



Der Arbeitskreis ‚Wohnen in Münster‘

Ziele, Arbeitsschwerpunkte, Entstehung, Mitglieder

Anlass und Ziel des AK Wohnen in Münster

Die Anforderungen an das „Produkt Wohnen“ werden anspruchsvoller und vielseitiger. Die Sicherung von Infrastruktur und Versorgung, die Anpassung von Wohnraum und Wohnumfeld an geänderte Bedürfnisse, die soziale und demografische Stabilisierung einzelner Quartiere sind Handlungsfelder einer zukunftsfähigen Wohnungspolitik. Dabei gewinnen quartiersbezogene Lösungsansätze in den Stadtteilen mit auf lokale Situationen und Nutzergruppen abgestimmten Maßnahmen an Bedeutung. Der bereits heute spürbare demografische Wandel, der von einem allgemeinem Bevölkerungsrückgang, einer Veränderung von Familienstrukturen und einer Ausdifferenzierung von Lebensstilen, sowie von einer Zunahme älterer Einwohner und kleiner Haushalte und einer zunehmende Polarisierung der Gesellschaft begleitet wird, wird diese Entwicklung zukünftig weiter verstärken.

Auch in Münster muss sich der Wohnungsmarkt diesen Herausforderungen stellen. Münster genießt den Ruf eines attraktiven und urbanen Wohnstandortes. Es gilt daher, die Attraktivität der einzelnen Wohnquartiere auch unter schwieriger werdenden Rahmenbedingungen zu erhalten und weiter zu entwickeln und den Wohnstandort Münster im Wettbewerb um die Gunst der Wohnbevölkerung erfolgreich zu positionieren. Angesichts der demografischen Veränderungen bekommt das Handlungsfeld der **strategischen Wohnstandortentwicklung** einen zentralen Stellenwert für die Stadtentwicklung. Dies erfordert einen Informationsaustausch unter den Marktakteuren und eine verstärkte Kooperation, sowie die Bündelung privater und öffentlicher Interessen. Der Aufbau von Netzwerken und eine interdisziplinäre Zusammenarbeit im Sinne eines Public Private Partnership bilden die Grundlage für die Zusammenführung der Interessengruppen rund um das „Produkt Wohnen“, mit dem Ziel, die Marktchancen des Wohnstandortes Münster zu erhalten und auszubauen.

Der **Arbeitskreis Wohnen in Münster** bietet diese Plattform, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren und bei der Gestaltung der künftigen Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt mit zu wirken. Der Arbeitskreis versteht sich in erster Linie als **beratendes Fachgremium und Expertennetzwerk**. Ziel des Arbeitskreises Wohnen in Münster ist es, Entwicklungen und Handlungsbedarfe frühzeitig zu erkennen und durch gemeinsames präventives Handeln aktiv zur Sicherung des Wohnstandortes Münster beizutragen. Er verfolgt auch die Absicht, wünschenswerte Entwicklungen anzustoßen und fachlich zu begleiten und – soweit es möglich ist – konkrete Projekte mit Vorbildfunktion für die Wohnstandortentwicklung in Münster zu initiieren.



Im Arbeitskreis sind Vertreterinnen und Vertreter des Wohnungsbaus und der Immobilienwirtschaft, aus dem Bereich der Finanzierung, der Grundeigentümer- und Mieterorganisationen, aus der Politik, der Verwaltung und externer Beratung/ Moderation aktiv. Mit seiner interdisziplinären Besetzung, der kooperativen Arbeitsweise und seinen integrativen Lösungsansätzen hat der Arbeitskreis Wohnen in Münster inzwischen bundesweit Beachtung und Anerkennung in der Fachwelt und auch in der kommunalen Praxis gefunden (WfA, Deutscher Städtetag). Er gilt als gutes Beispiel für ein präventives städtisches Agieren vor dem Hintergrund der demografiebedingten Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt.

Arbeitsschwerpunkte und Ergebnisse

Seit der Auftaktveranstaltung am 11. Februar 2004, in der gemeinsam Arbeitsschwerpunkte und Zielsetzungen formuliert wurden, konnten in bisher fünf Sitzungen Ergebnisse auf verschiedenen inhaltlichen Ebenen erarbeitet werden. Den Rahmen der AK-Arbeit bilden drei Themenschwerpunkte:

- Vertiefung der Erkenntnisse über die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die einzelnen Wohnquartiere
- Stabilisierung und Weiterentwicklung von Wohnquartieren
- Profilierung des Wohnstandortes Münster

■ Daten zur Wohnungsmarktentwicklung

Erkenntnisse zu den Auswirkungen der erwarteten demografischen Veränderungen auf den städtischen Wohnungsmarkt bilden die Arbeitsgrundlage für strategische Aussagen des AK Wohnen in Münster. Der Arbeitskreis hat sich intensiv mit der Bevölkerungsentwicklung, der Wohnungsmarktentwicklung und den Wohnungsbestandsstrukturen befasst und dabei auch kleinräumige Entwicklungen analysiert und bewertet. Dem AK Wohnen in Münster stehen für seine Arbeit umfangreiche statistische Informationen zur Verfügung. Ein Teil dieser Informationen ist Bestandteil der Dokumentationen zu den Arbeitskreissitzungen und steht im Internet bereit.

■ Quartiersprofile

Da die Quartiere durch die zu erwartenden Marktveränderungen in unterschiedlichem Maße betroffen sein werden, sind räumlich differenzierte Betrachtungen und Handlungsansätze erforderlich. Auf der Grundlage der vorhandenen statistischen Informationen und der Ortskenntnisse der AK Mitglieder sind 6 Teilräume für eine vertiefende, exemplarische Betrachtung ausgewählt worden. Für diese 6 „Quartiere“ wurden von einer Arbeitsgruppe im Zeitraum zwischen den Arbeitskreissitzungen Quartiersprofile erstellt. Dazu sind neben statistischen Daten zur Bevölkerungsstruktur, zum Wohnungsbestand oder zur Infrastruktur bewusst auch „weiche“ Faktoren wie Image, Wohnumfeld oder Gebietsdynamik/



Entwicklungsperspektiven in die Betrachtung aufgenommen und durch Fotomaterial visualisiert worden.

Die beschriebenen 6 Stadtteile/Quartiere können als charakteristische Beispiele für bestimmte Quartierstypen verstanden werden. Die Quartiersprofile spiegeln auch die besondere Vielfalt der Wohnlagen und Wohnformen in Münster wider:

- **Coerde** als Gebiet mit Vermarktungsproblemen, das eine integrative Kooperation verschiedener Wohnungsmarktakeure erfordert.
- Das **Hansaviertel** mit einem hohen Anteil an Nachkriegsbeständen mit teilweise erheblichen Anpassungsbedarfen. Mit der Aufwertung des Hafengebietes steht ein Umbruch bevor, der aktiv gestaltet werden kann.
- **Hiltrup-Ost** und **Mauritz** als Gebiete mit starkem Generationenwandel und den besonderen Anpassungserfordernissen von Einfamilienhausstrukturen.
- Das **Geistviertel** als Quartier mit einem hohen Altbaubestand und überdurchschnittlichen Bevölkerungsverlusten, denen durch neue Wohnungsangebote im Bestand entgegengewirkt werden kann.
- **Uppenberg** bietet mit hohen Qualitäten im Bestand, hoher Nachfrage und dem Wunsch zur Sicherung dieser Qualitäten gutes Entwicklungspotential.

Die Quartiersprofile dokumentieren in übersichtlicher, vergleichbarer Form die Ausgangslage für konkrete Maßnahmen und Projekte und ermöglichen ein kontinuierliches Monitoring in den Quartieren. Sie beruhen auf dem Erkenntnisstand der AK-Mitglieder und können im Laufe der weiteren Arbeit ergänzt und konkretisiert werden.

Eine kleinere Arbeitsgruppe erhielt anschließend den Auftrag, die 6 Quartiere auf konkrete Handlungsansätze zur Quartiersentwicklung zu untersuchen. Diese Arbeitsgruppe sah vor allem im Geistviertel Erfolg versprechende Handlungsansätze für eine zielgerichtete Quartiersentwicklung.

■ Kommunikationskonzept für die Quartiersarbeit

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster ist zu der Erkenntnis gelangt, dass die Entwicklung und Umsetzung konkreter Projekte zur Stabilisierung und Weiterentwicklung von Wohnquartieren weder von der Stadt noch von anderen Akteuren im Alleingang erfolgreich bewältigt werden kann. Entwicklungen in bewohnten Bestandsstrukturen werden von den örtlichen Akteuren stets äußerst kritisch begleitet. Deshalb kommt der Kommunikation eine zentrale Bedeutung zu, um alle relevanten Akteure in die Umsetzung von Maßnahmen im Bestand einzubinden. Ziel ist es, mit allen relevanten Akteuren die Möglichkeiten der Bestandsentwicklung in ihren zahlreichen Facetten zu erörtern: Modernisierung und Umbau vorhandener Gebäude, Wohnungszusammenlegung, Barrierefreiheit, Sicherheit, Verknüpfung von Innen- und Außenbereich, Ergänzung vorhandener Bausubstanz durch Anbau, Ausbau und Neubau. Dabei



sind die gesamtstädtischen, die quartiersbezogenen und auch die individuellen Interessen auszuloten.

Diese Erkenntnis mündete in die Erarbeitung eines generell anwendbaren **Kommunikationskonzeptes „Quartierssicherung durch Entwicklung im Bestand“**. Dadurch wird ein **konsensuales, Interessen ausgleichendes, informatives und transparentes Vorgehen bei der Quartiersentwicklung vorstrukturiert**. Die Anwendung des Kommunikationskonzeptes bietet die Chance, Leitlinien zur Quartiersentwicklung in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort zu erarbeiten und tragfähige Projekte zu entwickeln. Das Kommunikationskonzept zeigt damit einen Ausweg aus der Sackgasse auf, in der die Bestandsentwicklung in Münster steckt, solange die Chancen der Bestandsentwicklung als „Nachverdichtung“ verkürzt zusammengefasst und überwiegend als eine Bedrohung der vorhandenen Qualitäten interpretiert werden.

■ **Empfehlungen zum Handlungsprogramm Wohnen 2005**

Die Arbeit des Arbeitskreises ist mit der Fortschreibung des Handlungsprogramm Wohnen (HPW 2005) der Stadt Münster verzahnt worden. Das HPW ist das Rahmenkonzept der Stadt Münster zur Bauland- und Wohnungspolitik, das in seiner jeweiligen Fortschreibung vom Rat beschlossen wird und eine verbindliche Leitlinie für die Stadtentwicklung darstellt.

Zur dritten Fortschreibung des HPW hat der AK Wohnen in Münster Empfehlungen erarbeitet und an die Stadt Münster übergeben. Diese wurden im HPW 2005 berücksichtigt. Eckpunkte sind u.a. eine verstärkte Bestandsentwicklung mit Weiterentwicklung der Quartiere, die Mobilisierung neuen Wohnraums im Bestand, die Kommunikation vor Ort unter Anwendung des „Kommunikationskonzeptes“ sowie die besondere Förderung bestimmter Zielgruppen (z.B. Haushalte mit Kindern/ Senioren). Quartiersbezogene Ansätze stehen dabei im Mittelpunkt aller Maßnahmen. Übergeordnetes Ziel ist es, über die Beeinflussung von Wandlungsbewegungen den Wohnungsmarkt zum fördernden Faktor der Einwohnerentwicklung zu machen.

Mit dem HPW 2005 wird die strategische Wohnstandortentwicklung und die Integration der Wohnungsmarktakteure erstmals in den Mittelpunkt der Wohnungspolitik gestellt. Dazu hat der AK mit seinen Empfehlungen einen wesentlichen Beitrag geleistet.

■ **„Bündnis Wohnen in Münster“**

In der 6. Sitzung des AK Wohnen in Münster, im Oktober dieses Jahres ist beabsichtigt ein „Bündnis Wohnen in Münster“ zu schließen. Mit dem „Bündnis Wohnen in Münster“ setzt der AK ein deutliches Signal, das über den symbolischen Wert hinaus auch einen praktischen Wert hat. Die Akteure des Münsteraner Wohnungsmarktes demonstrieren ihre Bereitschaft, sich sowohl in ihrer Arbeit im AK als auch im Rahmen ihrer jeweiligen Profession für die Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung einzusetzen und zu kooperieren. Im Mittelpunkt steht dabei die Verpflichtung eines verantwortlichen Umgangs mit dem ‚Gut Woh-



nen' im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung und Profilierung des Wohnstandortes Münster.

Das Bündnis für Wohnen setzt einen verbindlichen Rahmen für die Schwerpunkte und Ziele der Zusammenarbeit des Arbeitskreises und schafft damit eine eindeutige fachliche Positionierung. Darüber hinaus formuliert es gemeinsame Projekte – wie z.B. die Erstellung von Qualitätsleitlinien, den Bau von Musterhäusern und die beispielhafte Anwendung des Kommunikationskonzeptes; es schafft damit eine gemeinsame „Handlungsleitlinie“.

Der Zeitrahmen für das Bündnis wird vorläufig auf fünf Jahre befristet. Eine Evaluation der Aktivitäten und Ergebnisse soll regelmäßig erfolgen.

Der Text zum Bündnis für Wohnen ist als Anlage 2 zur Vorlage beige-fügt.

Hintergründe

■ Die Entstehung des AK Wohnen in Münster

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster basiert auf Kooperationsstrukturen, die im Rahmen der Aufträge aus dem Handlungsprogramm Wohnen 2000 aufgebaut und erprobt wurden. Ausgehend von der Erkenntnis, dass Baulandbereitstellung allein die Abwanderung von Haushalten in die Nachbargemeinden nicht eindämmen kann, wurde mit dem Ratsbeschluss zum HPW 2000 der Auftrag erteilt, den Wohnstandort Münster unter Herausarbeitung seiner besonderen Stärken zu profilieren und in der Region besser zu positionieren. Dabei sollten die Erfahrungen der örtlichen Wohnungswirtschaft einbezogen werden.

Im Jahr 2002/03 wurden von der Verwaltung zwei Workshops mit verschiedenen Wohnungsmarktakteuren durchgeführt. Zentrale Erkenntnis war, dass neben der Entwicklung neuer Baugebiete die Bestandsentwicklung stärker in den Fokus der Planung gerückt werden muss und hierfür Know How und Mitwirkungsbereitschaft unterschiedlicher Wohnungsmarktakteure unerlässlich sind. Auch bei den lokalen Wohnungsmarktakteuren wurde in einer Verstärkung des Informationsaustausches und der Erarbeitung gemeinsamer Projekte ein eindeutiger Mehrwert sowohl für die eigene Arbeit als auch für den Wohnstandort Münster gesehen. Der Netzwerkgedanke wurde überaus positiv besetzt.

Mit dem Workshop-Ergebnis war das inhaltliche Fundament für den Arbeitskreis ‚Wohnen in Münster‘ gelegt. Die konstituierende Sitzung des Arbeitskreises fand in nahezu unveränderter Besetzung am 11. Februar 2004 im Stadtweinhaus statt.

■ Zusammensetzung und Mitgliederstruktur

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster umfasst mit insgesamt 45 Personen ein großes Spektrum an lokalen Wohnungsmarktakteuren aus Wirtschaft, Interessensverbänden, Politik und Verwaltung (Namensliste s. Anhang). Die einzelnen AK Mitglieder sind von ihren Institutionen in den



AK entsandt und namentlich benannt; nur in Ausnahmefällen ist eine Vertretung möglich. Jeweils eine der beteiligten Institutionen übernimmt die Gastgeberfunktion für eine Sitzung, in der weitere interessierte Personen aus dem gastgebenden Haus teilnehmen können.

Diese personenbezogene Kontinuität ist Garant für einen einheitlichen fachlich-inhaltlichen Kenntnisstand und die Arbeitsfähigkeit des Arbeitskreises. Der AK lebt von dem Engagement seiner Mitglieder, die über ihre jeweilige berufliche Verpflichtung hinaus sich aktiv für die Wohnstandortentwicklung der Stadt Münster einsetzen. Eine Bereitschaft, die in Zeiten kommunaler Haushaltskonsolidierung einen besonderen Stellenwert bekommt.

Aufgabe der Stadt sind Moderation, Koordination/ Organisation der Veranstaltung sowie inhaltliche Informationsbereitstellung. Die Geschäftsführung liegt beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung. Herr Stadtdirektor Schultheiß hat den Vorsitz übernommen.

Die Sitzungen werden extern von Frau Prof. Pahl-Weber (BPW Hamburg) moderiert, die Münster bereits aus der Mitwirkung im Forschungsvorhaben ‚Städte der Zukunft‘ sehr gut kennt und beratend beim Aufbau des Arbeitskreises und der Projektarbeit mitgearbeitet hat.

■ Selbstverständnis und Arbeitsweise

In seiner konstituierenden Sitzung hat sich der Arbeitskreis Wohnen in Münster auf Regeln für die Zusammenarbeit verständigt, die Selbstverständnis, Arbeitsweise und Vertrauensschutz umfassen und Grundlage für einen offenen Informations- und Positionsaustausch sind.

Der Arbeitskreis ist ein Gremium zur Beteiligung der Fachkompetenz der örtlichen Wohnungswirtschaft an der Entwicklung des Wohnstandortes Münster. **Im Verhältnis zu den politischen Gremien und zur Verwaltung sieht sich der AK in beratender Funktion.** Darüber hinaus hat sich der AK vorgenommen, Projekte im Sinne der strategischen Wohnstandortentwicklung zu initiieren und zu unterstützen. **Der AK Wohnen in Münster unterstützt die Willensbildung in wohnstandortpolitischen Fragen durch praxisbezogenes Fachwissen; die Entscheidungsbefugnisse der politischen Gremien werden durch die AK-Arbeit nicht berührt.**

Im Mittelpunkt der AK-Arbeit steht das gemeinsame Interesse an einer erfolgreichen Wohnstandortpolitik für die Stadt Münster. Politik/ Verwaltung und Wohnungsmarktakeure können gegenseitig vom Experten- und Fachwissen partizipieren (Win-Win-Situation).

Seit der Auftaktveranstaltung im Februar 2004 fanden in ca. ½-jährigen Turnus bisher insgesamt 5 Sitzungen des Arbeitskreises Wohnen in Münster statt. Die Themenschwerpunkte werden jeweils in der vorherigen Sitzung festgelegt. Zur Vorbereitung einzelner Tagesordnungspunkte werden im Bedarfsfall Arbeitsgruppen gebildet. In der 4. AK Sitzung ist vereinbart worden, dass sich je nach Themenstellung auch Vertreter betroffener Interessen, die nicht dem AK angehören, an den Untearbeitsgruppen beteiligen können. Eine Aufweitung der AK-



Mitgliederstruktur ist jedoch nicht vorgesehen, um die Arbeitsfähigkeit und die gewachsene fachliche Kontinuität zu gewährleisten.

■ Dokumentation der Ergebnisse

Die AK-Sitzungen werden in einer gedruckten Broschüre dokumentiert, die in geringer Auflagenhöhe an die AK Mitglieder verteilt wird. Für die interessierte Öffentlichkeit stehen die Dokumentationen im Internet unter der Adresse http://www.muenster.de/stadt/stadtentwicklung/raumwohnen_ak.html zur Verfügung.

Im 5. Arbeitskreis Wohnen in Münster im März 2006 wurde beschlossen, die Arbeit des Arbeitskreises auch in der Öffentlichkeit breiter zu kommunizieren. Eine Möglichkeit bietet sich im Rahmen der Stadtgespräche, einer Veranstaltungsreihe von VHS und dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung. Im 4. Stadtgespräch, das voraussichtlich im November 2006 zum Thema ‚Wohnen in Münster‘ stattfinden wird, könnte sich auch den Arbeitskreis mit seiner Intention und seinen Arbeitsschwerpunkten vorstellen.

Gleichzeitig soll die Vorstellung und Diskussion der AK-Arbeit im Rahmen von Fachveranstaltungen fortgeführt und über Fachveröffentlichungen intensiviert werden.