



# ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der  
23. Sitzung am 21. April 2015

## TEIL II – KOOPERATIONSFELDER

Strategische Wohnstandortentwicklung Fokus Quartier	Doppelstrategie Bestands-+Neubau- landentwicklung	Energetische Bestandsentwicklung	NEU
Zielgruppen: Haushalte mit Kindern und Senioren	Seniengerechte Entwicklung	Sozialverantwortliche + marktgerechte Wohnungsversorgung	
Konversion	Schlüsselrolle Kommunikation + Kooperation	Wohnungstypen: Mengengerüst 2020	





## Inhalt

<b>1. Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Sachstandsberichte</b> .....	<b>6</b>
2.1 Fortschreibung des Baulandprogramms 2015-2020 .....	6
2.2 Kommunale Stärkung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen .....	13
2.3 Richtlinien zur Vergabe städtischer Grundstücke .....	15
2.4 Ergebnisse des erweiterten Prüfauftrags zum Thema „Milieuschutzsatzung“ .....	19
<b>3. Aktualisierung des Bündnis für Wohnen</b> .....	<b>24</b>
3.1 Anregungen der AK-Teilnehmer aus der 22. Arbeitskreis-Sitzung .....	24
3.2 Bündnis für Wohnen – Vorschläge für Ergänzungen.....	26
3.4 Diskussion im AK zur Fortschreibung des Bündnisses .....	28
<b>4. Aktuelles aus Münster</b> .....	<b>31</b>
4.1 Modellprojekt „Hiltrup Ost“ – Ringstraße/ Heerdeviertel.....	31
4.2 Konversion.....	31
4.3 Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2013-2020 Schwerpunktthema „Alterungsprozess in Münster“ .....	31
4.4 Altengerechte Quartiersentwicklung.....	32
4.5 Münster 2030 // Wohnort: Stadt Ideenwettbewerb für die Qualifizierung von Raumreserven“ .....	33
4.6 7. Stadtgespräch „„Meine Wohnung, mein Quartier, meine Stadt – Chancen und Herausforderungen von Neuem Wohnen im Bestand“ ...	33
<b>5. Ausblick</b> .....	<b>34</b>
5.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ .....	34
5.2 Neue Mitglieder und Gäste des AK „Wohnen in Münster“ .....	34
5.3 Dokumentation und Internetpräsentation .....	34
<b>6. Teilnehmende der 23. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“</b> .....	<b>35</b>
<b>7. Anhang</b> .....	<b>36</b>
Übersicht der Baugebiete zum Baulandprogramm 2015-2020 .....	36
Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....	38

Abbildungs- und Quellennachweis: Die dargestellten Abbildungen und Fotos wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den jeweiligen Referenten bereitgestellt. Die Quellenrecherche ist mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgt. Sollte es dennoch Defizite geben, bitten wir diese mitzuteilen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015

## Impressum

### Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Ansprechpartnerin:

Stadt Münster

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,  
Verkehrsplanung

Dr. Helga Kreft-Kettermann

## Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin

## Dokumentation

### Stadt + Bild

[www.stadtundbild.de](http://www.stadtundbild.de) Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



## 1. Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ steht auch bei der 23. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“, der seit 2004 existiert und die Wohnstandortentwicklung fachlich begleitet, im Mittelpunkt. Als Informations- und Diskussionsplattform ist der AK Wohnen inzwischen ein akzeptiertes und geschätztes Instrument für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeuren bei der Entwicklung des Wohnstandortes Münster. Er bietet einen guten Rahmen, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, beratend bei wohnungspolitischen Fragen mit zu wirken und die Profilierung des Wohnstandortes Münster zu stärken.

Die 23. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ knüpft nahtlos an die Diskussion im November 2014 an. Neben der Information und Diskussion aktueller Stadtentwicklungsthemen wird dabei die Fortschreibung des „Bündnis für Wohnen“ weiter vorangetrieben.

Das „Bündnis für Wohnen“ ist das Fundament der AK-Arbeit, in dem der Arbeitskreis seine Ziele, Handlungsfelder sowie Themenschwerpunkte formuliert. Nach 10 Jahren gemeinsamer Arbeit und vor dem Hintergrund des aktuellen Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen soll das „Bündnis für Wohnen“ aktualisiert werden. Wo die Stärken und Schwächen der bisherigen AK-Arbeit liegen, wurde in der letzten Sitzung erörtert. Auf Grundlage dieser Ergebnisse geht es in der 23. Sitzung darum, die zukünftigen Schwerpunkte für die Zusammenarbeit weiter zu konkretisieren, um daraus Inhalte für die Erneuerung des Bündnisses abzuleiten.

Ausführlich diskutiert werden außerdem verschiedene aktuelle Themen der Wohnstandortentwicklung wie die Fortschreibung des Baulandprogrammes, Maßnahmen zur kommunalen Stärkung gemeinschaftsorientierter Wohnformen sowie die geplanten Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke. Außerdem berichtet die Verwaltung über den Arbeitsstand zum Prüfauftrag „Milieuschutzsatzung, ein Instrument für die Stadt Münster?“, zu dem ein politischer Antrag der SPD-Fraktion vorliegt. Zu Gast sind zwei Studenten der TU Berlin, die zu diesem Thema eine Masterarbeit mit Unterstützung der Stadt Münster erarbeiten und sich in der AK-Sitzung vorstellen. Weitere Informationen zu laufenden Projekten bzw. aktuellen Vorhaben und Themen werden aus Zeitgründen in der Sitzung nur kurz zusammenfassend dargestellt; die entsprechenden Informationen werden den AK-Mitgliedern zur Verfügung gestellt.

Siegfried Thielen und Prof. Elke Pahl-Weber begrüßen 36 Teilnehmende in den Räumen der Wohn- und Stadtbau Münster. Die Stadt Münster bedankt sich für die engagierte und interessante Diskussion!





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015

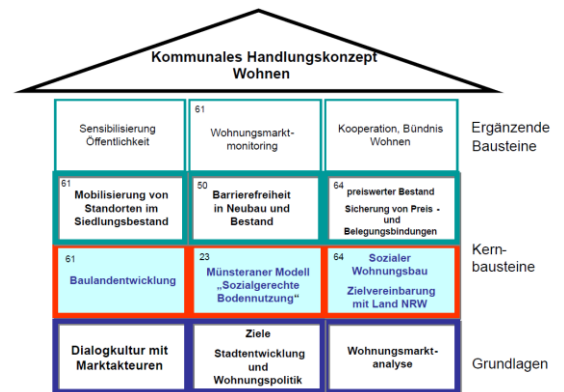
## 2. Sachstandsberichte

### 2.1 Fortschreibung des Baulandprogramms 2015-2020

(Gerd Franke, Stadt Münster)

Gerd Franke liefert einen kurzen Rückblick über die Baulandentwicklung im vergangenen Jahr und auf die Fortschreibung des Baulandprogrammes bis 2020, in die die aktuellen Erkenntnisse aus dem Jahr 2014 eingeflossen sind.

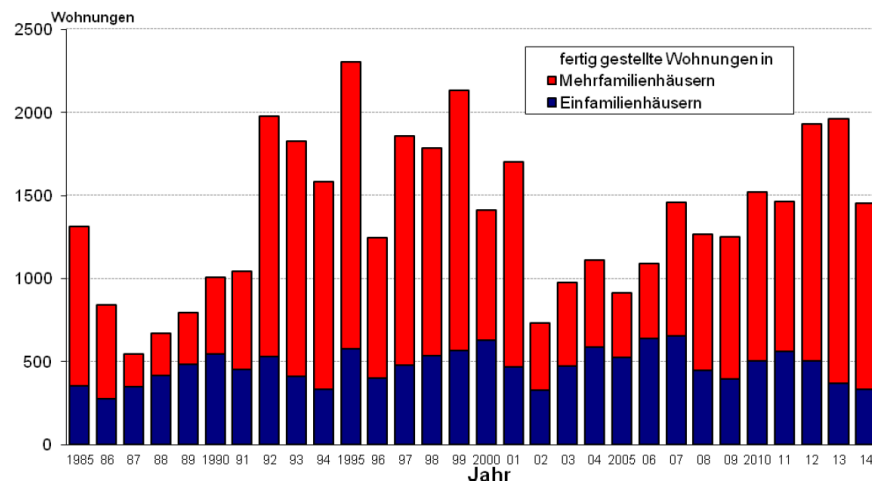
Die jährliche Fortschreibung des Baulandprogramms gehört zu den Kernbausteinen des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen. Seine Aufgabe ist es, ausreichende Möglichkeiten für die Realisierung von Bauvorhaben zu bieten – insbesondere auch für Zielgruppen, die Schwierigkeiten haben, sich am Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Im Bereich der Baulandentwicklung, der Planung und Realisierung neuer Baugebiete kann die Stadt maßgeblich aktiv sein. Laut Handlungskonzept Wohnen sollen bis 2020 jährlich 1.500 Wohneinheiten (WE) in Münster neu gebaut werden, jeweils zur Hälfte Siedlungsbestand sowie in neuen Baugebieten. Das Baulandprogramm zielt auf die Kategorie „in neuen Baugebieten“ und zeigt die Voraussetzungen auf, die zur Baureifmachung der Gebiete geschaffen werden müssen.



### Rückblick: Baulandentwicklung 2014

Im Jahr 2014 wurden in der Stadt Münster rund 1.450 Wohneinheiten fertiggestellt und damit nahezu der Zielwert des Handlungskonzeptes Wohnen erreicht. Während die Jahre 2012/ 13 durch eine deutlich erhöhte Neubauaktivität gekennzeichnet waren, die v.a. aus dem hohen Anteil von Studentenapartements resultiert, liegen die Neubauzahlen von 2014 wieder auf dem in Münster üblichen Niveau der vorherigen Jahre. Rund drei Viertel der Baufertigstellungen in 2014 erfolgten in Mehrfamilienhäusern (Mefa), ca. ein Viertel in Einfamilienhäusern (Efa).

Wohnungsbau fertigstellungen in Münster 1985 bis 2014



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



In Baugebieten	Mefa	Efa	Summe	öff. Förd.	Entwickler
Kinderhaus – Erweiterung Zentrum	68	0	<b>68</b>	35	Privat
Mitte – Scheibenstr. / Eichsfelder Str.	52	0	<b>52</b>	38	W+S
Hiltrup – westl. Meesenstiege	1	46	<b>47</b>	0	W+S
Roxel – Nord	38	9	<b>47</b>	16	Stadt
Wolbeck – Nord	4	33	<b>37</b>	0	Stadt
... und weitere	108	123	<b>231</b>		
<b>Summe</b>	<b>271</b>	<b>211</b>	<b>482</b>	WE	
„Spontane Bautätigkeit“					
Studentenwohnheim Boeselagerstr.	228	0	<b>228</b>	228	Stud.
Gasselstiege 30 a-m	38	0	<b>38</b>	25	W+S
Weseler Str. 62 (Studenten)	38	0	<b>38</b>	0	Privat
Grevener Str. 10 - 12	35	0	<b>35</b>	0	Privat
Hamburger Str. 41 - 43	29	0	<b>29</b>	0	Privat
... und weitere	479	121	<b>600</b>		
<b>Summe</b>	<b>847</b>	<b>121</b>	<b>968</b>	WE	

## Wohnungsbaufertigstellungen 2014

Insgesamt 1.450 WE

Rund ein Drittel der neuen Wohnungen entstand im Jahr 2014 in Baugebieten des Baulandprogramms (482 WE), u.a. in vier größeren Projekten der Wohn + Stadtbau bzw. der Stadt und in einem größeren privaten Bauvorhaben im Zentrum Kinderhaus. 968 Wohnungen wurden 2014 „spontan“ außerhalb der Baugebiete errichtet, darunter auch ein Wohnheim des Studentenwerks mit über 200 WE. Der weit überwiegende Teil dieser „spontanen Bautätigkeit“ fand mit 600 WE in kleineren Projekten innerhalb des Siedlungsbestandes statt. Eine öffentliche Förderung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen erhielten im Jahr 2014 lediglich 58 WE.

Die Zahl der vorliegenden Baugenehmigungen kann einen Hinweis auf die **Baufertigstellungen ab 2015** liefern. Ende Dezember 2014 lagen Baugenehmigungen für insgesamt über 2.200 Wohneinheiten vor, 647 innerhalb und 1.539 außerhalb von Baugebieten des Baulandprogrammes. Neben vier Projekten der Wohn+ Stadtbau mit insgesamt 224 WE stehen fünf größere private Bauvorhaben mit ca. 400 WE an, darunter das Projekt Hüfferstraße mit 150 WE und ein privates Studentenwohnheim mit 72 WE. Der weitaus größte Teil der Baufertigstellungen wird auch ab 2015 „spontan“, in kleinen Einheiten innerhalb des Siedlungsbestandes stattfinden (1.304 WE). Der Anteil der Geschosswohnungen steigt auf rund 82%, der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ist mit 102 WE weiterhin niedrig.

In Baugebieten	Mefa	Efa	Summe	öff. Förd.	Entwickler
Mitte – Hüfferstr. / Rishon-Le-Zion-Ring	150	0	<b>150</b>	0	Privat
Hiltrup – westl. Meesenstiege	26	25	<b>51</b>	0	W+S
Mitte – Jahnstraße	48	0	<b>48</b>	0	Privat
Mitte – Koberger Weg	29	14	<b>43</b>	0	Privat
Hiltrup – Bahnhofsbereich	36	0	<b>36</b>	0	Privat
... und weitere	108	123	<b>231</b>		
<b>Summe</b>	<b>502</b>	<b>145</b>	<b>647</b>	WE	
„Spontane Bautätigkeit“					
Koldering 59 (Studenten)	72	0	<b>72</b>	0	Privat
Corrensstraße 84 – 88 (Studenten)	68	0	<b>68</b>	68	W+S
Hafenweg 17	44	0	<b>44</b>	0	Privat
Hammer Str. 131 - 137	53	0	<b>53</b>	17	W+S
Grevener Str. / Steinfurter Str.	52	0	<b>52</b>	17	W+S
... und weitere	1041	263	<b>1304</b>		
<b>Summe</b>	<b>1330</b>	<b>263</b>	<b>1593</b>	WE	

## Genehmigte

### Wohnbauvorhaben Fertigstellung ab 2015

Insgesamt 2.240 WE

Stand 31.12.14



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015

## Baulandreserven Fertigstellung ab 2016

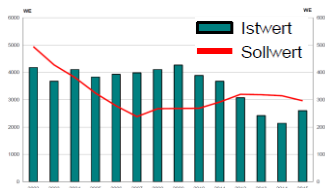
Insgesamt: 2576 WE

In jüngeren Baugebieten:  
1.463 WE

Zzgl. 8.253 WE aus dem  
Baulandprogramm bis 2020

Restkapazitäten	in Baugebieten	Mefa	Efa	Summe	Entwickler
	Wolbeck-Nord	28	159	<b>187</b>	Stadt
	Steinf. Str. / York-Ring (ehem. TÜV)	175	0	<b>175</b>	W+S
	Hiltrup – Albertsheide	94	66	<b>160</b>	Stadt
	Berliner Platz (ehem. Metropolis)	130	0	<b>130</b>	Privat
	Hiltrup – westl. Meesenstiege	101	20	<b>121</b>	W+S
	Mauritz-Ost – Sportpl. Schmittingh.	40	31	<b>71</b>	Stadt
	Mecklenbeck Mitte	40	17	<b>57</b>	Stadt
	Steinf. Str. / York-Ring (ehem. Esso)	25	0	<b>25</b>	Privat
	... und weitere	814	836	<b>1650</b>	
<b>Summe</b>		<b>1447</b>	<b>1129</b>	<b>2576</b>	WE
	davon in jüngeren Neubaugebieten	987	476	<b>1463</b>	WE
<b>Baulandprogramm</b>					
	bis 2020 hinzukommend	<b>6250</b>	<b>2003</b>	<b>8253</b>	WE

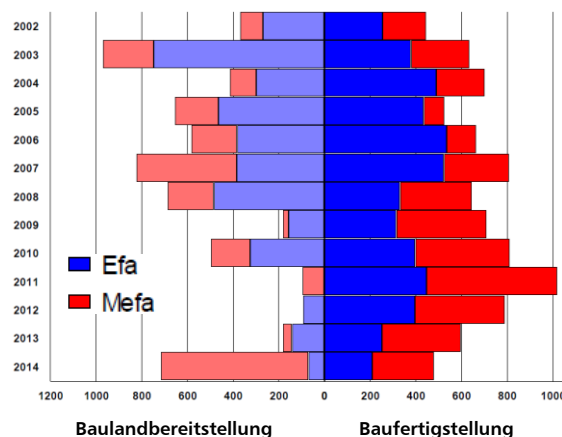
**Ab 2016 stehen weiterhin Baulandreserven** für rund 2.500 Wohneinheiten zu Verfügung, an deren Entwicklung die Stadt Münster und die Wohn+Stadtbaumaßgeblich beteiligt sein werden, u.a. die großen Bauflächen in Wolbeck Nord, an der Steinfurter Straße (ehemaliges TÜV-Gelände) und am Berliner Platz (ehemaliges Metropolis-Kino). Ca. 1.100 Wohneinheiten befinden sich allerdings innerhalb älterer Baugebiete (beispielsweise auch das Baugebiet Hiltrup-Albertsheide mit einer hohen Restkapazität von ca. 160 Wohneinheiten), die bislang nicht realisiert wurden und für die auch in nächster Zeit nicht unbedingt mit einer umfangreichen Bautätigkeit zu rechnen ist. In jüngeren Baugebieten bestehen noch Restkapazitäten für 1.463 Wohnungen, die grundsätzlich jederzeit realisiert werden können. Der Anteil der Geschosswohnungen sinkt ab 2016 auf 56% der gesamten Baulandreserven bzw. 67% der jüngeren Baugebiete.



**Baulandreserven**  
Oben: Soll- und Ist-Wert  
2002-15  
Rechts: Angebot und  
Verbrauch 2002-2014

## Baulandprogramm – Fortschreibung 2015-2020

In der aktuellen Fortschreibung des Baulandprogramms wird bis 2020 zusätzlich Bauland für insgesamt 8.253 Wohnungen bereitgestellt, rund  $\frac{3}{4}$  davon in Mefa-Wohnungen und etwa  $\frac{1}{4}$  in Einfamilienhäusern (Efa). Bemerkenswert ist, dass 2014 erstmals wieder mehr Bauland bereitgestellt (ca. 690 WE) als innerhalb von Baugebieten verbraucht wurde (ca. 480 WE). Damit nähern sich die



Baulandreserven in Münster im Jahr 2015 wieder ihrem definierten „Sollwert“ (mindestens 4-facher Wert des durchschnittlichen Baulandverbrauchs in Baugebieten der letzten 5 Jahre). Dieser konnte die letzten zwei Jahre nicht erreicht werden.

Daran haben das Handlungskonzept Wohnen und das Baulandprogramm der Stadt Münster einen nicht unerheblichen Anteil!



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

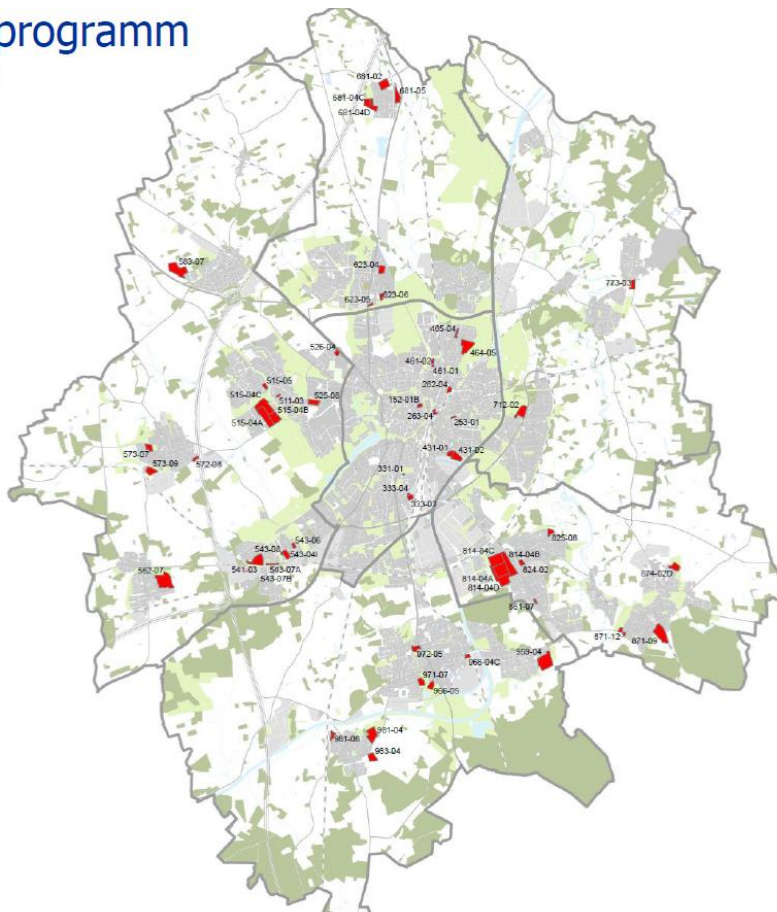
Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



Das Baulandprogramm der Stadt Münster wird jedes Jahr fortgeschrieben und kann damit dynamisch an neu gewonnene Erkenntnisse angepasst werden. Dieses Jahr wird die Verwaltung zum ersten Mal differenziert für alle Projekte mit einer Baureife 2020 darstellen, welchen Planungsstand die einzelnen Baugebiete haben und welche Schritte zur Baureife noch erforderlich sind, um so eine größtmögliche Transparenz zum Umsetzungsstand des Baulandprogramms zu schaffen. Aussagen werden z.B. zur liegenschaftlichen Sicherung, der städtebaulichen Qualifizierung beispielsweise über Wettbewerbe, der Schaffung von Planungsrecht, dem Stand der Erschließung sowie anderen Planungserfordernissen und Entwicklungshemmnissen gemacht. Neue Erkenntnisse werden laufend integriert und der Umsetzungsstand der Baugebiete entsprechend neu eingeordnet. Eine zeitliche Verzögerung hat sich z.B. für die Baugebiete Gartenstraße/ Hoher Heckenweg und Arnheimweg ergeben, die erst dieses Jahr baureif werden. Als neue Baugebiete wurden Rudolfstraße/ Oststraße und Piusallee in die aktuelle Liste für 2015 aufgenommen. Die Auflistungen der baureifen Baugebiete bis 2020 zeigt, dass der Zielwert von jährlich 750 Wohnungen in Baugebieten 2015 bereits um ca. 100 WE und in den Folgejahren dann deutlich überschritten werden soll. Der Höchstwert liegt in den Jahren 2017/ 2018, in denen die Konversionsflächen Oxford- und York-Kaserne baureif sein könnten und in jedem Jahr mit zusammen ca. 800 WE in die Bilanz eingehen. Insgesamt soll von 2015 bis 2020 im Rahmen des Baulandprogramms Bauland für 8.253 Wohnungen entwickelt werden.

(Übersicht der Baugebiete zum Baulandprogramm s. Anhang).

## Baulandprogramm 2015 - 2020



### Baulandprogramm 2020 Baureife Baugebiete bis 2020

Jahr	Mefa/EFH	ges.
2015	760/ 94	854
2016	1066/ 210	1276
2017	1455/ 180	1635
2018	1489/ 499	1988
2019	985/ 455	1430
2020	495/ 575	1070
Summe	6250/2003	8253





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



## Rückfragen und Diskussion

Insgesamt vermitteln die dargestellten Fakten ein recht entspanntes Bild von der Baulandsituation in Münster. Kann der Grundstücksbedarf für Wohnungsneubau tatsächlich ausreichend durch das Baulandprogramm gedeckt werden? Gerd Franke erläutert, dass es in Münster in der Tat ausreichende Standorte zur Entwicklung der benötigten Wohnungszahlen gibt, diese jedoch zunächst entwickelt werden müssen, bis sie als baureifes Bauland zur Verfügung stehen. Allein im Bereich der Konversionsstandorte Oxford- und York-Kaserne bestehen Potenziale für ca. 2.550 Wohnungen, die nur mit erheblichem Planungsaufwand aktiviert werden können. Zudem ist bei der Bewertung der genannten Zeiträume zu beachten, dass diese eher optimistisch denn konservativ angenommen wurden, um die Zielsetzung der Stadt Münster zu verdeutlichen.

Diskutiert werden Möglichkeiten einer weiteren **Differenzierung der Neubauzahlen**. Für sinnvoll erachtet wird u.a. eine **Berücksichtigung des Rückbaus**, der insbesondere bei den Bauprojekten im Siedlungsbestand einen nicht unerheblichen Anteil hat, bisher aber nicht Bestandteil des Wohnbauprogramms ist. Als Beispiel werden die Projekte Corrensstraße und Koldering genannt, denen ein erheblicher Rückbau vorausging, so dass man nur mit dem Saldo von Rück- und Neubau zu sinnvollen Zahlen kommt.

Auch wird eine **Differenzierung nach Wohnungsgrößen** gewünscht, da diese entscheidend für die Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen ist. Dies zeigen z.B. auch die Neubauzahlen von 2012/ 2013, die insbesondere durch den Bau von Studentenappartements in die Höhe gingen. Auch die 228 WE in der Boeselager Straße sind als Studentenappartements für eine spezielle Zielgruppe konzipiert. Zur Bewertung und Einordnung der Zahlen in Bezug auf die vorhandene Wohnraumnachfrage und Zielgruppen des Baulandprogramms ist hier eine Unterscheidung auf jeden Fall sinnvoll. Gerd Franke erläutert, dass die Wohnungsgröße für realisierte Projekte und vorliegende Bauanträge bis ca. 2016 bekannt ist, danach jedoch keine belastbare Aussage zur Größenverteilung getroffen werden kann. Zudem wird angemerkt, dass allein die Wohnungsgröße oder Zahl der Zimmer keine Rückschlüsse auf die Anzahl der Personen in einem Haushalt zulässt, die diese Wohnung tatsächlich bewohnen werden. Dies wird auch bei bereits realisierten Projekten nicht erhoben.

Von besonderem Interesse ist aus Sicht der Teilnehmenden zudem der **Anteil geförderten Wohnungsbaus** bei der Neubautätigkeit bis 2020. Gerd Franke erläutert, dass dies nur für die Wohnungen dokumentiert werden kann, für die bereits Förderzusagen ausgesprochen wurden. Der Anteil geförderten Wohnraums an der Neubautätigkeit bis 2020 ist nicht bekannt und wurde auch nicht im Baulandprogramm dargestellt. Grundsätzlich gelten die Quoten der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBo Münster) für den geförderten Wohnungsbau.<sup>1</sup> Relevante Bezugsgröße ist auch bei den Quotenvorgaben nicht die Anzahl der Wohnungen, sondern die realisierte Geschossfläche.

<sup>1</sup> **Quotenvorgaben SoBo Münster:** 60% geförderter Wohnungsbau bei öffentlichen Flächen/ 30% bei privaten Flächen in neuen Baugebieten im Innenbereich; öffentlicher Ankauf von mind. 50% der Fläche bei Baugebieten im Außenbereich bzw. auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächen im Innenbereich

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



Hierzu wird angemerkt, dass gerade die private Neubautätigkeit im Bereich geförderten Wohnungsbaus, aber auch des Mietwohnungsbaus allgemein weit hinter den Möglichkeiten, die sich durch die Bauflächenpotenziale der Stadt Münster und die vorhandenen Fördermittel ergeben, zurückbleiben. Bezahlbare Mietwohnungen, die ein wichtiges Segment im kommunalen Handlungskonzept Wohnen darstellen, werden aktuell hauptsächlich von der Wohn+Stadt-bau geschaffen. Diese kann jedoch keinesfalls die komplette Nachfrage befriedigen. Hier müssen dringend die Ursachen geklärt und die Lücke auf Seiten privater Investoren geschlossen werden!



Gabriele Regenitter erläutert, dass das Jahr 2014 – trotz einer optimistischen Startphase und einer Zielvereinbarung zwischen der Stadt Münster und dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW über die Bereitstellung eines jährlichen Förderbudgets von 25 Mio. € - aufgrund mehrerer Projektverzögerungen ein vergleichsweise schlechtes Jahr für die Wohnraumförderung war. Aber auch die Wohnraumförderung ist dynamisch. Aktuelle Verhandlungen des Amtes für Wohnungswesen zeigen, dass vor dem Hintergrund der neuen SoBo-Quotenregelung auch private Investoren dem geförderten Wohnungsbau wieder positiv gegenüber stehen. Da solche politischen Beschlüsse erst mit einiger Zeitverzögerung ihre Wirkung zeigen, wird erst in den nächsten Jahren mit sichtbaren Erfolgen gerechnet.

Aus dem AK wird ergänzt, dass der Rückgang privater Investitionen in den geförderten Wohnungsbau im Jahr 2014 auch auf das allgemein niedrige Zinsniveau zurückzuführen ist. Investitionen in den frei finanzierten Wohnungsmarkt wurden dadurch attraktiver - auch im Bereich der selbst genutzten Eigentumswohnungen -, wo die Nachfrage ebenfalls deutlich gestiegen ist. Der überwiegende Teil privat gebauter Geschosswohnungen sind in Münster von Bauträgern errichtete Eigentumswohnungen. Insbesondere kleinere Einheiten im Siedlungsbestand wie z.B. Baulückenschließungen lassen sich in diesem Segment gut vermarkten und stehen in direkter Konkurrenz zum Mietwohnungsbau, mit dem nicht dieselben Renditen erzielt werden können. Bauflächen für Geschosswohnungsbau liegen daher in Münster keineswegs brach, sondern werden z.T. über die Eigentumsbildung mit einem Kostenaufschlag dem Mietwohnungsmarkt wieder zugeführt. Dies kann nicht im Sinne des Handlungskonzepts Wohnen sein.

Es wird diskutiert, wie der Mietwohnungsbau mit einem mittleren Preisniveau zwischen Sozial- und freier Marktmiete neu belebt werden kann. Der AK hält hier die Höhe der Grundstückskosten für einen der ausschlaggebenden Faktoren. Obwohl das Mietniveau in Münster sich auf einem eher gehobenen Niveau bewegt, rechnet sich der Mietwohnungsbau aufgrund der hohen Grundstückspreise häufig nicht (anders als z.B. in Köln mit ähnlichem Mietniveau, aber geringeren Grundstückspreisen). Hier setzt die SoBo Münster an, die auf eine Preisdämpfung auf dem Grundstücksmarkt in Folge der Förderquoten setzt, und das, wie aus dem AK berichtet wird, bereits mit erstem Erfolg.<sup>2</sup>



<sup>2</sup> In einem aktuellen Fall musste ein Bauträger sein Kaufpreisangebot für ein Grundstück mit SoBo-Auflagen aufgrund seiner Wirtschaftlichkeitsberechnung reduzieren – was allerdings letztendlich dazu führte, dass der Eigentümer das Grundstück in Hoffnung auf wieder steigende Preise nicht veräußert hat.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015

Auf der anderen Seite wird die Gefahr gesehen, dass die SoBo-Quotierung preissteigernd auf das frei finanzierte Marktsegment wirkt, da dort die geringen Renditen im geförderten Wohnungsbau kompensiert werden müssen. Dies ist z.B. in München zu beobachten, wo bereits seit 20 Jahren eine Quotenregelung besteht und die Bodenpreise weiter gestiegen sind. Aus diesem Grund wurde in Münster der liegenschaftliche Ansatz gewählt, gemäß dem bei neu zu schaffenden Baugebieten im Außenbereich mindestens 50% der privaten Fläche zuvor an die Stadt veräußert werden müssen.

Prof. Elke Pahl-Weber fasst die Diskussion zusammen. Die Bereitstellung von Grund und Boden zu Preisen, die bezahlbare Mieten ermöglichen, ist ein ganz entscheidender Punkt zur Entwicklung des Wohnstandortes Münster. Die SoBo Münster, die vom AK mit auf den Weg gebracht wurde, hat dazu erste Schritte eingeleitet. Wie sich diese Vorgabe auf die Boden- und Mietpreisentwicklung in Münster auswirkt, kann ggf. in der nächsten Sitzung bereits näher betrachtet werden. Für die Fortschreibung des Baulandprogramms ist eine Differenzierung der Daten sinnvoll. Von Interesse sind Wohnungsgrößen bzw. -typen (Wohnfläche/ Anzahl der Zimmer), der Anteil geförderten Wohnungsbaus (in Bezug auf die Wohnfläche) sowie die Bilanzierung von Rückbauzahlen. Diese könnten ggf. auch der Nachfrage gegenübergestellt werden. Dr. Helga Kreft-Kettermann verweist dazu auf die Bautätigkeitsstatistik und hier auf die kleinräumige Statistik für Münsters Stadtteile (SMS Wohnungsbautätigkeit 2014), in der saldierte Angaben zu Wohnungsveränderungen im Neu- und Umbau wie auch Ausführungen zum Verlust von Wohnungen kleinräumig ausgewiesen sind. Gesamtstädtisch gibt es in der Jahresstatistik Angaben zur Anzahl der Räume in den Wohnungen; die Angaben werden aus den Bauakten für die Bautätigkeitsstatistik ausgewertet. Mit Bezug zum geförderten Wohnungsbau gibt es Informationen im Amt für Wohnungswesen.

Siegfried Thielen schlägt vor, das Baulandprogramm im nächsten AK wieder auf die Tagesordnung zu nehmen, um über die neuen Erkenntnisse, die sich innerhalb eines halben Jahres ergeben haben, im AK zu berichten.





## 2.2 Kommunale Stärkung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen (Gabriele Regenitter, Stadt Münster)

Gabriele Regenitter erläutert die Vorlage „Kommunale Stärkung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen“, die am 10.12.2014 vom Rat der Stadt Münster beschlossen wurde.

Gemeinschaftswohnformen als Wohnen mit Gleichgesinnten sind gleichermaßen für Senioren und Familien mit Kindern attraktiv und werden in Münster verstärkt nachgefragt. Sie unterstützen lebendige und funktionierende Nachbarschaften und haben vielfältige positive Effekte für das Wohnquartier. Sie werden daher in Münster seit den 1990er Jahren aktiv gefördert und finden in ihrer Vielfalt bisher realisierter Gemeinschaftswohnformen über die Grenzen der Stadt hinaus Beachtung. Eine Sonderstellung nehmen in Münster die sogenannten „Investorenmodelle“ ein, bei denen das Projekt von einem Investor in Zusammenarbeit mit den künftigen Mietern errichtet wird. Seit 1998 wurden in Münster acht Projekte mit insgesamt 207 Wohnungen als „Investorenmodell“ realisiert bzw. sind aktuell im Bau, sechs davon von der Wohn+Stadtbau. In privater Initiative wurde ein genossenschaftliches Wohnprojekt mit 24 Wohnungen entwickelt.

Ziel der Vorlage ist es, die Realisierbarkeit von Gemeinschaftsprojekten, insbesondere auch für einkommensschwache Haushalte, in Münster zu stärken und Investoren für die Umsetzung von Investorenmodellen zu gewinnen. Auch die Rolle von Genossenschaften gewinnt an Bedeutung und soll gezielt gestärkt werden. Für Grundstücksvergaben zugunsten gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen sollen künftig unterstützende Verfahren zur Anwendung kommen, bei denen unter Verzicht auf Höchstpreisgebote die Grundstücke zum Verkehrswert angeboten und nach festgelegten Vergabekriterien (z.B. ökologisches Wohnen, Wohnen mit Kindern, Mehrgenerationenwohnen) an die Baugemeinschaft bzw. die Investoren vergeben werden. Die Grundstücke sollen 12 Monate für die ausgewählten Investoren oder Baugruppen reserviert werden, damit diese ausreichend Zeit haben, sich zu organisieren und in die Planung einzusteigen. Dieses Verfahren wurde mittlerweile von der Verwaltung ausgearbeitet und wird im Anschluss vorgestellt.

Auch die Konversionsstandorte Oxford- und York-Kaserne sollen für die Realisierung von gemeinschaftlichen Bau- und Wohnformen offensiv genutzt werden. Damit werden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und das offensive bürgerschaftliche Engagement in diesen Quartieren aufgegriffen. Für die Oxford-Kaserne hat sich bereits eine Gruppe von 70 Personen zusammengeschlossen,

V/07229/2014/1

Kommunale Stärkung  
gemeinschaftsorientierter  
Bau- und Wohnformen



### Wohnen an den Eichen Hiltrup

Alternatives Wohnen im  
Alter 50+  
Hiltruper Wohnungsgenossenschaft e.G., Investor: P+S  
24 WE, im Bau





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



## Wohnhof Delstrup Gremmendorf

Mehrgenerationenwohnen  
Investor: Wohn+Stadtbau  
17 WE, davon 12 gefördert  
Bezug 2011/2012

die dort gemeinsam ökologisches Wohnen realisieren wollen. Um die notwendige Beratungs- und Koordinierungsarbeit zu meistern, werden zusätzliche personelle Ressourcen zur Verfügung gestellt. Dabei sollen die lokalen Netzwerke in Zukunft stärker eingebunden werden.

Mit den Ratsbeschlüssen sind wesentliche Weichen zur Realisierung gemeinschaftlicher Wohnformen gestellt worden. Sie sind vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels eine wichtige Angebotsalternative und sind aus dem Wohnstandort Münster nicht mehr wegzudenken. Diese Bedeutung wird sich zukünftig auch in einer verstärkten Akquise von Investoren und Nutzergruppen und einer entsprechenden Außendarstellung der Stadt Münster z.B. im Internet niederschlagen. Unsere Bitte ist: Unterstützen Sie als Investor, Kreditgeber und mit fachlichem Knowhow die Entwicklung von Baugruppen und Baugenossenschaften!

## Rückfragen/ Anmerkungen

Aus Sicht von Dr. Oliver Altenhövel sind Baugruppenprojekte eine wichtige Wohn- und Bauform der Zukunft, die weiter ausgebaut werden sollte. Er gibt jedoch zu bedenken, dass auch bei Baugruppenprojekten wie z.B. dem jüngsten Genossenschaftsprojekt in Hilstrup der Mietpreis letztendlich bei eher gehobenen 9 €/qm liegt – trotz eines vergleichsweise verträglichen Grundstückspreises. Hierzu wird angemerkt, dass bei den Preisniveaus zwischen selbst initiierten Baugruppen und den Investorenmodellen unterschieden werden muss, da letztere natürlich eine Renditeerwartung des Investors beinhalten. Dies müsste ggf. bei dem Grundstückspreis berücksichtigt werden.

Prof. Elke Pahl-Weber berichtet von Erfahrungen in Wien, wo sämtliche öffentliche Grundstücke im Rahmen eines Wettbewerbs vergeben werden, bei dem nicht nur städtebaulich-architektonische Qualitäten sondern auch Preisniveaus bewertet werden. In Wien sind diese Wettbewerbe die Grundlage für ein Konzeptverfahren, wie es in Münster angedacht ist. Interessant ist, dass die Pro-Kopf-Quadratmeter u.a. mit Minimierung der Verkehrsflächen seitdem deutlich zurückgegangen sind, während gleichzeitig die Qualität der Wohnungen deutlich zugenommen hat. Die Mieten bzw. Kaufpreise konnten dadurch wirksam gesenkt werden. Dies ist ein interessantes Beispiel für Münster, das ggf. einmal im AK durch einen Vertreter der Stadt Wien vorgestellt werden könnte.

Gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen sind ein zukunftsfähiger Bestandteil der gesamten Wohnstandortentwicklung in Münster, die den AK auch weiterhin in seiner Arbeit beschäftigen werden.





## 2.3 Richtlinien zur Vergabe städtischer Grundstücke

(Christoph Andrzejewski, Stadt Münster)

Christoph Andrzejewski, der bisher in der Stadtverwaltung Essen für den Bereich Stadterneuerung und Bodenmanagement gearbeitet hat, ist seit dem 1.2.2015 im Amt für Immobilienmanagement für den Immobilienverkehr zuständig. In seinen Aufgabenbereich fällt u.a. die Erarbeitung von Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke. Aktuell werden in Münster Grundsätze speziell für die Vergabe von Grundstücken für Mehrfamilienhäuser und Gemeinschaftswohnformen aufgestellt.

U.a. mit Hilfe der Vergaberichtlinien sollen die Mengenziele des Handlungskonzeptes Wohnen mit jährlich 1.500 Wohneinheiten, davon 300 im öffentlich geförderten Wohnungsbau, erreicht werden. Ziel ist eine Preisdämpfung auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowie die Transparenz des Vergabeverfahrens mit Gleichbehandlung aller Grundstücksinteressenten und Investoren. Das Verfahren ist flexibel angelegt, so dass z.B. die Komplexität des Verfahrens und der Vorgaben auf die Anforderungen der jeweiligen Standorte angepasst werden können (schlanke Verfahren bei Standorten mit geringen Anforderungen, größerer Differenzierung bei konzeptorientiertem Ansatz).

Während Einfamilienhausgrundstücke in Münster seit Jahren nach Sozialkriterien vergeben werden, galt für Mehrfamilienhausgrundstücke bisher das Höchstgebotsprinzip. **Mit der Formulierung von Vergabekriterien für Mefam- und Gemeinschaftswohnen geht die Stadt Münster nun einen neuen Weg.** Zukünftig sollen städtischen Grundstücke zum Verkehrswert unter Berücksichtigung städtischer Zielvorgaben ausgeschrieben werden. Grundlage ist ein Vermarktungs- und Preissetzungsbeschluss durch die politischen Gremien, der innerhalb eines Baugebiets möglichst alle städtischen Mehrfamilienhausgrundstücke umfassen soll. Angesichts der Neuheit ist eine begleitendes Monitoring und ggf. eine Modifizierung des Verfahrens vorgesehen.

Auf Grundlage einer Standortanalyse definiert die Stadt Qualitäts- und Mengenziele für ein bestimmtes Grundstück, die der Vergabe zugrunde gelegt werden. Angesichts der Vielzahl förderwürdiger Themenkomplexe ist dabei eine Beschränkung auf die relevanten Vorgaben notwendig, um das Verfahren nicht zu komplex zu gestalten. Diese Zielvorgaben gehen in den ausgeschriebenen Festpreis für das Grundstück ein, der durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt wird. Gebote auf den Grundstückspreis sind in Zukunft nur noch in Ausnahmefällen vorgesehen. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum (und ggf. auch frei finanziertem) erfolgt der Bieterwettbewerb stattdessen über die zukünftige Startmiete, mit der die realisierten Mietwohnungen an den Markt gehen sollen. Bei gleichen Angeboten entscheidet das Los. Bei besonderen städtebaulichen Situationen wird die Grundstücksvergabe im Rahmen eines Wettbewerbs qualifiziert. Der Ausschreibungszeitraum umfasst ca. 2-4 Monate.

**Besonders gefördert werden sollen im Rahmen der Grundstücksvergabe auch gemeinschaftliche Wohnformen.** Diese umfassen genossenschaftliches Wohneigentum, Baugruppen/ Baugemeinschaften und gemeinschaftsorientiertes Wohnen zur Miete („Investorenmodell“). Nach der Interessensbekundung

V/0247/2015/2

Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke – Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen  
[www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?\\_\\_kvonr=2004038938&voselect=9792](http://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?__kvonr=2004038938&voselect=9792)

### Qualitäts- und Mengenziele für die Vergabe städtischer Grundstücke (Beispiele)

- Barrierefreie Wohnqualitäten
- Bezahlbares Wohnen
- Familienfreundliches Wohnen
- Studentisches Wohnen
- Senioren- und behindertengerechtes Wohnen
- Wohnen im Eigentum
- Besondere städtebauliche/ architektonische Qualitäten
- Gemeinschaftliches Wohnen





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



folgen Ausschreibung und Auswahl der Bewerber, bei der die geforderten Konzeptqualitäten gewichtet und bewertet werden. Diese Phase dauert ca. 4-6 Monate. Nachdem die Politik der Auswahl zugestimmt hat, wird das Grundstück dem Bewerber bis maximal 12 Monate zur konkreten Projektentwicklung anhand gegeben, um die individuelle Bebaubarkeit zu prüfen, die Finanzierung abzusichern etc..

Jeder Grundstückskäufer verpflichtet sich vertraglich zur Realisierung des Projektes (Bauverpflichtung), zur Umsetzung der Vorgaben des „Energiesparhaus Münster“ sowie zur Nachzahlung im Falle einer Abweichung von den städtischen Vorgaben. Die Stadt Münster verpflichtet sich, 60% der Nettowohnfläche auf öffentlich vergebenen Grundstücken als geförderten Mietwohnungsbaus im jeweiligen Plangebiet anzustreben (kommunale Selbstverpflichtung). Um flexibel zu bleiben, kann in besonderen Fällen von den beschriebenen Grundsätzen durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses abgewichen werden.

Es werden vier Fallbeispiele zur Anwendung der Vergaberichtlinien vorgestellt.

## **Beispiel 1: öffentlich geförderter Wohnraum**

3 von 4 Mefa-Grundstücke, 3-geschossig bebaubar (einzeln oder als „Tranche“). Zielsetzung: Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum zur städtischen Versorgung von Haushalten mit geringen Einkünften.

Die Ausschreibung erfolgt mit der Maßgabe öffentlich geförderten Wohnraum zugunsten von Wohnungen der Einkommensgruppe A zu errichten. Bindungsdauer 25 Jahre und der Einbau eines Aufzuges sind zwingend. Der Investor soll im Einzelfall neben dem geforderten Kaufpreis (Verkehrswert) ein Angebot für eine Startmiete unterhalb der derzeit gültigen Fördermiete von 6,25 €/qm abgeben.

## **Beispiel 2: freifinanzierter Wohnraum**

1 von 4 Mefa-Grundstücken, 3-geschossig bebaubar. Zielsetzung: bezahlbares Wohnen zur Miete. Quote für kommunale Selbstverpflichtung ist bereits erfüllt.

Die Ausschreibung erfolgt mit der Maßgabe, freifinanzierten bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Der Investor muss neben dem geforderten Kaufpreis (Verkehrswert) ein Angebot für die „Startmiete“ abgeben. Die „Startmiete“ entspricht der Kaltmiete, die bei (Neu-) Abschluss von Mietverträgen für die Dauer von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit nicht überschritten werden darf. Keine Staffelmietverträge, Mietanpassungen ansonsten laut BGB.

## **Beispiel 3: Gebotsverfahren**

1 von 4 Mefa-Grundstücken, 4-geschossig bebaubar. Zielsetzungen: Wohnen im Eigentum, bezahlbares Wohnen, barrierefreie Wohnqualitäten.

Die Ausschreibung erfolgt mit der Maßgabe Eigentumswohnungen zu errichten, wobei 50% der Wohneinheiten 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und weitere 50% der WE 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten dürfen. Aufzüge sind zwingend vorzusehen, ebenso Barrierefreiheit innerhalb der einzelnen Wohnungen.

Das höchste Gebot erhält den Zuschlag.



## Beispiel 4: Selbstgenutztes Wohneigentum für Baugruppen

1 von 4 Mefa-Grundstücken, 4-geschossig bebaubar. Zielsetzungen: Wohnen im individuellen oder genossenschaftlichen Eigentum, generationsübergreifendes Wohnen mit nachbarschaftlichen Leistungen.

Interessensbekundungsverfahren für diesen Standort. Die Ausschreibung erfolgt unter Zielvorgaben, eingereichte Konzepte werden bewertet und gewichtet. Anhandgabe der Grundstücke (bis zu 12 Monaten).



Dieser Entwurf geht ab dem 6. Mai 2015 in die politische Beratung und soll am 6.5.2015 vom Rat beschlossen werden. Angesichts der umfangreichen Neuerungen zur Vergabe öffentlicher Grundstücke darf man auf die Reaktionen und Rückmeldungen gespannt sein. Der AK wird zu diesem Thema weiterhin informiert. *(Anmerkung im Nachgang: die Vorlage wurde mit einer E 2 am 17.6.2015 vom Rat beschlossen.)*

## Rückfragen und Diskussion

Grundsätzlich wird der Ansatz, die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt durch einen Fixpreis für öffentliche Grundstücke zu begegnen und diese nach inhaltlichen Kriterien zur vergeben, von den Anwesenden begrüßt. Ausführlich diskutiert werden die vorgesehenen Mietobergrenzen für geförderten Wohnungsbau sowie die Methodik der Grundstückspreisermittlung.

**Intensiv erörtert wird die Frage, ob die Vorgaben für den geförderten Mietwohnungsbau realistisch sind.** Die maximale Startmiete von 6,25 €/qm ist angesichts der Grundstückspreise, Baukosten und Energiestandards aus Sicht mehrerer Teilnehmer nicht kostendeckend erreichbar. Das vorgeschlagene Bieterverfahren über die Startmiete mit fixem Grundstückspreis wäre dann nicht umsetzbar.

Prof. Elke Pahl-Weber weist darauf hin, dass Herr Nottenkemper in der 21. Sitzung des AKs mehrere Modellrechnungen zur Rentabilität von öffentlich geförderten Mietwohnungsbau präsentiert hat. In der gleichen Sitzung wurde von einem freien Bauträger geförderter Mietwohnungsbau als nicht rentabel vorge-rechnet. Wenn höhere qm-Mieten zur Deckung der Kosten erforderlich werden, kann dies ggf. auch über eine Reduzierung der Wohnungsgrößen kompensiert werden, um die Wohnraumkosten für Haushalte mit geringen Einkommen zu dämpfen.

Christoph Andrzejewski erläutert, dass bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens alle das Grundstück betreffenden Vorgaben und Restriktionen durch den Gutachterausschuss oder einen unabhängigen Gutachter Berücksichtigung finden und hinsichtlich eines Werteeinflusses untersucht werden. Eine Deckelung von Mieten wird dadurch kompensiert und wirtschaftlich rentabel.

Andreas Nienaber und Gabriele Regenitter verweisen darauf, dass neben der Wohn+Stadtbau in Münster mehrere private Investoren in den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau investieren. Dies zeigt, dass sich Fördermieten auch auf einem zum Verkehrswert erworbenen Grundstück realisieren lassen. **Ob diese rentabel sind, hängt primär von den Förderbedingungen ab, die**





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015

seit dem Jahr 2014 in Münster sehr gut sind. Dabei gilt die Miethöchstgrenze von 6,25 €/qm nur für die Einkommensgruppe A, die Fördermiete für die Einkommensgruppe B liegt bei 7,15 €/qm. Außerdem haben private Investoren die Möglichkeit, geringe Renditen aus dem geförderten Wohnungsbau durch den frei finanzierten Anteil auf dem Grundstück, z.B. auch im Bereich von Eigentumswohnungen, zu kompensieren.

Auf Nachfrage wird die **Kalkulation des Grundstückswertes** erläutert. Die Stadt Münster muss ihre Grundstücke grundsätzlich zum Verkehrswert veräußern – eine Abgabe z.B. zum Bilanzwert oder zum „0-Tarif“ ist nicht zulässig. Die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks erfolgt dabei durch einen bestellten Sachverständigen oder einen Gutachterausschuss.

Zielvorgabe der SoBo Münster ist, öffentlich geförderten Wohnungsbau mit einer Quote von 60% auf städtischen und 30% auf privaten Grundstücken in Baugebieten zu realisieren. Während an Standorten mit überwiegend frei finanziertem Wohnungsbau Grundstückswerte im Bereich des Bodenrichtwerts angesetzt werden können, wird in Bereichen mit hoher Förderquote diese auch in die Ermittlung des Verkehrswertes einfließen und diesen entsprechend beeinflussen.



Denkbar wäre aber auch, den Anteil geförderten Wohnungsbaus auf dem entsprechenden Grundstück selber zum Gegenstand des Bieterwettbewerbs zu machen.

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für die angeregte Diskussion und schlägt vor, das Modellverfahren der Stadt Münster in den nächsten Sitzungen weiter zu begleiten und zu diskutieren. Dabei könnten auch Beispiele anderer Städte<sup>3</sup> hinzugezogen werden.

---

<sup>3</sup> Aus dem AK wird die Verkehrswertermittlung der Stadt Düsseldorf für städtische Grundstücke als gutes Beispiel angeführt.



## 2.4 Ergebnisse des erweiterten Prüfauftrags zum Thema

### „Milieuschutzsatzung“ (Christian Schowe, Stadt Münster)

Vor dem Hintergrund des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen und des Ratsantrags „Wohnen muss bezahlbar sein. Luxusmodernisierungen verhindern, neue Möglichkeiten im Bestand suchen“ im Jahr 2013 wurde der Verwaltung am 17.3.2014 der Prüfauftrag „zur möglichen Einführung einer Milieuschutzsatzung/ Sozialen Erhaltungssatzung § 172 BauGB“ erteilt. Dieser Auftrag wurde am 3.11.2014 um fünf weitere Prüfpunkte erweitert, die mittlerweile bearbeitet wurden. Christian Schowe berichtet über die Ergebnisse, die am 20.4.2015 im interfraktionellen Arbeitskreis Wohnen erörtert wurden.

### **Punkt 1: Beteiligung des AK „Wohnen in Münster“/ Meinungsbild**

Die mögliche Einführung einer Milieuschutzsatzung in Münster wurde in der 22. AK-Sitzung sehr ausführlich und durchaus kontrovers diskutiert. Im Mittelpunkt stand u.a. der städtebauliche Charakter des Instruments. Die Milieuschutzsatzung nach § 172 BauGB ist ein Instrument zur Bewahrung städtebaulicher Strukturen und ist kein Instrument zum Mieterschutz. Eine Milieuschutzsatzung dient damit nicht dem Schutz einzelner Bewohner, sondern der Infrastruktur eines Quartiers, die von einem bestimmten Bewohner, „milieu“ getragen wird. Der Verdrängung der Wohnbevölkerung kann es im günstigen Fall nur als Teil eines abgestimmten Instrumentenbündels entgegenwirken – seine Rolle wurde dabei von einigen AK-Mitgliedern als durchaus wichtig, von anderen als ineffektiv in seiner Wirkung und ungeeignet erachtet. Intensiv diskutiert wurden zudem Aufwand und Effekt einer Milieuschutzsatzung, deren Verhältnis u.a. von Seiten der Verwaltung als vergleichsweise schlecht eingeschätzt wird. Hierzu wurde zuvor unter Einbeziehung der Erfahrungen anderer Städte in inhaltlicher und organisatorischer Sicht sowie zu den notwendigen Personalressourcen recherchiert.

### **Punkt 2: Expertenhearing/ Erfahrungsaustausch mit anderen Städten**

Am 17.9.2014 fand in Freiburg ein öffentliches Expertenhearing mit Vertretern der Städte Hamburg, München und Stuttgart statt. Die Verwaltung hat auf der Basis der Diskussion im interfraktionellen AK weitere ergänzende Informationen zusammengetragen.

Die Anregung von Prof. Pahl-Weber wurde aufgegriffen, das Thema zum Gegenstand einer Masterarbeit der TU Berlin zu machen. Mit den Bearbeitern Greta Riebelmann und Niklas Fluß hat heute Vormittag ein erstes Treffen stattgefunden, in dem Schwerpunkte und Vorgehen besprochen wurden. Sie sind heute Gäste der Sitzung und werden im Anschluss ihre Methodik vorstellen.

### **Punkt 3: Auswertung von Erfahrungen anderer Städte**

Es erfolgte eine Auswertung der Erfahrungen der Städte Nürnberg, Aachen, Köln, Erlangen und Freiburg, die zum Teil seit den 1980er Jahren umfangreiche Erfahrungen mit dem Instrument der Milieuschutzsatzungen haben. Außerdem wurde eine Umfrage des Deutschen Städtetages zur Anwendung von Milieuschutzsatzungen ausgewertet.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015

Die Stadt Nürnberg hat seit 1984 eine Vielzahl von Milieuschutzsatzungen erlassen. Keine dieser Satzungen ist heute noch wirksam, auch ist keine Neuaufstellung von Seiten der Stadt geplant. Dasselbe gilt für die Stadt Aachen, die ebenfalls bereits in den 1980er Jahren Erfahrungen mit diesem Instrument gesammelt hat. Die Städte Köln und Erlangen prüfen aktuell, ob das Instrument, das in beiden Städten bereits zur Anwendung kam, neu aufgelegt werden soll und haben wie Münster Prüfaufträge dazu erteilt. In Freiburg wurde im Nachgang zum Expertenhearing der Beschluss zu einer städtebaulichen Voruntersuchung zur stadtweiten Ermittlung potenzieller Erhaltungsgebiete gefasst.

Die Stadt München kann auf eine zehnjährige Erfahrung mit dem Instrument zurückblicken, in denen für 11 Quartiere mit insgesamt 110.000 Wohnungen Milieuschutzsatzungen erlassen wurden. Insgesamt kam es in diesem Zeitraum zu 3.242 Verfahren für 19.500 Wohnungen. 323 Anträge wurden abgelehnt, 1.100 Anträge mit Auflagen genehmigt. 18.100 Wohnungen wurden ohne weitere Auflagen genehmigt. Die Satzung konnte also lediglich in 10% der Fälle entsprechend ihrer Ziele greifen. Hierfür wurden jedoch 12.360 Beratungsgespräche geführt, d.h. im Durchschnitt vier Gespräche pro Antrag.

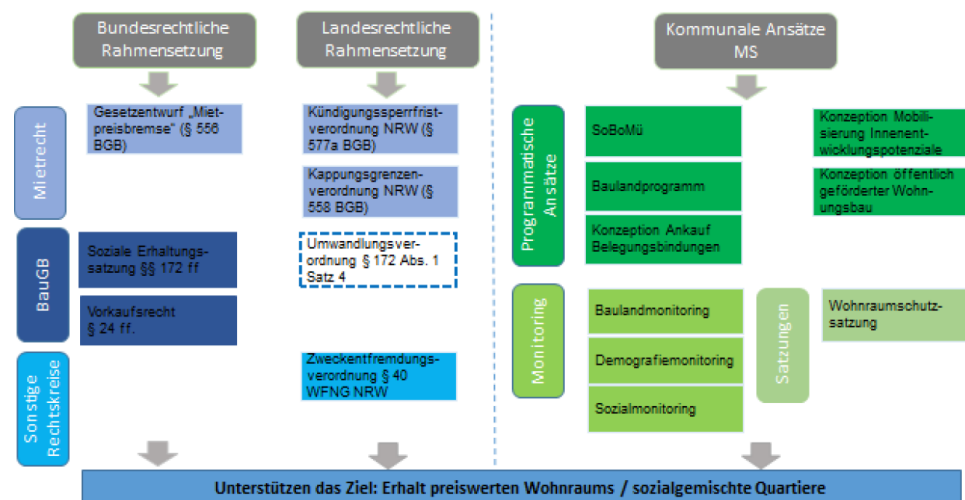
## Punkt 4: Instrumentenbaukasten für den „Milieuschutz“/ Alternativen

Angesichts des ungünstigen Verhältnisses von Aufwand und Nutzen in den Praxisbeispielen befürwortet die Stadtverwaltung die Anwendung alternativer Instrumente, wie sie Teil des Instrumentenbaukastens des Kommunalen Handlungskonzepts (KHW) Münster sind. Im Mittelpunkt steht im KHW Münster die Erfüllung des Baulandprogramms, wofür neben der Planung und Erschließung von Neubaugebieten auch Instrumente zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen und zum Erreichen der sozialen Ziele erforderlich sind (SoBo Münster, Ankauf Belegungsbindungen, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Wohnraumschutzsatzung).

Grundlage für diese kommunalen Ansätze sind bundes- und landesrechtliche Rahmenseetzungen wie z.B. die Kündigungssperrfristverordnung (§ 577a BGB), die auch in Münster angewendet wird. Seit dem 25.3.2015 können die Gemeinden Umwandlungsverordnungen nach §172 Abs.1(4) BauGB erlassen - jedoch nur in Gebieten mit einer Milieuschutzsatzung, die die erforderlichen Bewertungskriterien und damit eine gerichtsfeste Entscheidungsgrundlage liefert.

### „Milieuschutz“ –Rechtlicher Rahmen und Instrumentenbaukasten für Münster

Ergänzende Prüfergebnisse „Einführung Milieuschutzsatzung §172 BauGB





## **Punkt 5: Arbeitsorganisation und Personalbedarf**

Die Verwaltung ist auf die Aufgabe derzeit personell und organisatorisch nicht vorbereitet. Insgesamt sind in der Verwaltung pro Satzungsgebiet mindestens 1,5 Stellen erforderlich, je zur Hälfte für die Herleitung und den Vollzug der Satzungen. Diese Stellen müssten auf Basis eines organisatorischen Zuschnitts aufgrund der Ressortzuständigkeiten in verschiedenen Ämtern neu installiert werden. Zusätzlich wären umfangreiche Sachkosten (Gutachten etc.) und Kosten für die Ausübung des Vorkaufsrechts einzuplanen. Die Größenordnung hierzu ist voraussichtlich erheblich, jedoch derzeit nicht einzuschätzen.

## **Zusammenfassung und Fazit**

- Der personelle Prüf- und Beratungsaufwand sowie zu kalkulierende Kosten und Folgekosten einer Milieuschutzsatzung wären erheblich.
- Die Erwartungen der Politik an das Instrument können nur in Teilen erfüllt werden. Voraussetzung ist, dass Vorkaufsrecht und Umwandlungsverordnung NRW gleichsam angewendet werden.
- Ein langfristiger „Struktur-“ bzw. Verdrängungsschutz ist von der gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung abhängig. Eine Milieuschutzsatzung setzt nur an einer Ursache (bauliche Veränderung) eines quartiersbezogenen Umstrukturierungsprozesses an.
- Mietpreissteigerungen lassen sich nicht verhindern. Die Satzung entfaltet keine mietschutzrechtliche Wirkung. Eine bei den Bürgerinnen und Bürgern ggf. so erweckte Erwartungshaltung könnte nicht erfüllt werden.
- Die Hauptwirkung liegt in der Vermeidung von Umwandlungen von Mietwohnungen in Teileigentum bzw. in deren sozialen Abfederung. Bereits jetzt gilt in Münster mit der Kündigungssperrfristverordnung NRW ein achtjähriger Kündigungsschutz bei Umwandlungen.

Ergebnis des Prüfauftrags ist aus Sicht der Verwaltung, dass der erhebliche personelle und finanzielle Aufwand einer Milieuschutzsatzung die dazu im Vergleich geringe und in der Prognose unsichere Wirksamkeit sehr deutlich überwiegt. Vor dem Hintergrund einer angespannten Haushaltslage wird die Anwendung dieses kostenintensiven, in der Wirkung eingeschränkten und nicht genau einzuschätzenden neuen Instrumentes zum jetzigen Zeitpunkt nicht empfohlen.

Die personellen und finanziellen Kräfte sollten konsequent für die Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen, insbesondere der Maßnahmen der SoBo Münster in Verbindung mit dem Baulandprogramm, gebündelt werden, um einen nachhaltigen Strukturschutz durch die Entlastung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes zu bewirken.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015

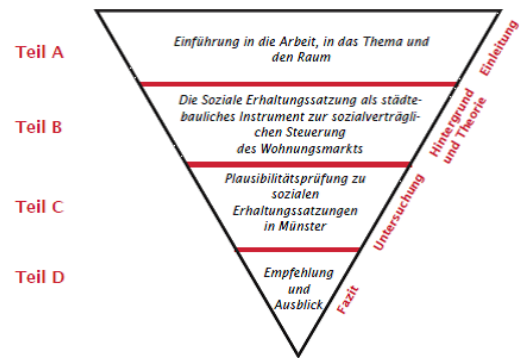


## Masterarbeit zur Prüfung der Notwendigkeit und Einsatzmöglichkeiten Sozialer Erhaltungssatzungen für die Stadt Münster

Greta Riebelmann und Niklas Fluß bedanken sich für die Möglichkeit der Teilnahme an der AK-Sitzung und stellen kurz Thema und Vorgehensweise ihrer Masterarbeit vor, die von Prof. Elke Pahl-Weber an der TU Berlin betreut wird.

Im Mittelpunkt der Arbeit steht die Frage, welche Möglichkeiten es in der Stadt Münster zum Einsatz sozialer Erhaltungssatzungen im Kontext vorhandener städtebaulicher Instrumente geben kann. Zudem sollen mögliche innerstädtische „Verdachtsgebiete“ identifiziert werden, die weitergehend untersucht und für die Empfehlungen erarbeitet werden.

Nach allgemeinen Hintergründen zur Stadt Münster und zum Planungsinstrument wird eine **Plausibilitätsprüfung zu sozialen Erhaltungssatzungen in Münster** durchgeführt. Diese umfasst ein Grobscreening für innerstädtische Räume in Münster, das primär auf vorhandenen Daten zu Bevölkerung und Städtebau basiert. Unter Berücksichtigung vorab definierter Indikatoren sollen Aussagen zu Aufwertungs- und Verdrängungspotenzialen ausgewählter Gebiete getroffen werden, um „Verdachtsgebiete“ für die Anwendung sozialer Milieuschutzsatzungen zu identifizieren. Am Ende der Arbeit stehen abschließende Einschätzungen und Empfehlungen unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Instrumentenkasten der Stadt Münster.



Zeitlicher Rahmen für die Arbeit ist das Sommersemester 2015, Ende September 2015 sollen die Ergebnisse vorliegen.

## Rückfragen/ Diskussion

Die Teilnehmenden heben positiv hervor, dass die Prüfung des Instrumentes einer Milieuschutzsatzung weiterhin so intensiv verfolgt wurde und der AK mit den Ergebnissen der erweiterten Recherche befasst wird. Die mit der Satzung verfolgten Ziele - der Erhalt preiswerten Wohnraums und sozial gemischter Quartiere - sind aus Sicht des AKs unabhängig von dem Instrument wichtige Themen für die Stadt.

Gut herausgearbeitet wurde die Bedeutung des in Münster vorhandenen Instrumentenkastens. Aus Sicht der Anwesenden spielen die bereits vorhandenen Instrumente in Münster wie z.B. die achtjährige Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen eine wichtige Rolle zum Erhalt preiswerten Wohnraums und sozial gemischter Quartiere. Hier stellt sich allerdings die Frage, ob die Existenz der Kündigungssperrfristverordnung breit bei Mietern und Vermietern bekannt ist. Auch ist der zeitliche Rahmen von acht Jahren bei der Auswertung der Erfahrungen anderer Städte zu berücksichtigen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



Die Masterarbeit zum Thema Milieuschutz wird vom AK begrüßt. Sie bietet die Möglichkeit einer objektiven Betrachtung der Chancen und Grenzen von Milieuschutzsatzungen unter Zusammenführung der in Münster umfangreich vorliegenden Quartiersdaten. Das bisher im politischen Raum diskutierte Thema kann damit erstmals auf eine fundierte Daten- und Informationsbasis gestellt werden. Bereits die Frage, ob und welche Quartiere in Münster tatsächlich einem strukturellen Wandel unterliegen, lässt sich bisher nicht objektiv und datenfundiert beantworten. Auch die Thematisierung der in Münster vorhandenen Instrumente nimmt der AK sehr positiv auf. Hier weist Prof. Elke Pahl-Weber darauf hin, dass es in der Masterarbeit nur um die Betrachtung des gesamten Instrumentenbündels im Vergleich mit anderen Orten gehen kann. Eine Beurteilung der Wirksamkeit dieser Instrumente in Münster selber ist in diesem Rahmen nicht leistbar. Auch wird deutlich, dass von Teilen der Politik die Motivation zum Einsatz von Milieuschutzsatzungen in Münster weiterhin groß ist, die Masterarbeit daher auf jeden Fall ergebnisoffen angelegt sein sollte. Christian Schowe betont, dass sich die Stadt Münster von den Studenten eine eigenständige, unvoreingenommene Recherche zur Effektivität des Instrumentes und zu einer möglichen Identifizierung potenzieller Milieuschutz-Gebiete in Münster wünscht und dieses auch so vermittelt wurde - jedes Ergebnis ist willkommen!

Abschließend bittet Christian Schowe die AK-Mitglieder um ihre Unterstützung. Die Stadtverwaltung wird den Studenten für ihre Arbeit umfangreiches Datenmaterial zu Bevölkerung, Sozialdaten, Wohnungsbestand u.v.m. der Quartiere zur Verfügung stellen. Darüber hinaus liegen jedoch bei den AK Mitgliedern weitere Informationen, die für die Immobilien- und Wohnungsmarktentwicklung in den Quartieren relevant sind und der Stadt nicht vorliegen, z.B. zur Miet- und Kaufpreisentwicklung (Immobilienwirtschaft) und Nachfrageschwerpunkten.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



## 3. Aktualisierung des Bündnis für Wohnen

Prof. Elke Pahl-Weber leitet in das Schwerpunktthema der 23. AK-Sitzung ein: Die Fortschreibung des „Bündnis für Wohnen“. Zur Bestimmung zukünftiger Schwerpunkte und Inhalte gibt sie einleitend einen kurzen Rückblick auf die Ergebnisse aus der letzten Sitzung, in der u.a. die Wünsche der AK-Mitglieder für die Bündniserneuerung diskutiert wurden. Im Anschluss ruft sie die Inhalte des bisherigen Bündnisses in Erinnerung und macht auf Grundlage der formulierten Wünsche Vorschläge für dessen Ergänzung.

### 3.1 Anregungen der AK-Teilnehmer aus der 22. Arbeitskreis-Sitzung

Die Anregungen der AK-Teilnehmer zur Fortschreibung des „Bündnis für Wohnen“ bezogen sich auf drei Bereiche:

- die Art des **Dialoges** in den AK-Sitzungen
- die im AK behandelten **Themen**
- vom AK initiierte **Aktionen und Projekte**

#### I like – was mir an der AK-Arbeit gut gefallen hat

Besonders positiv hervorgehoben wurde der Dialog im AK, mit seiner „offenen, ehrlichen, kontroversen, vielfältigen, überparteilichen, ergebnisoffenen Diskussion“. Diese Qualität hat sich auch heute wieder in der sehr engagierten und lebhaften Diskussion gezeigt.

Gelobt wurde zudem die interessanten und aktuellen Themen mit kontinuierlicher Betrachtung des Wohnstandortes und offener Darstellung von Kontroversen – auch dies wurde heute wieder bestätigt.

Im Bereich Projekte und Aktionen lag der Schwerpunkt der AK-Arbeit auf öffentlichen Veranstaltungen und der Vorbereitung von politischen Beschlüssen (z.B. zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen und zur SoBo Münster), was von den Mitgliedern positiv hervorgehoben wurde. Im Bereich der Projektarbeit wurden konkrete Studien wie die Gasselstiege gelobt, auch wenn es nicht gelang eigene Modellprojekte des AKs umzusetzen.

#### I wish – was sich im AK in Zukunft verändern sollte

**Dialog:** Im Bereich des Dialogs wird insgesamt eine stärkere Einbindung der Bürger in die Arbeit und Ziele des AKs gewünscht. Dies soll einerseits durch eine Intensivierung der Quartiersarbeit geschehen, die in jüngster Zeit in den Hintergrund der AK-Arbeit geriet, aber auch durch erneute Veranstaltungen zu allgemeinen wohnungspolitischen Themen, z.B. im Rahmen der Stadtgespräche. Gewünscht wurde außerdem ein Feedback zur Wirksamkeit der AK-Arbeit.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



**Themen:** Auch thematisch soll der AK wieder verstärkt auf die Quartiere in Münster fokussieren und die Arbeit an den Quartiersprofilen und Standort-Studien fortsetzen. Inhaltliche Impulse werden durch das Heranziehen externer Experten sowie die Diskussion von best-practice-Projekten erhofft. Grundsätzlich wird die Notwendigkeit gesehen, die AK-Ziele und Themen an die aktuellen Wohnstandort-Anforderungen, die sich u.a. aus dem HKW ergeben, anzupassen.

**Aktion/ Projekte:** Die Themen Quartiersarbeit und Standortstudien tauchen auch in diesem Bereich wieder auf, wobei die Studie Gasselstiege und das Modellprojekt Hiltrup Ost als Vorbilder hervorgehoben werden. Der Fokus sollte dabei verstärkt auf die Unterstützung der im HKW geforderten Bestandsentwicklung gerichtet und dabei u.a. Strategien zur Überwindung von Widerständen der Bevölkerung entwickelt werden. Aber auch die Umsetzung konkreter Modellprojekte sollte aus Sicht einiger Teilnehmer weiterhin Ziel der AK-Arbeit sein. Möglichkeiten diese zu forcieren werden in der konsequenten Nutzung der Handlungsmöglichkeiten der AK-Mitglieder selber sowie die Einbindung externer Experten gesehen.



## **Zusammenfassung: Zukünftige Schwerpunkte der AK-Arbeit**

Zusammenfassend lassen sich aus der Diskussion in der letzten AK-Sitzung folgende zukünftige Schwerpunkte für die AK-Arbeit ableiten:

- Verstärkte Einbeziehung von externen Impulsen in den AK (u.a. Experten, best practice)
- Quartiersentwicklung in den Fokus der AK-Arbeit holen (u.a. Quartiersprofile, Standortstudien)
- Verstärkter Dialog mit der Bürgerschaft (Quartiersarbeit, öffentliche Veranstaltungen)
- Chancen für ein best practice Projekt in Zusammenarbeit der AK-Mitglieder prüfen
- Diskussion und ggf. Erneuerung der Bündnisziele vor dem Hintergrund aktueller Erfordernisse (z.B. energetische Erneuerung, generationengerechtes Wohnen, Ergebnisse Handlungskonzept Wohnen)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015

## „Bündnis für Wohnen“ Inhalte/ Aufbau

Ziele und Wirkungsweise

Teil I: Handlungsansätze

Teil II: Themen/  
Kooperationsfelder

Teil III: Beiträge der  
Mitglieder

## 3.2 Bündnis für Wohnen – Vorschläge für Ergänzungen

Prof. Elke Pahl-Weber erläutert die bisherigen Bestandteile des „Bündnis für Wohnen“ und formuliert Ergänzungsvorschläge, die mit dem AK diskutiert und weiter ausgearbeitet werden sollen (blau markiert).

### Einleitung: Ziele und Wirkungsweise des Arbeitskreis Wohnen in Münster

#### ZIELE

- Sicherung + Stärkung des Wohnstandortes Münster und der Qualität der Quartiere
- Unterstützung der Bestandserneuerung und Infrastrukturentwicklung, Anpassung an den demografischen Wandel
- Mitwirkung bei einer nachfragegerechten, zukunftssicheren Bauland- und Neubaupolitik
- NEU> Verstärkung des stadtweiten Dialogs zum Wohnstandort Münster

#### WIRKUNGSWEISE

- Beratung und Mitwirkung an der Vorberatung politischer Beschlüsse
- Umsetzung der Bündnisziele durch die Mitglieder
- NEU> Offener Dialog zwischen den Akteuren der Wohnstandortentwicklung

Der Schwerpunkt der AK-Arbeit lag in den letzten Jahren v.a. im Bereich der Mitwirkung an der Bauland- und Neubaupolitik bzw. bei der Mitwirkung an politischen Beschlüssen (insbesondere mit der intensiven Arbeit am Kommunalen Handlungskonzept Wohnen). Der Wunsch der AK-Mitglieder nach **Fokussierung auf die Quartiere und die Bestandsentwicklung** ist bereits Teil der Zielsetzungen des Bündnisses, könnte aber in Zukunft wieder verstärkt in den Mittelpunkt der AK-Arbeit rücken.

Auch die Selbstverpflichtung der Bündnismitglieder zur Umsetzung der Bündnisziele ist Teil des Bündnistextes, wurde aber in der bisherigen AK-Arbeit nur peripher behandelt. **Möglichkeiten für konkrete Beiträge könnten von den Mitgliedern selber weiter ausformuliert und deren Umsetzung regelmäßig mit dem AK rückgekoppelt werden** (s. Teil III – Beiträge der Mitglieder).

Prof. Elke Pahl-Weber schlägt vor, die **Betonung des Dialoges innerhalb der AK Arbeit** in die Präambel aufzunehmen. Während der Dialog der Wohnungsmarktakeure einer der Schwerpunkte der zehnjährigen Zusammenarbeit war, sollte der Dialog mit der Öffentlichkeit noch weiter intensiviert werden.



## Teil I: Handlungsansätze des Arbeitskreis Wohnen in Münster

### TEIL I – HANDLUNGSANSÄTZE

- Kommunikation im Quartier
- Projekte mit Vorbildfunktion
- Einbeziehung Investoren und Nutzer
- Bestimmung Qualitätsziele und Zielgruppe
- Qualitätsleitlinien/ gute Beispiele
- Bau von Musterhäusern
- NEU> Quartiersarbeit und Quartiersprofile
- Dialog mit der Öffentlichkeit
- Expertengespräche

Viele der im Bündnistext beschriebenen Handlungsansätze des AKs finden sich in den Wünschen der AK-Mitglieder für die weitere Zusammenarbeit wieder. Dies verdeutlicht, dass die ursprüngliche Orientierung der AK Arbeit auf konkrete Projekte und Aktionen im Quartier bisher nicht umgesetzt werden konnte. **Inwiefern die Projektarbeit in Zukunft wieder aufgegriffen werden kann und soll, muss diskutiert werden.** Gleichzeitig haben sich **neue Handlungsansätze herauskristallisiert, die verstärkt im Bereich Dialog und Quartiersarbeit liegen könnten.** Der Dialog mit der Öffentlichkeit allgemein und konkret im Quartier ist der erste Schritt, um Widerständen gegenüber Bestandsentwicklungen entgegenzuwirken.

## Teil II: Themen/ Kooperationsfelder

### TEIL II – KOOPERATIONSFELDER



Die im Bündnistext definierten Themenschwerpunkte wurden im AK ausführlich erörtert. Dabei lag der Schwerpunkt in den letzten Jahren eher auf einer gesamtstädtischen Betrachtung der Wohnstandortentwicklung, während wie vom AK gewünscht der **Fokus wieder verstärkt auf die Quartiere** gerichtet werden könnte. Prof. Pahl-Weber schlägt vor, die Themen **Energetische Bestandsentwicklung, Seniorengerechte Entwicklung und Konversion** als neue Handlungsfelder in den Bündnistext aufzunehmen, da sie durch geänderte gesell-





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015

schaftliche und politische Rahmenbedingungen und Ziele zu wichtigen Bausteinen der Wohnstandortentwicklung in Münster geworden sind.

Das Mengengerüst für Wohnungstypen bis 2020 wurde ebenfalls im Rahmen des HKW behandelt, die Diskussion könnte hier weiter vertieft werden. Dass **Kommunikation und Kooperation** eine Schlüsselrolle v.a. bei Entwicklungen im Bestand spielen und dem entsprechend ihre Rolle in der AK-Arbeit einnehmen müssen, wurde bereits erläutert.

## Teil III: Beiträge der AK-Mitglieder

### TEIL III – BEITRÄGE DER AK MITGLIEDER

- **Wohnungsbaugesellschaften:** Umsetzung Qualitätsleitlinien, Musterhäuser
- **Mietervereine:** Beratung, Umzugsmanagement
- **Haus- u. Grundeigentümerverschein:** Information, Aufbau von Netzwerken
- **Wohnungsbaufinanzierung:** Beratung, Unterstützung Musterhäuser
- **Universität:** Wissenschaftstransfer
- **Politik:** Vermittlung Inhalte und Ziele in den politischen Gremien
- **Fachämter:** Unterstützung Ziele, Koordination, Info Wohnungssuchende
- **Makler:** Kundenberatung, Info über Nutzungsqualitäten u. Werthaltigkeit
- **Architekten:** Fortbildungsveranstaltungen Kammer, Information Bauherren
- **NEU > Aktive Mitwirkung bei öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen**

Sicherlich haben in den letzten zehn Jahren vielfältige Aktivitäten der AK-Mitglieder im Sinne des Bündnisses stattgefunden – z.B. im Rahmen eigener Bauprojekte, der Kunden-/ Mitgliederberatung oder politischen Meinungsbildung - dies wurde allerdings nur selten im AK rückgekoppelt. **Die Formulierung eigener Beiträge, deren konkrete Umsetzung und Rückkopplung der Ergebnisse im AK durch die Mitglieder** könnte in Zukunft verstärkt Teil der AK-Arbeit werden. Ein wichtiger Beitrag der AK-Mitglieder ist zudem **die Teilnahme an öffentlichen Veranstaltungen**, wie sie in der Vergangenheit bereits stattgefunden haben und auf sehr positive Resonanz gestoßen sind.



## 3.4 Diskussion im AK zur Fortschreibung des Bündnisses

### Schwerpunkte, Ziele und Themen der AK-Arbeit

Siegfried Thielen bedankt sich bei Prof. Elke Pahl-Weber für den Rückblick darauf, welche Ziele sich der AK mit Formulierung des Bündnisses für Wohnen vor zehn Jahren gesteckt hatte und welche Inhalte und Aktionen vereinbart wurden. Angesichts von lediglich zwei Sitzungen pro Jahr haben wir hier einen sehr hohen Anspruch formuliert! Die zukünftigen Schwerpunkte sollten daher auch vor dem Hintergrund kritisch hinterfragt werden, was der Arbeitskreis im Rahmen seiner auch gerade zeitlichen Möglichkeiten zu leisten vermag.

Andererseits wird der Standpunkt vertreten, dass der AK zwar nicht alle seine gesteckten Ziele erreicht hat, aber nach dem Prinzip „first things first“ die wichtigsten Schwerpunkte gesetzt und abgearbeitet hat. Dieses Prinzip erfolgreich anzuwenden ist sehr schwierig! Die Frage ist, ob Inhalte, die bisher nicht bewältigt werden konnten wie z.B. die zeitintensive Quartiersarbeit oder die ohnehin sehr schwierig zu realisierende Entwicklung von Musterhäusern weiter verfolgt werden sollen. Oder soll sich der AK auf seine bisherige Stärke – den Dialog – konzentrieren? Allein der direkte Austausch im AK ist immens wertvoll!

Der Dialog im AK wird von den Anwesenden insgesamt als zentrales Element der Zusammenarbeit gesehen. Allerdings wird in Frage gestellt, ob bisher alle inhaltlichen Diskussionen mit denen im Bündnis formulierten Zielvorstellungen konform gehen – teilweise gibt es eine Art Zielkonflikt, der entweder durch die Neuformulierung der Bündnisziele gelöst oder zumindest offengelegt werden sollte.

Zu den zukünftigen Themenschwerpunkten des AKs schlägt Prof. Elke Pahl-Weber vor, Ansätze und (Kommunikations-)Strategien zur Überwindung von Widerständen der Bevölkerung bei Innenentwicklung im Bestand weiterzuentwickeln. Viele Städte stehen aktuell vor diesem Problem und suchen nach Lösungsansätzen, es gibt dazu aber noch keine wissenschaftlichen Untersuchungen. Ist Partizipation heutzutage nicht im Sinne einer „Koproduktion der Stadt“ zu sehen, entstehen daraus nicht völlig neue Ansätze und Erfordernisse an Beteiligung?

Weiteres wichtiges Thema, das aktuell nicht nur die Stadt Münster beschäftigt, ist die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen. Es wird vorgeschlagen dieses Thema in die Fortschreibung des Bündnisses aufzunehmen.

### Zukünftige Zusammenarbeit/ Sitzungsablauf

Es wird diskutiert, ob eine Anpassung des Sitzungsformats sinnvoll ist. So könnten z.B. bestimmte Themen bereits im Vorfeld aufbereitet und an die Teilnehmer verschickt oder auf vorhandene Links verwiesen werden, um in den Veranstaltungen mehr Zeit für Diskussionen und inhaltliche Arbeit zu bekommen. Prof. Elke Pahl-Weber rät hiervon ab, da erfahrungsgemäß ein Großteil der Mitglieder nicht die Zeit erübrigen kann, zusätzlich zu den Sitzungen umfangreiche Vorlagen durchzuarbeiten. Einer der Vorteile des AKs ist es aber gerade, sehr komprimiert an zwei Sitzungen im Jahr über die wichtigsten aktuellen Themen in Münster informiert zu werden.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



Als weitere Möglichkeit wird die Bildung von Unterausschüssen vorgeschlagen, um dort die im AK angeschnittenen Themen inhaltlich zu vertiefen und die Ergebnisse in einer der nächsten Sitzungen zu präsentieren und zu diskutieren. Solche Ausschüsse wurden in der Vergangenheit auch bereits mehrfach im AK gebildet und haben sehr effektiv gearbeitet, u.a. im Rahmen der quartiersbezogenen Betrachtungen. Aber auch komplexe Themen - die in der Wohnstandortentwicklung tendenziell zunehmen - könnten in solchen Gruppen vorbereitet werden. Auch diese Ausschüsse verlangen jedoch einen nicht unerheblichen Zeiteinsatz. Ob aber das Zeitbudget der AK-Mitglieder dies auch erlauben wird, wird sich erst am konkreten Fall zeigen.

Es wird angeregt, die Sitzungen von drei auf vier Stunden zu verlängern. So bleibt ausreichend Zeit, neben der inhaltlichen Diskussion auch über Aktuelles aus Münster zu berichten und auch für die Pause, die für den Austausch der AK-Mitglieder sehr wichtig ist, ausreichend Zeit vorzuhalten. Dieser Vorschlag wird von den AK-Mitgliedern angenommen und soll bereits in der nächsten Sitzung im November umgesetzt werden. **Damit finden die Sitzungen künftig dienstags in der Zeit von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr statt.**

## Mögliche Beiträge der AK-Mitglieder

Siegfried Thielen freut sich über das große Interesse am Informationsaustausch innerhalb des AKs. Für die Stadt wäre es wichtig zu wissen, wie die AK-Mitglieder mit den in der Sitzung eingebrachten Themen in ihrem Arbeitsalltag umgehen. Insgesamt wünscht sich die Verwaltung auch zwischen den Sitzungen einen intensiveren Austausch mit den Wohnungsmarktakeuren.

Prof. Elke Pahl-Weber fragt nach möglichen Beiträgen der AK-Mitglieder, wie sie ja auch Teil des Bündnistextes sind. Die Selbstverpflichtung der AK-Mitglieder, im Rahmen ihrer Tätigkeit als Wohnungsmarktakeure die Ziele des „Bündnisses für Wohnen“ zu unterstützen und umzusetzen, ist einer der Kernpunkte des Bündnisses. Bisher gab es dazu kaum Rückmeldung im AK. Angesichts des knappen Zeitbudgets schlägt sie vor, diese Diskussion auf die nächste Sitzung zu verschieben und bis dahin mögliche Vorschläge von allen AK-Mitgliedern zu sammeln. Diese können dann gemeinsam mit den anderen Inhalten zum Bündnistext erörtert und im AK beschlossen werden.

## Weiteres Vorgehen

Es wird vereinbart, die aktuellen Inhalte des Bündnisses mit den heute vorgestellten Ergänzungen im Anschluss an die Sitzung an alle AK-Mitglieder zu verschicken. Die AK-Mitglieder schicken **Ergänzungen und Anmerkungen zum Bündnistext spätestens bis Ende Juni** an Dr. Helga Kreft-Kettermann. (*Anmerkung im Nachgang: wurde am 23.4.15 mit Frist bis zum 30.6.15 verschickt*)



Auf der Grundlage der eingegangenen Anregungen erarbeitet die Verwaltung bis zur nächsten Bündnissitzung am 3.11.2015 den Entwurf eines neuen Bündnistextes, der vorab an die Mitglieder verschickt wird und dann gemeinsam in der 24. Sitzung diskutiert werden kann. Die Unterzeichnung des Bündnisses ist dann für 2016 vorgesehen. Prof. Elke Pahl-Weber schlägt vor, anlässlich der Bündniserneruerung 2016 auch eine weitere öffentliche Fachtagung des AKs zu veranstalten.



## 4. Aktuelles aus Münster

Angesichts der fortgeschrittenen Zeit wird der Bericht zu Aktuellem aus Münster auf die wichtigsten Inhalte komprimiert und auf Sitzungsvorlagen bzw. Links verwiesen, in denen die Details nachgelesen werden können. Dr. Helga Kreft-Kettermann, Christian Schowe, Siegfried Thielen und Chris Mencke berichten kurz über die Arbeitsstände und zentralen Ergebnisse.

### 4.1 Modellprojekt „Hiltrup Ost“ – Ringstraße/ Heerdeviertel

Dr. Helga Kreft-Kettermann berichtet, dass die Ergebnisse des Modellprojektes „Hiltrup Ost“ in der Vorlage V/0129/2015 ausführlich beschrieben sind und auch die unterschiedlichen Sichtweisen und Stimmungen im Prozess aufgezeigt werden. Die Vorlage steht online zur Verfügung.

Die Vorlage geht am 23.4.2015 in die politische Beratungskette (23.4.2015 zur Anhörung in die BV Münster-Hiltrup und Entscheidung am 30.4.2015 im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen), so dass im nächsten AK über die Beschlussergebnisse und das weitere Vorgehen berichtet werden kann.

### 4.2 Konversion

Die Konversion der britischen Kasernenstandorte befindet sich aktuell in der weiteren Konkretisierung (u. a. Verkehrswertermittlung, Projektentwicklung und -organisation).. Außerdem läuft die Beauftragung der Büros für die Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzepte sowohl der Oxford als auch der York-Kaserne, deren Entwicklung nun parallel stattfindet. Die Beauftragung der umfassenden Planungsleistungen soll für beide Kasernenstandorte noch vor der Sommerpause in die Beschlussfassung gehen. Den Wohnstandort Arnheimweg in Gievenbeck konnte die Wohn+Stadtbau von der BlmA zwischenzeitlich erwerben. Das entsprechende Areal wird derzeit im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs wohnbaulich entwickelt. Zwei weitere Standorte (Von-Esmarch-Str. und Hoher Heckenweg) sind aktuell im Gespräch und sollen ebenfalls laut Wohnstandorte-Entwicklungskonzept durch die Wohn+Stadtbau im Rahmen der Erstzugriffsoption erworben und entwickelt werden.

### 4.3 Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2013-2020 Schwerpunktthema „Alterungsprozess in Münster“

Auch eine Studenten- und Wissenschaftsstadt altert: Im Jahr 2020 werden bereits 19% der Bevölkerung Münsters über 65 Jahre alt sein, 17.000 Menschen mehr als noch 1995. Auch die Zahl Hochbetagter wächst; 2020 wohnen mit ca. 200 Personen fünfmal so viele 100-Jährige in Münster wie im Jahr 2000. Dadurch entstehen neue Ansprüche und Bedarfen an die Wohnstandortentwicklung und den Wohnungsmarkt.

Dr. Helga Kreft-Kettermann verweist vor diesem Hintergrund auf eine Sonderauswertung der KBP 2013-2020 zum Alterungsprozess in Münster. Auch wurde die Entwicklung ausgewählter Altersgruppen kleinräumig betrachtet.

#### Vorlage V/0129/2015

„Ergebnisse der modellhaften Erprobung einer Wohnstandortentwicklung in der Ringstraßen- u. Heerdesiedlung in Hiltrup-Ost – Impulse zur Stabilisierung des Wohnstandortes Hiltrup-Ost“

[www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?\\_kvonr=2004038391&voselect=9793](http://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?_kvonr=2004038391&voselect=9793)

#### Vorlage V/0637/2014

Aktualisierung der KBP 2009-2020 für den Zeitraum 2013-2020

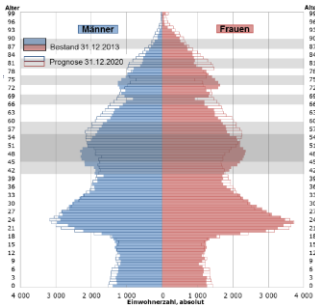
#### Sonderauswertung KBP zum Alterungsprozess

[www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/bevoelkerungsprognosen.html](http://www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/bevoelkerungsprognosen.html)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015

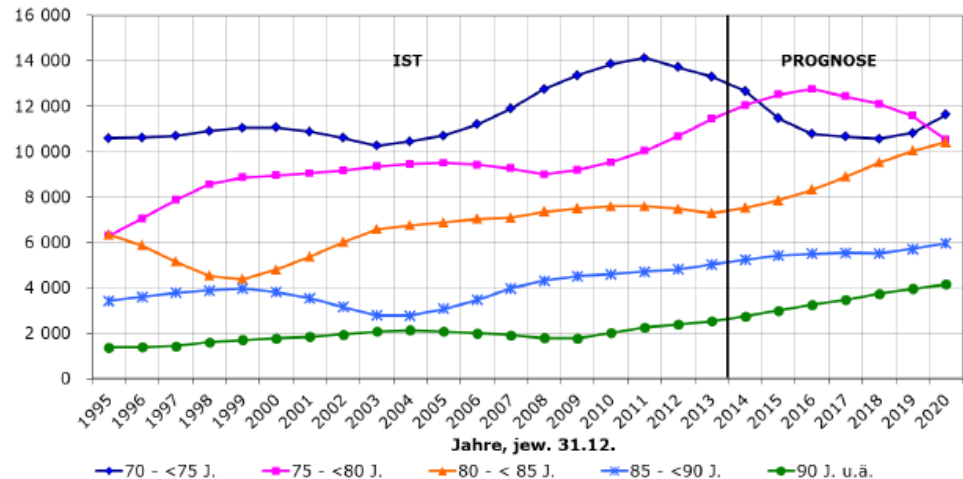


**Münster: Altersgruppe 65+**  
 1995: 40.277 EW/ 14%  
 2013: 50.682 EW/ 17%  
 2020: 57.281 EW/ 19%  
 (Prognose)

**Bevölkerungsentwicklung  
 1995 bis 2020 in der Stadt  
 Münster nach Altersgruppen  
 über 70 Jahre**

Die Gruppe der über 60-Jährigen ist eine sehr heterogene Gruppe, in der sich die Gruppe der ‚jungen‘ Alten sich deutlich von den Hochbetagten unterscheidet und damit sehr unterschiedliche Ansprüche an das Wohnen im Alter formuliert werden. Insbesondere die wachsende Gruppe der 80 Jahre und Älteren sind auf besondere Infrastruktur und Wohnstandards angewiesen ist. Dr. Helga Kreft-Kettermann schlägt vor, das Wohnen im Alter als Themenschwerpunkt in das Bündnis für Wohnen mit aufzunehmen.

Prof. Elke Pahl-Weber ergänzt, dass auch in dem 7. Altenbericht der Regierungskommission, deren Vorsitzender der Gerontologe Andreas Kruse ist, zwischen alten und sehr alten Menschen unterschieden wird. Deren Leistungsfähigkeit kann dabei je nach Gesundheitszustand sehr unterschiedlich sein. Es wurde festgestellt, dass über 80-Jährige, die eine Aufgabe haben und in die Gesellschaft eingebunden sind, ebenso so leistungsfähig sein können wie 60-Jährige. Insgesamt ist das Wohnen im Alter ein zentrales Thema, das sowohl bei der Wohnstandortentwicklung insgesamt wie auch in der Quartiersentwicklung eine zunehmende Rolle spielt.



## 4.4 Altengerechte Quartiersentwicklung

Ab Juli 2015 wird das Quartier Hilstrup Ost an dem Förderprogramm „Altengerechte Quartiere“ des Landes NRW teilnehmen. Aufgrund der Rahmenbedingungen des Förderprogramms musste sich die Stadt Münster vorerst auf ein Quartier beschränken, so dass die Entscheidung auf Hilstrup Ost fiel, wo an bereits vorhandene Aktivitäten angeknüpft werden kann.

Auf Basis von Ratsbeschlüssen zum „Masterplan Quartier“ wurde bereits 2014 beim Land ein Förderantrag zur Erarbeitung eines gesamtstädtischen Konzeptes „Masterplan Quartier“ (Versorgungssicherheit für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf) gestellt, der aufgrund der Haushaltssperre jedoch nicht bewilligt werden konnte. Dieser Förderantrag wurde nach Aufhebung der Haushaltssperre aktualisiert, jedoch verwies das Land dann auf das im Januar 2015 aufgelegte neue Förderprogramm, das sich nur auf ein Quartier bezieht.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



## 4.5 Münster 2030 // Wohnort: Stadt

### Ideenwettbewerb für die Qualifizierung von Raumreserven“

In Kooperation mit der LBS und der Stadt Münster führt die msa (münsteraner school of architecture) aktuell ein Ideenwettbewerb für Studenten durch. Die inhaltliche Initiative für den Wettbewerb ging von Prof. Schultz-Granberg aus, es wurde jedoch eine hohe Affinität zur Arbeit der LBS und des Arbeitskreis Wohnen in Münster gesehen.

Ziel des Wettbewerbs sind innovative Ideen für die Innenentwicklung Münsters: *„Städtische Raumreserven geraten mehr und mehr in den Fokus. Innovative Wohnformen sind gesucht, die sich beispielsweise maßgeschneidert in die vorhandenen Situationen integrieren oder mit Höhenakzenten den 2- bis 3-geschossigen Baustandard ergänzen. Die Stadt wächst und kann das Szenario einer urbaneren Zukunft ins Auge fassen.“*

Aus: Auslobung Münster 2030-Wohnort Stadt

Anhand einer Dichtekarte wurden drei Potenzialräume definiert, die eine Stellvertreterrolle für verschiedene Quartiere im Stadtgebiet einnehmen. Grundsätzlich geht es den Auslobern nicht darum, konkrete Vorhaben in der Stadt mit Hilfe des Wettbewerbs vorzubereiten, wie es von der Presse nach Veröffentlichung der Auslobung formuliert wurde. Vielmehr soll Studenten die Möglichkeit für eine praxisnahe Planung gegeben werden.

Die Wettbewerbsbeiträge sollen im Rahmen einer Studienarbeit im Sommersemester 2015 erarbeitet werden; Abgabetermin ist der 31.7.2015, Jurysitzung und Preisverleihung sind für September 2015 vorgesehen.



[www.competitionline.com/  
upload/downloads/185xx/  
18566\\_Flyer%20WB%20Woh  
nort%20Stadt.pdf](http://www.competitionline.com/upload/downloads/185xx/18566_Flyer%20WB%20Wohnort%20Stadt.pdf)

## 4.6 7. Stadtgespräch „Meine Wohnung, mein Quartier, meine Stadt – Chancen und Herausforderungen von Neuem Wohnen im Bestand“

Dr. Helga Kreft-Kettermann informiert darüber, dass im August 2015 die Reihe der Stadtgespräche wieder aufgenommen werden soll. Das 7. Stadtgespräch soll zum Thema „Meine Wohnung, mein Quartier, meine Stadt – Chancen und Herausforderungen von neuem Wohnen im Bestand“ durchgeführt werden. Ziel ist, mit der nicht organisierten Bevölkerung zu Wohnthemen ins Gespräch zu kommen. Diese Intention greift auch ein Ratsantrag der SPD auf. Im Mittelpunkt des 7. Stadtgespräches wird die Innen- und Bestandsentwicklung stehen und damit Themen, die in der Öffentlichkeit intensiv und kontrovers diskutiert werden. Auf der einen Seite gibt es den Wohnruck mit einem dringenden Bedarf an neuem und barrierearmen Wohnraum, auf der anderen Seite stehen die Einzelinteressen, die keine Veränderung im persönlichen Wohnumfeld möchten. Das Thema soll mit unterschiedlichen Experten diskutiert werden; für die Moderation soll Prof. Schultz-Granberg gewonnen werden, der bereits das Modellprojekt in Hilstrup Ost begleitet hat und daraus zahlreiche Erfahrungen einfließen lassen kann. In die Veranstaltung sollen auch Ergebnisse der aktuellen Bürgerumfrage 2015 reflektiert werden, in der u.a. danach gefragt wurde, ob und wie Bürger Veränderungen ihrer Wohnumgebung empfinden und ob es eine Bereitschaft für Mehrgenerationenwohnen bzw. gemeinschaftliche Wohnformen gibt.

### 7. Stadtgespräch

Dienstag 24.11.2015

19.00 Uhr bis 21.00 Uhr

VHS Forum 1/ Aegidiimarkt





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015

## 5. Ausblick

### 5.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Die **24. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **3. November 2015** stattfinden. Wie in der heutigen Sitzung vereinbart wird der AK nunmehr jeweils vier Stunden tagen, d.h. von **14.00 Uhr bis 18.00 Uhr**. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, um die Möglichkeit zur Ergänzung der Tagesordnung zu geben.

Schwerpunkt der 24. Sitzung ist der Entwurf des neuen Bündnistextes mit Diskussion der Anregungen der AK-Mitglieder. Auch werden die Umsetzung des Baulandprogramms sowie Erfahrungen zu den neuen Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke bei Mehrfamilienhäusern und Gemeinschaftswohnformen und der Sachstand zur Konversion auf der Tagesordnung stehen. Prof. Elke Pahl-Weber schlägt außerdem vor, das Thema „urbane Kooperationen“ auf die Tagesordnung zu setzen.

### 5.2 Neue Mitglieder und Gäste des AK „Wohnen in Münster“

Als neue Mitglieder nehmen für den Bauverein Ketteler Jörg Dickmann, für das Amt für Immobilienmanagement Christoph Andrzejewski sowie Chris Menke für das Sozialamt am Arbeitskreis teil. Gäste der Sitzung sind die Studierenden der TU Berlin Greta Riebelmann und Niklas Fluß, die eine Masterarbeit zum AK-Thema „Soziale Erhaltungssatzungen“ erarbeiten.

### 5.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 23. AK-Sitzung wurde von Stadt+Bild, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft, übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle der Geschäftsführung des Arbeitskreises. Die Internetpräsentation der AK-Sitzungen ist abrufbar unter:

[www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



## 6. Teilnehmende der 23. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Wilfried Born	VIVAWEST Wohnen GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Ewald Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Christian Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Eduard Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Bernd Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Sandra Wehrmann	Wohn + Stadtbau GmbH

### Wohnungsbaufinanzierung

Sonja Dirkmann	Westdeutsche Landesbausparkasse
----------------	---------------------------------

### Interessenverbände

Sven Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Ulla Fahle	MieterInnenschutzverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Peter Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein
Hannelore Krapf	Studentenwerk Münster
Manfred Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herbert Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.

### Politische Vertreter

Heinz-Georg Buddenbäumer	CDU
Susanne Dähne	Bündnis 90/Die Grünen/GAL i.V. Helga Bennink
Thomas Fastermann	SPD
Wolfgang Klein	FDP
Uwe Raffloer	UWG

### Stadt Münster

Christoph Andrzejewski	Amt für Immobilienmanagement
Annette Fahl	Amt für Wohnungswesen
Gerd Franke	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Jochen Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Dr. Helga Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Chris Menke	Sozialamt, i.V. Dagmar Arnkens-Homann
Klaus Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familie
Andreas Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Thomas Paal	Stadtrat, Dezernent für Recht, Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Christian Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Thomas Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Siegfried Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination

### Gäste

Niklas Fluß	TU Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung
Greta Rießelmann	TU Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung

### Moderation und Dokumentation

Prof. Elke Pahl-Weber	TU Berlin
Nicoletta Rehsöft	Stadt+Bild, Albstadt



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015

## 7. Anhang

### Übersicht der Baugebiete zum Baulandprogramm 2015-2020

Baulandprogramm 2015	Wohneinheiten			Eigentum			Schritte zur Baureife					<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erforderlich</li> <li>● Vorhanden</li> <li>● größtenteils vorhanden</li> <li>✓ abgeschlossen</li> <li>✗ noch nicht abgeschlossen</li> </ul>
	Miefa	Efa	Summe	Stadt / W+S	Dritte / Privat	Entwickler	Liegenschaftliche Sicherung	Städtebauliche Qualifizierung	Schaffung Planungsrecht	Bau der öffentl. Erschließung		
Mitte Rudolfstr. / Oststr.	50	0	50		X Privat		✗	●	●		Beteiligung Nachbarn	
Mitte Nördl. Bohlweg (ehem. Winkhaus)	240	0	240		X Privat		✓	✓	●		Abwasserleitung muss noch verlegt werden	
Mitte Piusallee	80	0	80		X Privat		✓	●	●			
Mitte Gartenstr. / Hoher Heckenweg	25	0	25	X	W+S		✓	●	●			
Gievenbeck Arnheimweg	60	0	60	X	W+S		✓	✗	●	●	Städtebauliches Qualifizierungs- Verfahren in Vorbereitung	
Mecklenbeck – Mitte Westl. Dingbänger Weg	130	10	140	X	Stadt	●	✓	✓	●		tiw. Bau öffentlicher Erschließung erforderlich	
Mecklenbeck Südl. Meyerbeerstr., westl. Teil	13	18	31	X	Stadt	●	✓	✓	●			
Mecklenbeck Südl. Meyerbeerstr., östl. Teil	44	10	54		X Privat		✓	✗	●	●	z.Zt. Offenlage des Bebauungsplanentwurfes	
Mecklenbeck Westl. Brockmannstr. (Paulushof)	30	0	30		X Privat		✓	●	●			
Sprakel Westl. Erweiterung nördl. Landwehr Teil 1b	0	56	56	X	Stadt	●	✓	✓	✗		Bau der Erschließung in Vorbereitung	
Angelmodde Schlesienstr. / Albersloher Weg	70	0	70		X BIMA		✗	●	●		Vermarktungskonzept BIMA liegt noch nicht vor	
Hiltrup Bahnhofsereich	18	0	18		X Privat		✗	●	●		Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen	
<b>insgesamt baureif 2015</b>	<b>760</b>	<b>94</b>	<b>854</b>								<b>(Stand März 2015)</b>	

Baulandprogramm 2016	Wohneinheiten			Eigentum			Schritte zur Baureife					<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erforderlich</li> <li>● Vorhanden</li> <li>● größtenteils vorhanden</li> <li>✓ abgeschlossen</li> <li>✗ noch nicht abgeschlossen</li> </ul>
	Miefa	Efa	Summe	Stadt / W+S	Dritte / Privat	Entwickler	Liegenschaftliche Sicherung	Städtebauliche Qualifizierung	Schaffung Planungsrecht	Bau der öffentl. Erschließung		
Mitte Östl. Dahlweg / Südpark	15	0	15		X Privat		✗	✗	●		Städtebauliches Qualifizierungs- Verfahren in Vorbereitung	
Mitte Südl. Roddestr.	220	0	220		X Privat		✓	✗	●		Grundsätzliche Klärung Immissionsschutz ist erfolgt	
Mitte Hafencenter	33	0	33		X Privat		✓	✗	✗		Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen	
Sentrup Westl. Steinfurter Str. (ehem. Eissporthalle)	560	0	560		X Privat		✓	✗	●		VEP des Vorhabenträgers liegt noch nicht vor	
Roxel Südl. Nottulner Landweg	25	5	30	X	Privat	✓	✗	✗	●		Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden	
Kinderhaus Westl. Regina-Protmann-Str.	90	0	90		X Privat		✓	✗	●		Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden	
Sprakel Östl. Sprakeler Str. / westl. DB	87	47	134		X Privat		✓	✗	✗		VEP des Vorhabenträgers liegt noch nicht vor	
Gremmendorf Gremmendorfer Weg	0	40	40		X Privat		✓	✗	✗		Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen	
Wolbeck-Nord Nördl. Am Borggarten, nordwestl. Teil 2	0	82	82	X	X Stadt	✗	✓	✓	✗		Umlegung erforderlich	
Hiltrup Lange Str. / Malteserstr.	36	36	72	X	X Stadt	✓	✓	✗	✗		Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen	
<b>insgesamt baureif 2016</b>	<b>1066</b>	<b>210</b>	<b>1276</b>								<b>(Stand März 2015)</b>	

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



STADT MÜNSTER

## Baulandprogramm

2017

	Wohneinheiten			Eigentum			Schritte zur Baureife				
	MeFa	Efa	Summe	Stadt / W+S	Dritte / Privat	Entwickler	Liegenschaftliche Sicherung	Städtebauliche Qualifizierung	Schaffung Planungsrecht	Bau der öffentl. Erschließung	
Mitte Nördl. Roddestr.	40	0	40	X	Privat		-	✓	✗	●	Grundsätzliche Klärung Immissionsschutz ist erfolgt
Mitte Hoher Heckenweg / Sibeliusstr.	90	0	90	X	W+S		✗	✗	✗	●	Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Gievenbeck Oxford-Kaserne Abschnitt 1	420	0	420	X	noch offen		✗	✓	✗	✗	Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Gievenbeck Borghorstweg	40	20	60	X	Stadt		✗	✗	✗	✗	Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Sentrup Muckermannweg	225	0	225	X	W+S		✗	✗	✗	●	Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Mecklenbeck Meckmannweg / Schwarzer Kamp (Beresa)	180	70	250	X	Privat		-	✓	✗	✗	Vorhabenträger ist noch nicht klar
Mecklenbeck Schürbusch (ehem. Peter-Wust-Schule)	0	20	20	X	Stadt		●	✗	✗	✗	Politische Entscheidung zur zukünftigen Nutzung erforderlich
Kinderhaus Südl. Ermlandweg	10	10	20	X	Stadt		●	✗	✗	✗	Städtebaulicher Entwurf liegt noch nicht vor
Gremmendorf York-Kaserne Abschnitt 1	360	40	400	X	Offen		✗	✓	✗	✗	Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Gremmendorf Lilienthalweg	50	0	50	X	BIMA		-	✗	✗	✗	Vermarktungskonzept BIMA liegt noch nicht vor
Amelsbüren Nördl. Deermannstr.	40	20	60	X	Stadt		✓	✓	✗	✗	Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen
<b>insgesamt baureif 2017</b>	<b>1455</b>	<b>180</b>	<b>1635</b>								(Stand März 2015)



STADT MÜNSTER

## Baulandprogramm

2018

	Wohneinheiten			Eigentum			Schritte zur Baureife				
	MeFa	Efa	Summe	Stadt / W+S	Dritte / Privat	Entwickler	Liegenschaftliche Sicherung	Städtebauliche Qualifizierung	Schaffung Planungsrecht	Bau der öffentl. Erschließung	
Mitte Neuhafen	320	0	320	X	Privat		-	✗	✗	✗	
Mitte Südl. Markweg	220	110	330	X	X Privat		✗	✓	✗	✗	Freiwillige Umlegung erforderlich
Gievenbeck Oxford-Kaserne Abschnitt 2	355	45	400	X	noch offen		✗	✓	✗	✗	Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Mauritz Ost Malkottenweg	0	140	140	X	X offen		✗	✗	✗	✗	
Handorf Östl. Hobbeltstr. / nördl. Lammerbach	34	26	60	X	Stadt		●	✗	✗	✗	Entwicklung Nutzungskonzept und städtebaulicher Entwurf
Gremmendorf York-Kaserne Abschnitt 2	360	40	400	X	noch offen		✗	✓	✗	✗	Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Wolbeck Am Steintor / Petersheide (ehem. Lancler)	70	93	163	X	Privat		-	✓	✗	✗	Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden
Wolbeck Westl. Brandhoveweg	0	20	20	X	X Stadt		✗	✗	✗	✗	
Hiltrup Westfalenstr. (Baumschule Eschweiler)	130	25	155	X	W+S		✓	✓	✗	✗	VEP des Vorhabenträgers liegt noch nicht vor
<b>insgesamt baureif 2018</b>	<b>1489</b>	<b>499</b>	<b>1988</b>								(Stand März 2015)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



## Baulandprogramm 2019

	Wohneinheiten			Eigentum			Schritte zur Baureife					-
	Miefa	Efa	Summe	Stadt / W+S	Dritte / Privat	Entwickler	Liegenschaftliche Sicherung	Städtebauliche Qualifizierung	Schaffung Planungszweck	Bau der öffentl. Erschließung		
Mitte <b>Hörster-Parkplatz</b>	200	0	200	X		Stadt	●	×	×	×		Politische Entscheidung zur zukünftigen Nutzung erforderlich
Gievenbeck <b>Oxford-Kaserne Abschnitt 3</b>	125	5	130		X	noch offen	×	✓	×	×		Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Albachten <b>Östl. Erweiterung, südl. Teil</b>	110	170	280	X		Stadt	✓	×	×	×		Liegenschaftliche Sicherung Sportverlagerungsfläche erford.
Roxel <b>Südl. Tilbecker Str.</b>	50	30	80	X		Stadt	✓	×	×	×		Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Kinderhaus <b>Ehem. Sportplatz Westfalia</b>	50	50	100		X	noch offen	×	×	×	×		Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Gremmendorf <b>York-Kaserne Abschnitt 3</b>	360	40	400		X	noch offen	×	✓	×	×		Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Hiltrup <b>An der Vogelstange</b>	50	0	50	X		Stadt	●	×	×	×		Liegenschaftliche Sicherung steht kurz bevor
Amelsbüren <b>Nordwestl. Am Dornbusch</b>	40	80	120	X		Stadt	✓	×	×	×		Liegenschaftliche Sicherung steht kurz bevor
Amelsbüren <b>Böckenhorst</b>	0	70	70		X	Stadt	×	×	×	×		Liegenschaftliche Sicherung steht kurz bevor
<b>insgesamt baureif 2019</b>	<b>985</b>	<b>445</b>	<b>1430</b>									<b>(Stand März 2015)</b>



## Baulandprogramm 2020

	Wohneinheiten			Eigentum			Schritte zur Baureife					-
	Miefa	Efa	Summe	Stadt / W+S	Dritte / Privat	Entwickler	Liegenschaftliche Sicherung	Städtebauliche Qualifizierung	Schaffung Planungszweck	Bau der öffentl. Erschließung		
Mitte <b>Östl. Gartenstr.</b>	70	0	70		X	noch offen	×	×	×	×		
Roxel <b>Östl. Pienersallee, südl. Meckelbach</b>	20	30	50		X	noch offen	×	×	×	×		
Nienberge <b>Waltruper Weg, 2. Teil</b>	30	170	200		X	noch offen	×	×	×	×		Regionalplanänderung erforderlich
Sprakel <b>Südl. Nienberger Str.</b>	20	80	100		X	noch offen	×	×	×	×		
Sprakel <b>Westl. Erweit., nördl. Landwehr, 2. Teil</b>	0	50	50	X		Stadt	●	✓	×	×		Bau Lärmschutzwall erforderlich
Gremmendorf <b>York-Kaserne Abschnitt 4</b>	355	45	400		X	noch offen	×	✓	×	×		Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung
Hiltrup <b>Südl. Pfarrer-Ensink-Weg</b>	0	200	200		X	Stadt	×	×	×	×		
<b>insgesamt baureif 2020</b>	<b>495</b>	<b>575</b>	<b>1070</b>									<b>(Stand März 2015)</b>
<b>Summe baureif 2015 – 2020</b>	<b>6250</b>	<b>2003</b>	<b>8253</b>									

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 23. Sitzung am 21. April 2015



## Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Dr. Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Herr Born	VIVAWEST Wohnen GmbH
Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Frau Wehrmann	Wohn + Stadtbau GmbH

### Wohnungsbaufinanzierung

Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	Mieter/innen Schutzverein e.V.
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Herr Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Frau Pollmann	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

### Politische Vertreter

Herr Buddenbäumer	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr FASTERMANN	SPD
Herr Götze	Die Linke
Herr Klein	FDP
Herr Raffloer	UWG-MS

### Wissenschaftliche Begleitung

Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
-----------------------	---

### Stadt Münster

Herr Andrzejewski	Amt für Immobilienmanagement
Frau Arnkens-Homann	Sozialamt
Herr Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Bierstedt	Jobcenter
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Herr Krause	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Mencke	Sozialamt
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Paal	Stadtrat, Dezernent für Recht, Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- u. Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau, Wirtschaft und Marketing
Herr Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten



