guten Perspektiven in der Einwohnerentwicklung spiegeln die Stärken der Stadt Münster wider. Diese sollen durch einen attraktiven Wohnungsmarkt verstärkt und für die Zukunft gesichert werden.

Zur offensiven Weiterentwicklung des Wohnstandortes Münster haben jetzt Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stellvertretend für den Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ Stadtdirektor Hartwig Schultheiß einen Katalog von strategischen Empfehlungen übergeben. Die Vorschläge sollen bei der Erar-

beitung des Handlungsprogramms „Wohnen“ berücksichtigt werden, das als Rahmenkonzept im Sommer dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Zum attraktiven Wissenschafts- und Bildungsstandort Münster gehört auch ein attraktives Wohnungsangebot als wichtiger Bestandteil der Standortpolitik. Daher empfiehlt der Arbeitskreis eine Doppelstrategie. Neben einer moderaten Angebotsentwicklung in neuen Baugebieten sollen auch Entwicklungsansätze in vorhandenen Siedlungen – sowohl in der Innenstadt als auch in den Außen-

bereichen – vorangetrieben werden.

In der Pflege und Weiterentwicklung vorhandener städtischer Wohnungsangebote entscheidet sich der langfristige Erfolg für den Wohnstandort Münster, sind sich die Wohnungsmarktexperten einig. Dabei sollte sich die städtische Wohnungs- und Baulandpolitik im Wettbewerb stärker an marktwirtschaftlichen Erfordernissen orientieren und über das preiswerte Angebotssegment hinaus weitere Nachfragegruppen ansprechen.

In Münster gelte es, auch in Zukunft im städtischen Be-

reich entsprechende Wohnungsangebote für Familien und Haushalte mit Kindern zu schaffen. Dieses Ziel ist entscheidender strategischer Baustein der Empfehlungen.

Professor Elke Pahl-Weber vom Büro BPW in Hamburg moderiert den unter Federführung des Amtes für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik eingerichteten Arbeitskreis. Die Expertengruppe sorgt für den Informations- und Meinungsaustausch, entwickelt Strategien und wird die Entwicklung des Wohnstandortes als „Bündnis Wohnen in Münster“ weiter aktiv begleiten.

05.05.05, Münstersche Zeitung

Haushalte mit Kindern berücksichtigen

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ empfiehlt Entwicklungen in vorhandenen Siedlungen

Münster. Die guten Perspektiven in der Einwohnerentwicklung spiegeln die Stärken der Stadt. Diese sollen durch einen attraktiven Wohnungsmarkt verstärkt werden, heißt es in einer Pressemitteilung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“. Zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes haben Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für den Arbeitskreis Stadtdirektor Hartwig Schultheiß einen Katalog von Planungsempfehlungen übergeben. Die Vorschläge sollen bei der Erarbeitung des Handlungsprogramms „Wohnen“ berücksichtigt werden, das als Rahmenkonzept dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Zum attraktiven Wissenschafts- und Bildungsstandort Münster gehört ein attraktives Wohnungsangebot als wichtiger Bestandteil der Standort-



Ludwig Eickenbusch (WGZ-Bank), Dr. Oliver Altenhövel (Sparkassen Immobilien GmbH), Prof. Elke Pahl-Weber (BPW-Hamburg) und Rolf Eisner (Haus und Grund) (v.l.) überreichen den Katalog mit Empfehlungen an Stadtdirektor Hartwig Schultheiß (3.v.l.).

politik. Neben einer moderaten Angebotsentwicklung in neuen Baugebieten sollten nach Auffassung des Arbeits-

kreises auch Entwicklungen in vorhandenen Siedlungen – sowohl in der Innenstadt als auch in den Außenbereichen

– vorangetrieben werden.

In der Pflege und Weiterentwicklung städtischer Wohnungsangebote entscheidet sich der langfristige Erfolg für den Wohnstandort, sind sich die Experten einig. Dabei sollte sich die städtische Wohnungs- und Baulandpolitik im Wettbewerb stärker an marktwirtschaftlichen Erfordernissen orientieren und über das preiswerte Angebot hinaus weitere Nachfragegruppen ansprechen.

In Münster gelte es, auch künftig im städtischen Bereich Wohnungsangebote für Familien und Haushalte mit Kindern zu schaffen. Dieses Ziel sei ein strategischer Baustein der Empfehlungen. Professorin Elke Pahl-Weber vom Büro BPW in Hamburg moderiert den unter Federführung des Amtes für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik eingerichteten Arbeitskreis.

09.05.05, Westfälische Nachrichten

