



ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der
24. Sitzung am 3. November 2015

Stadtteil	Grobscreening				Gesamtskizze
	Aufwertungs-potenzial	Aufwertungs-druck	Verdrängungs-potenzial	Gesamtskizze	
1 Aegidii	-0,58	-0,97	1,51	-0,02	
2 Überwasser	1,18	-0,67	0,40	0,41	
3 Dom	0,32	0,28	-1,34	-0,33	
4 Buddenturm	0,85	-0,75	-0,72	0,37	
5 Martini	0,02	-0,90	-0,60	-0,68	
11 Pflanzendorf	1,11	-0,13	0,38	0,36	
12 Josef	0,23	1,40	-0,04	0,73	
13 Bahnhof	2,45	1,25	1,09	2,21	
14 Hansaplatz	-0,15	1,15	-0,13	0,52	
15 Mauritius-West	-0,09	1,28	-1,69	-0,37	
16 Schlachthof	-2,54	-1,23	-0,42	-2,05	
17 Kreuz	-1,07	-1,16	-1,65	-1,72	
18 Neutor	0,31	0,72	-0,16	0,40	
19 Schloss	-0,07	0,15	-0,10	0,12	
21 Aaseestadt	-0,23	0,99	-0,29	0,21	
22 Geist	-0,98	-0,30	-0,31	-0,77	
23 Schützenhof	0,31	1,41	1,48	1,46	
23 Hafens	0,10	1,11	1,05	1,07	
24 Herz-Jesu	-1,13	-1,30	1,03	-0,62	
15 Mauritius-Mitte	-0,16	-0,73	-1,73	-1,19	





Inhalt

1. Einführung	5
2. Sachstandsberichte	6
2.1 Konversion (Siegfried Thielen, Stadt Münster)	6
2.2 Beratungsergebnisse zur Fortschreibung des Baulandprogramms (Mattias Bartmann, Stadt Münster)	8
2.3 Beratungsergebnisse zu den Richtlinien zur Vergabe städtischer Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Gemeinschaftswohnformen (Christoph Andrzejewski, Stadt Münster)	10
2.4 Beratungsergebnisse zur Vorlage „Modellvorhaben Hilstrup Ost – weiteres Vorgehen im Ringstraßen und Heerdeviertel“ (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)	13
2.5 Einführung einer Milieuschutzsatzung/ Sozialen Erhaltungssatzung – Ergebnisse der Masterarbeit und des Prüfauftrags an die Verwaltung (Greta Riebelmann, Niklas Fluß TU Berlin/ Christian Schowe, Stadt MS	14
3. Fortschreibung des Bündnis für Wohnen	23
3.1 Ergänzungen des Bündnisses von 2006 im Vorfeld der Sitzung	23
3.2 Diskussion und weitere Ergänzungen	24
3.3 Unterzeichnung des Bündnisses in der 25. AK-Sitzung	26
4. Aktuelles aus Münster (Dr. Helga Kreft-Kettermann)	27
4.1 Ergebnisse der Bürgerumfrage 2015.....	27
4.2 VHS Stadtgespräch „Wohnen in Münster“	33
4.3 Bündnis für Wohnen in Münster als Best Practise	33
5. Ausblick	34
5.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	34
5.2 Dokumentation und Internetpräsentation	34
6. Teilnehmende der 24. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	35
Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“	36

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 24. Sitzung am 3. November 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 Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015



1. Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ steht auch bei der 24. 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 ein akzeptiertes und geschätztes Instrument für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren 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.

Schwerpunkt der 24. AK-Sitzung ist die Fortschreibung des „Bündnis für Wohnen“. Das Bündnis 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 aktualisiert werden. Wo die Stärken und Schwächen der bisherigen AK-Arbeit liegen und welche Schwerpunkte für die weitere Zusammenarbeit gesehen werden, wurde in den letzten Sitzungen diskutiert. Daraus wurde ein Entwurf für einen aktualisierten Bündnistext abgeleitet, der in der heutigen Sitzung intensiv diskutiert werden soll, um die Unterzeichnung 2016 vorzubereiten.

Auf dem Programm stehen darüber hinaus verschiedene aktuelle Wohnstandortthemen, wie der Sachstand zur Konversion in Münster, die Fortschreibung des Baulandprogramms, die Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke bei Mehrfamilienhäusern und Gemeinschaftswohnformen und das Modellvorhaben „Hiltrup Ost“. Außerdem werden die Ergebnisse zum Prüfauftrag zur Einführung einer Milieuschutzsatzung/ Sozialen Erhaltungssatzung erläutert. Die Studierenden der TU Berlin, die sich in der letzten Sitzung dem AK vorgestellt haben, präsentieren die Zwischenergebnisse ihrer Masterarbeit zu diesem Thema und die Verwaltung gibt einen Ausblick auf die politische Beschlussvorlage. Vorgestellt werden zudem die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2015, hier rund um das Thema „Wohnen“, die interessante Erkenntnisse insbesondere auch zur Einschätzung der Quartiersentwicklung liefern.

Siegfried Thielen und Prof. Elke Pahl-Weber begrüßen 32 Teilnehmende im Hauptausschusszimmer des Stadtweinhauses. Entschuldigt sind aufgrund wichtiger Paralleltermine, u. a. die Personalversammlung der Stadt Münster 2015, Herr Stadtdirektor Schultheiß und Herr Stadtrat Peck, seit September 2015 Dezernent für Wohnraumversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

2. Sachstandsberichte

2.1 Konversion (Siegfried Thielen, Stadt Münster)

Siegfried Thielen berichtet zum Stand der Konversion der britischen Kasernen- und Wohnstandorte in Münster, die eng mit der aktuellen Flüchtlingssituation verbunden ist.

Konversion in Münster

www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion.html



Prof. Lorenzen
**Büro Lorenzen/ Loidl frei-
raumplanung**

Städtebauliche Planung der
Yorkkaserne in Gremmendorf

Oxford- und Yorkkaserne

Die Stadt hat das Glück, dass ihr zwei frei gezogene Kasernen zur Verfügung stehen, die sehr gut zur Unterbringung von Flüchtlingen geeignet sind. Auf beiden Arealen befinden sich Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes, mit aktuell ca. 1.000 Menschen in der York-Kaserne in Gremmendorf und ca. 150 Personen in der Oxford-Kaserne in Gievenbeck. Auf provisorische Flüchtlingsunterkünfte in Sporthallen oder Zelten, wie sie in vielen anderen Städten errichtet werden müssen, kann in Münster aus diesem derzeit Grund verzichtet und so ein gerade auch im anstehenden Winter besser bewohnbares Angebot bereitgestellt werden.

Gleichzeitig wird wie geplant parallel für beide Kasernenareale die städtebauliche Entwicklung vorangetrieben. Im September wurden die Planungsaufträge vergeben: In Gremmendorf erarbeitet das Büro Lorenzen aus Kopenhagen/ Berlin den städtebaulichen Entwurf, in Gievenbek die Arbeitsgemeinschaft OXF mit Kere architecture und Prof. Schultz-Granberg aus Berlin. Dabei gilt es, die in intensiven mit der Bürgerschaft durchgeführten Beteiligungs- und Dialogprozessen entstandenen städtebaulichen Konzepte unter Einbindung der verschiedenen Fachthemen wie Erschließung, Regenwasserbewirtschaftung, Freiraumgestaltung u.a. ganzheitlich zu konkretisieren und dabei auch wirtschaftlich zu profilieren. In Form von Rahmen-Bebauungsplänen ist eine zügige Umsetzung der einzelnen Maßnahmen/ Bauabschnitte beabsichtigt, erste Hochbauprojekte sollen bereits ab 2018 starten. Damit kann voraussichtlich auch unter den aktuellen Herausforderungen der bisher vorgesehene und öffentlich kommunizierte Zeitrahmen eingehalten werden.



Prof. Schultz-Granberg
Arbeitsgemeinschaft OXF

Städtebauliche Planung der
Oxfordkaserne in Gievenbeck

Foto: Wilfried Gerharz

Parallel zur planerischen Konkretisierung findet die Verkehrswertbegutachtung durch zwei unabhängige Gutachter statt. Geplant ist der Erwerb beider Standorte durch die Stadt Münster/die W+S oder durch eine noch zu gründende Projektgesellschaft und die spätere abschnittsweise Weitergabe der Grundstücke an Wohnungsbauunternehmen/ -Investoren/ Baugemeinschaften/ Baugruppen. Die Gründung einer Projektgesellschaft unter Beteiligung der Wohn+Stadtbau, der Stadt und ggf. Dritten wird derzeit noch geprüft.

Briten-Wohnstandorte

Die ehemaligen britischen Wohnstandorte werden ebenfalls bereits seit 2014 zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt, wobei auch hier parallel eine schrittweise Umsetzung des vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Wohnstandorte-Entwicklungskonzeptes vorangetrieben wird. So werden z.B. am Arnheimweg in Gievenbeck trotz derzeitiger Unterbringung von Flüchtlingen von der Wohn+Stadtbau ab April 2016 64 Neubauwohnungen errichtet, ca. ein Drittel davon als öffentlich geförderter Mietwohnraum.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015



Grundsätzlich wird die Stadt Münster nicht nur auf eine temporäre Unterbringung von Flüchtlingen setzen können, sondern muss auch für diejenigen Familien, die in Deutschland bleiben wollen, eine längerfristige Wohnraumversorgung sicherstellen. Hier bieten die Kasernen und Briten-Wohnungen sehr gute Potenziale für integrierte Angebote in Nachbarschaft zu und für andere Personengruppen, die bereits heute bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Münster suchen.



Rückfragen/ Diskussion

Aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber verfolgt die Stadt Münster dieselbe Strategie, die auch vom ehemaligen Präsidenten des Deutschen Städtetags Dr. Maly formuliert wurde. Dieser hat bei einer Veranstaltung zum Abschluss des Nationale Stadtentwicklungs-Projektes KoopStadt anstelle von Geldern für Behelfsunterkünfte für Flüchtlinge Fördermittel für bezahlbaren Wohnraum gefordert. Aus seiner Sicht sollten die knappen städtischen Grundstücke nicht langfristig durch Provisorien blockiert werden, sondern durch geförderten Wohnungsbau, der allen Haushalten mit geringen Einkommen zugutekommt, genutzt werden. Auch in Münster werden schnelle Zwischenlösungen wie z.B. die temporäre Nutzung von Altbeständen mit einer Perspektive für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der nicht flüchtlingspezifisch ist, kombiniert. Dadurch entstehen integrierte Quartiere mit einer vernünftigen Mischung, die langfristig tragfähig sein kann. Münster beschreibt hier einen guten Weg! Zudem wird in Münster eine andere bundesweite aktuelle Debatte deutlich, die sich angesichts knapper städtischer Baugrundstücke mit der Notwendigkeit einer neuen Bodenpolitik beschäftigt. Auch hier ist Münster mit der beschlossenen Sozialen Bodennutzung auf einem sehr guten Weg.

Auch für Jochen Köhnke hat Münster in der Frage der Flüchtlingsunterbringung durchaus den richtigen Weg eingeschlagen. Aus seiner Sicht wird jedoch die enorme Dynamik des Zuzugs verkannt, die mit den aktuellen Notunterkünften und dem geplanten Wohnungsbau mittelfristig nicht befriedigt werden kann. Allein mit Hochrechnung der jetzigen Zuzugszahlen nach Münster von monatlich über 400 Personen werden in einem Jahr 5.000, d.h. ggf. in zehn Jahren 50.000 Flüchtlinge in Münster unterzubringen sein. Bei den anerkannten Asylbewerbern muss davon ausgegangen werden, dass sie dauerhaft in Münster bleiben. Hinzu kommt der Wohnraumbedarf, der sich aus der bekannten allgemeinen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung ergibt. Alle dies zusammengenommen macht seiner Meinung nach eine deutliche Erhöhung der bisher vorgesehenen Wohnungsbauzahlen, sowie das Hinterfragen von Wohnbaustandards und die Entwicklung kreativer Lösungen erforderlich.

Prof. Elke Pahl-Weber schließt die Diskussion ab mit dem Hinweis, dass es sich hier um ein hoch aktuelles Thema handelt, das intensiv auf Landes- und Bundesebene diskutiert wird. Sie schlägt vor, dass sich der AK in einer seiner nächsten Sitzungen dazu näher positioniert.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

2.2 Beratungsergebnisse zur Fortschreibung des Baulandprogramms

(Mattias Bartmann, Stadt Münster)

V/0088/2015

Fortschreibung Baulandprogramm 2015

1. und 2. Ergänzung

Um der dynamischen Veränderungen bei der Baulandentwicklung gerecht zu werden, wird das Baulandprogramm Münster jährlich fortgeschrieben. Die diesjährige Fortschreibung, deren Entwurf bereits in der letzten Sitzung vorgestellt wurde, ist am 16. September 2015 vom Rat beschlossen worden.

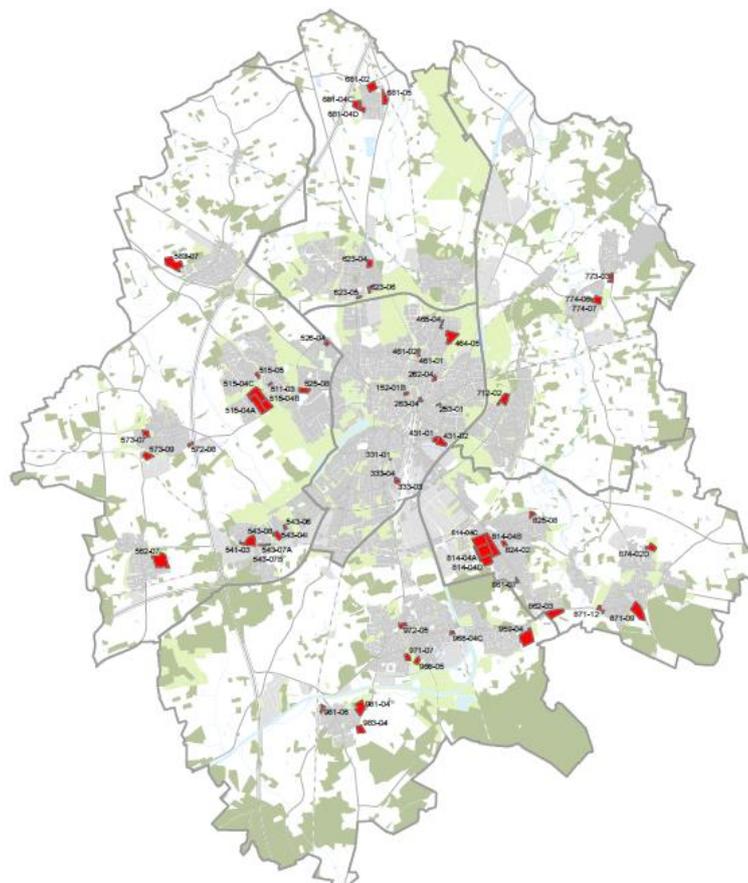
Im aktuellen Baulandprogramm wird eine leicht erhöhte Neubautätigkeit von 8.000 Wohneinheiten in sechs Jahren angestrebt. Gegenüber dem vorgestellten Entwurf aus dem Frühjahr 2015 wurden zwei Ergänzungen vorgenommen. Zum einen wurde in Angelmodde eine weitere Fläche aufgenommen, für die nun doch eine regionalplanerische Zustimmung möglich erscheint, zum anderen wurde die Bebauung einer Sportfläche in Handorf, deren Entwicklung sich zeitlich verzögern wird und die ursprünglich nicht mehr Teil des aktuellen Baulandprogramms war, auf Wunsch der Politik wieder aufgenommen. Eine baureife Entwicklung dieser Fläche bis 2020 wird angestrebt, angesichts der Rahmenbedingungen jedoch weiterhin sehr schwierig bleiben. Bestandteil des Baulandprogramms sind auch die Kasernenstandorte mit insgesamt ca. 2.500 Wohneinheiten sowie Teile der ehemaligen Briten-Wohnstandorte. Außerdem wurde ergänzend beschlossen, die Zielzahl für die Baufertigstellungen vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen von bisher jährlich 1.500 WE auf 2.000 Wohneinheiten pro Jahr anzuheben und dafür das Baulandprogramm entsprechend auszuweiten. Aktuell prüft die Verwaltung Möglichkeiten einer Intensivierung der jährlichen Baukapazitäten.

Baulandprogramm 2015 bis 2020

Stand: 16.9.2015

Baureife Baugebiete bis 2020

Jahr	Mefa/ EFH	ges.
2015	690/ 94	784
2016	621/ 210	831
2017	1210/ 120	1330
2018	1629/ 496	2125
2019	1215/ 485	1700
2020	670/ 760	1430
Summe	6035/2165	8200



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015



Des Weiteren wurde am 16.9.15 ein fraktionsübergreifender Antrag „Wohnen und Leben in Münster 2030 – Wachstum braucht Planung“ beschlossen. Er zielt auf die Einrichtung einer Planungswerkstatt, in der Konzepte für die weitere räumliche Entwicklung der Stadt Münster im Dialog entwickelt werden sollen. Im CDU-Antrag „Münster wird familienfreundlichste Stadt Deutschlands - Städtische Förderung für eigene vier Wände verbessern!“ wird ein Förderprogramm nicht nur für einkommensschwache Familien sondern auch für die Mittelschicht gefordert. Die Linke fordert in dem Antrag „Wohnungen für alle in einer lebenswerten Stadt Münster - Wohnungskonzept 2015 – 2050“ eine Neukonzeptionierung des Handlungskonzeptes Wohnen mit Stärkung des geförderten Wohnungsbaus.

Alle drei Anträge wurden der Verwaltung für die weitere Bearbeitung vorgelegt und werden im Weiteren auch im Arbeitskreis Wohnen thematisiert werden.

Rückfragen/ Diskussion

Aus Sicht der Teilnehmenden ist das Hochsetzen der angestrebten Neubauzahlen von jährlich 1.500 auf 2.000 Wohnungen angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen auf jeden Fall richtig und erforderlich, auch wenn sich die genauen Bedarfe für 2020 heute schwer prognostizieren lassen. Hinterfragt wird, wie diese Zielzahlen realisiert werden können.

Matthias Bartmann erläutert, dass die Baufertigstellungen in Münster nicht allein im Rahmen des Baulandprogramms realisiert werden. Hinzu kommen sogenannte „spontane“ Bauaktivitäten, die außerhalb von Bebauungsplänen z.B. im Rahmen von §34-Vorhaben, Baulückenschließungen u.a. entstehen. Sie machen derzeit mehr als 50% der jährlichen Bauaktivitäten in Münster aus, d.h. bei jährlich 1.500 Wohnungen jeweils 750 WE innerhalb des Baulandprogramms und 750 WE im Bestand. Da die spontane Bauaktivität nicht automatisch „mitwächst“, muss der Anteil des Baulandprogramms zukünftig größer werden. Die Stadt versucht daher aktuell, die Baulandreserven weiter auszuweiten - dies auch vor dem Hintergrund der allgemeinen Dynamik von Planung, die häufig zu zeitlichen Verzögerungen bei der Baulandbereitstellung führt und kurzfristige Anpassungen der Kapazitäten nicht möglich sind. Planung, Planungsrecht und Erschließung benötigen mindestens drei Jahre; dies bedeutet, dass Baugebiete, die sich jetzt nicht in der Planung befinden, nicht vor 2018 bis 2020 Baureife erlangen werden.

Prof. Elke-Pahl-Weber ergänzt, dass das Baulandprogramm auch das Fundament zur Entwicklung bezahlbaren Wohnraums legt. Die Bereitstellung von günstigem Wohnbauland ist entscheidend, um die politischen Zielvorgaben erfüllen zu können. Sie schlägt vor, das Thema Zielzahlen - sowohl Neubauzahlen als auch Anteile des geförderten Wohnungsbaus - im Rahmen der Diskussion der Bündnis-Fortschreibung noch einmal zu erörtern.

A-R/0049/2015 „Wohnen und Leben in Münster 2030 - Wachstum braucht Planung“

A-R/0051/2015 „Münster wird familienfreundlichste Stadt Deutschlands - Städtische Förderung für eigene vier Wände verbessern!“

A-R/0060/2015 „Wohnungen für alle in einer lebenswerten Stadt Münster, Wohnungskonzept 2015 - 2050“





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

2.3 Beratungsergebnisse zu den Richtlinien zur Vergabe städtischer Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Gemeinschaftswohnformen (Christoph Andrzejewski, Stadt Münster)

Als Reaktion auf die angespannte Wohnungssituation in Münster wurden von der Stadt Richtlinien zur Vergabe städtischer Grundstücke erarbeitet. Während kommunale Einfamilienhausgrundstücke schon lange nach sozialen Kriterien vergeben werden, kam bei Grundstücken für Geschosswohnungsbau bislang das Höchstgebot zum Zuge, was sich insgesamt preissteigernd auf Grundstücks- und damit auch Wohnkosten auswirkt. Diesem Effekt soll mit den neuen Vergaberichtlinien entgegengewirkt werden, um so die Grundlage für eine sozialgerechte Wohnraumversorgung zu schaffen. Außerdem unterstützen die Richtlinien das städtische Ziel, gemeinschaftliche Wohnformen besonders zu fördern.

Die vom Liegenschaftsamt erarbeiteten Vorschläge wurden bereits in der letzten AK-Sitzung ausführlich dargestellt und von den AK-Mitgliedern intensiv und durchaus kontrovers diskutiert (s. Dokumentation der 23. Sitzung). Die Vergaberichtlinien wurden am 17.6.2015 vom Rat der Stadt Münster beschlossen.

In Zukunft werden Grundstücke nicht mehr nach Höchstgebot, sondern zum Festpreis ausgeschrieben, der sich nach dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert richtet. Je nach Art des Grundstücks kommen unterschiedliche Vergabekriterien zum Zuge. Bei Grundstücken für öffentlich geförderten Wohnungsbau, erfolgt die Vergabe grundsätzlich nach der zukünftigen Startmiete für den neu geschaffenen Wohnraum. Aber auch im frei finanzierten Wohnungsbau müssen Interessenten teilweise ein Gebot auf die Startmiete abgeben.

Erste Grundstücke werden ab 2016 nach diesem Verfahren ausgeschrieben werden, dann wird sich zeigen, ob diese Rahmenbedingungen vom Markt angenommen werden. Da in der Vergangenheit auch bei öffentlich-gefördertem Wohnungsbau das städtische Mindestangebot z. T. erheblich überboten wurde, sieht die Stadt gute Chancen, auf diesem Weg tatsächlich bezahlbaren Wohnungsbau zu schaffen.

Anette Fahl ergänzt maßgebliche Grundsätze und Verfahren zur Stärkung der Realisierbarkeit gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen. Unterstützung finden sollen damit Gemeinschaftsprojekte zugunsten von Baugruppen, die selbstgenutztes oder genossenschaftliches Wohneigentum errichten, bzw. Gemeinschaftswohnformen im sog. „Investorenmodell“ für Bewohnerinitiativen, die als Mieter gemeinschaftlich wohnen möchten. Für eine solche Nutzung grundsätzlich geeignet erscheinen aktuell verschiedene baureife städtische Grundstücke in Mecklenbeck. Derzeit sind hier potenzielle Baugruppen, Investoren und Bewohnergemeinschaften aufgefordert, ihr Interesse an einer Grundstücksnutzung zugunsten einer selbst initiierten Gemeinschaftswohnform gegenüber der Stadt zu bekunden. Auf Basis der Rückmeldungen zu einer konkreten Nachfrage wird die Stadt Münster entscheiden, ob und welche Grundstücke an diesem Standort dafür ggf. konkret vermarktet werden sollen. Das hier erstmalig praktizierte „Interessenbekundungsverfahren“ wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung der CDU-Ortsgruppe gegenüber zahlreich Interessierten im Stadtteil Mecklenbeck vorgestellt und stößt bislang auf hohe Resonanz.

Dokumentation der 23.
AK Sitzung am 21.4.2015
www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/ak-wohnen-in-muenster_dokumentation_23.pdf



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015



Die Ausschreibung städtischer Grundstücke zugunsten gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen sowie die Bewerberauswahl erfolgt unter den neuen Vergabegrundsätzen in Zukunft generell unter städtischen Zielsetzungen sowie konzeptorientiert. Die Grundstücke werden den ausgewählten Baugruppen bzw. bauwilligen Investoren für bis zu 12 Monaten anhand gegeben. In dieser Zeit können Gruppen- und Dialogprozesse sowie die Projektentwicklung gemeinsam vorangetrieben werden. Erst nach dieser Phase kommt ein Kaufvertrag mit der Stadt Münster zustande.

Das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung übernimmt künftig über bisherige Beratungsleistungen hinaus unterstützende Koordinierungsaufgaben innerhalb der Verwaltung bei der Umsetzung konkreter Gemeinschaftswohnprojekte. Ansprechpartnerin ist Kathrin Fennhof, die seit Mitte Oktober dieses Jahres für diese Funktion (1/2 Stelle) neu eingestellt wurde. Unterstützend wird zurzeit u. a. zu diesem Themenfeld der Internetauftritt entsprechend überarbeitet.

Interessensbekundung
Gemeinschaftswohnformen
in Mecklenbeck –Memorandum und Formulare

www.stadt-muenster.de/immobilien/

Rückfragen/ Diskussion

Hinterfragt wird von den Teilnehmende der Ansatz, die Grundstückspreise anhand des Verkehrswertes zu bestimmen. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft müssten Grundstückspreise deutlich unter 400 Euro/ qm liegen, um bezahlbaren Wohnungsbau herstellen zu können. Zumindest in guten Lagen wird der Verkehrswert diese Grenze jedoch übersteigen. Auch die Ausschreibung der Grundstücke anhand der Startmiete wird v.a. im Bereich des geförderten Wohnungsbaus nicht für sinnvoll gehalten. Es wird bezweifelt, dass angesichts der hohen Grundstückspreise und Baukosten die Obergrenzen für geförderten Wohnungsbau, die aktuell bei 6,25 €/qm bzw. 7,15 €/qm (Einkommensgruppe A bzw. B) liegen, überhaupt unterboten werden können. Mit Modellrechnungen zur Ermittlung realisierbarer Miethöhen in Münster könnte die Praxis-tauglichkeit dieser Vorgaben überprüft werden.

Als weiterer Kostentreiber werden die ständig steigenden Qualitäts- und Energiestandards für Wohnungsbau genannt, die in Münster besonders hoch liegen und angesichts der aktuellen Herausforderungen durchaus kritisch hinterfragt und diskutiert werden sollten.

Christoph Andrzejewski erläutert, dass sich die Stadt nach EU-Recht bei der Grundstücksvergabe auf ein Verkehrswertgutachten berufen muss. Die Gutachten werden bei einer Ausschreibung von öffentlich geförderten Wohnungsbau diesen entsprechend berücksichtigen. Die Berücksichtigung könnte beispielweise anhand von Vergleichspreisen oder durch finanzmathematische Modelle, in die verschiedene Faktoren wie Liegenschafts- und Kapitalzins, Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, Zweckbindung u.v.m. einfließen würden, erfolgen. Je nach Lage der Grundstücke (Innenstadt- oder Randlage) wird der Einfluss des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus unterschiedlich ausgeprägt sein.

Vorgaben zu Qualitäts- und Energiestandards ergeben sich aus einem Ratsbeschluss der Stadt Münster zur Anwendung der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie aus den Rahmenvorgaben der Wohnbauförderung. Je nach Lage



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

der Grundstücke sollen bei der Grundstücksvergabe aber auch über diese Mindeststandards hinausgehende Anforderungen z.B. an die städtebauliche Qualität eines Konzeptes formuliert und ggf. im Rahmen eines Wettbewerbs ermittelt werden.

Bestandteil der neuen Vergaberichtlinien ist eine Evaluierung nach zwei Jahren, bei der Wirksamkeit und Restriktionen auf den Prüfstand gestellt werden. Er plädiert dafür, diese Testphase zunächst abzuwarten und ggf. aufbauend auf die Ergebnisse die Richtlinien anzupassen.

Achim Friedrich führt als Beispiel die Stadt München an, wo städtische Wohnungsbaugrundstücke zu Preisen weit unter dem Verkehrswert an städtische Gesellschaften oder mit entsprechenden Auflagen (z.B. einer Verpflichtung die Wohnungen mindestens 40 Jahre zu halten) auch an Privatinvestoren vergeben werden. Wie ist dies etwa in München möglich gemacht worden? Wie wirkt sich diese Vergaberegulung auf die Wohnungskosten aus? Welche sonstigen Modelle zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums werden darüber hinaus in München angewendet? Auch in Düsseldorf gibt es seit Jahren ein wirksames Modell zur Dämpfung der Grundstückspreise, das ebenfalls für Münster interessant sein könnte.

Prof. Elke Pahl-Weber merkt an, dass sich klare, rechtzeitig formulierte Zielvorgaben bereits dämpfend auf den Verkehrswert auswirken. Entscheidend ist die Renditeerwartung eines Investors, die z.B. durch Vorgaben zum Anteil geförderten Wohnungsbaus auf einem Grundstück reduziert wird. Der Grundstückspreis wird damit mittelfristig wirksam gedrückt. Auch bei Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Verkehrswert sind daher günstige Grundstückspreise und bezahlbarer Wohnungsneubau möglich. Dabei ist jedoch ein sorgfältiger, punktueller Einsatz dieser Vorgaben an geeigneten Standorten entscheidend.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eines der zentralen Ziele des AKs, das auch im Bündnis für Wohnen formuliert wird (siehe Kap. 3 und Anhang). Welche Möglichkeiten und Instrumente andere Städte wie München oder Düsseldorf anwenden, soll in einer der nächsten AK-Sitzungen auf die Tagesordnung genommen werden. Weitere wichtige Themen in diesem Zusammenhang sind Energie- und Qualitätsstandards beim Wohnungsbau und ihre Folgen für die Preisniveaus, die ebenfalls in einer der nächsten Sitzungen behandelt werden sollen.





2.4 Beratungsergebnisse zur Vorlage „Modellvorhaben Hilstrup Ost – weiteres Vorgehen im Ringstraßen und Heerdeviertel“

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Über das Modellvorhaben Hilstrup Ost wurde in den AK-Sitzungen regelmäßig berichtet. Zwischenzeitlich wurden die Ergebnisse in einer Vorlage zusammengestellt und Beschlüsse zum weiteren Vorgehen gefasst. Frau Dr. Kreft-Kettermann verweist auf den umfangreichen Erfahrungsbericht, in dem sehr ausführlich und transparent die einzelnen Arbeitsphasen, die Veranstaltungen und die Hinweise und Anregungen der Bevölkerung dokumentiert sind. Die Beschlussvorlage ist nach Anhörung in der Bezirksvertretung Münster-Hilstrup im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen am 11.6.2015 beschlossen worden.

Nächste Arbeitsschritte für die Verwaltung sind:

- **Prüfung Anregungen aus der Bürgerschaft** zur Infrastrukturentwicklung, z.B. Schaffung weiterer Begegnungsmöglichkeiten; Informationen zur Förderung beim barrierefreien Ausbau; Verkehrsthemen, z.B. partielle Einführung von Tempo 30 Zonen...,
- **Modellhaft** bei der zukünftigen Wohnstandortentwicklung mit Blick auf die Wohnsituation älterer Viertelbewohner auf eine stadtteilverträgliche Errichtung von zusätzlichen barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen und den barrierefreien Umbau von Wohnungen mit geeigneten Kommunikations- und Ansprachestrategien hinzuwirken und dabei die Wohn+ Stadtbau GmbH einzubinden,
- **Erstellung eines Strukturkonzeptes** für den Bereich nördlich der Straße Osttor und östlich der Einmündung der Straße Loddenweg unter Beachtung der Ergebnisse des bisherigen Wohnstandortentwicklungsprozesses. Dazu werden Möglichkeiten im Rahmen des „Masterplanes Quartiersentwicklung“ einbezogen (evtl. finanzielle Förderung in diesem Rahmen).

Rückfragen

Gefragt nach den praktischen planungsrechtlichen Konsequenzen aus dem Modellvorhaben für den Bereich Ringstraße erläutert Dr. Helga Kreft-Kettermann, dass zunächst einmal das Strukturkonzept erarbeitet wird, eine Veränderungssperre ist nicht vorgesehen. Wolfgang Klein weist darauf hin, dass auch der Bereich Mondstraße vor akuten Veränderungen steht. Angesichts der zunehmenden Hausverkäufe sind seiner Meinung nach auch hier konzeptionelle Überlegungen sinnvoll.

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für die regelmäßige Berichterstattung im AK über das Modellvorhaben in Hilstrup – ein Stadtteil, dessen Überalterung bereits in einer der ersten AK-Sitzungen erkannt und thematisiert wurde. Im Kontext der Themen „Innenentwicklung“, „Neues Wohnen im Bestand“ und „zukunfts-fähige Quartiersentwicklung“ konnten in Kooperation mit der msa innovative Lösungsvorschläge am Beispiel Hilstrup Ost entwickelt und zahlreiche Erfahrungen und Erkenntnisse zur frühzeitigen präventiven Quartiersentwicklung gemacht werden. Gern soll auch über die Umsetzung der nächsten Arbeitsschritte im AK berichtet werden – vielen Dank!

V/0129/2015 „Ergebnisse der modellhaften Erprobung einer Wohnstandortentwicklung in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung in Hilstrup-Ost – Impulse zur Stabilisierung des Wohnstandortes Hilstrup-Ost“

www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen.html





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

2.5 Einführung einer Milieuschutzsatzung/ Sozialen Erhaltungssatzung – Ergebnisse der Masterarbeit und des Prüfauftrags an die Verwaltung

(Greta Riebelmann, Niklas Fluß, TU Berlin/ Christian Schowe, Stadt MS)

Am 17.3.2014 wurde der Verwaltung der Prüfauftrag „zur möglichen Einführung einer Milieuschutzsatzung/ Sozialen Erhaltungssatzung § 172 BauGB“ erteilt, der am 3.11.2014 um fünf weitere Prüfpunkte erweitert wurde. Im AK wurden die Einführung einer solchen Satzung und die Ergebnisse der Prüfung durch die Verwaltung bereits in den letzten beiden Sitzung ausführlich erörtert – mit sehr kontroversen Bewertungen von Seiten der AK-Mitglieder.

Auch vor diesem Hintergrund wurde die Anregung von Prof. Pahl-Weber aufgegriffen, das Thema zum Gegenstand einer Masterarbeit der TU Berlin zu machen. Sie bietet die Möglichkeit einer objektiven Betrachtung der Chancen und Grenzen von Milieuschutzsatzungen unter Zusammenführung der in Münster umfangreich vorliegenden Quartiersdaten. Die Bearbeiter Greta Riebelmann und Niklas Fluß haben die Ziele und das Vorgehen ihrer Masterarbeit bereits im letzten AK vorgestellt und werden heute die Arbeitsergebnisse präsentieren.

Im Anschluss fasst Christian Schowe in Zusammenführung von Masterarbeit und Prüfergebnissen der Verwaltung die Empfehlungen zum weiteren Umgang mit dem Thema Milieuschutzsatzung/ Soziale Erhaltungssatzung in Münster zusammen und stellt diese dem AK zur Diskussion.

Urbane Wohngebiete zwischen Aufwertung und Verdrängung - Ergebnisse der Masterarbeit an der TU Berlin

Greta Riebelmann und Niklas Fluss erläutern Methodik und zentrale Ergebnisse ihrer Masterarbeit, die sich mit den Voraussetzungen und Verdachtsgebieten für Soziale Erhaltungssatzungen in Münster beschäftigt. Zentrale Fragestellung ist, ob derzeit Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass von Sozialen Erhaltungssatzungen im innerstädtischen Raum der Stadt Münster vorliegen und falls ja, welche Bereiche als erste Verdachtsgebiete identifiziert werden können. Hierfür wurden eine mehrstufige Analyse durchgeführt sowie Empfehlungen für die Anwendung von Sozialen Erhaltungssatzungen formuliert.

- 11 Aegidii
- 12 Überwasser
- 13 Dom
- 14 Buddenturm
- 15 Martini
- 21 Pluggendorf
- 22 Josef
- 23 Bahnhof
- 24 Hansaplatz
- 25 Mauritz-West
- 26 Schlachthof
- 27 Kreuz
- 28 Neutor
- 29 Schloss
- 31 Aaseestadt
- 32 Geist
- 33 Schützenhof
- 43 Hafen
- 44 Herz-Jesu
- 45 Mauritz-Mitte

Schritt 1 - Eingrenzung des Untersuchungsgebiets: Auf Grundlage von Luftbildanalysen und Ortsbegehungen wurde als räumlicher Untersuchungsbereich der Stadtbezirk Mitte mit 20 statistischen Stadtteilen festgelegt. Diese sind zwar z.T. strukturell sehr heterogen, liefern als statistische Bezugsgröße für Bevölkerungs- und Wohnungsmarktdaten jedoch das erforderliche Datenmaterial für die Untersuchung.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015



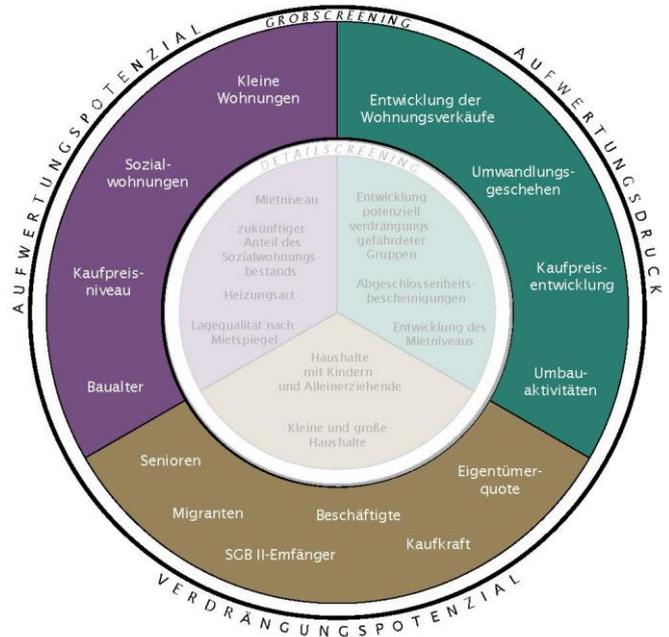
Grobscreening - Indikatoren

Schritt 2 - Grobscreening: Für die 20 Stadtteile des Bezirks Mitte wurden in einem standardisierten statistischen Verfahren 14 Indikatoren analysiert und in den drei Dimensionen „Aufwertungspotenzial“, „Aufwertungsdruck“ und „Verdrängungspotenzial“ zusammenfassend ausgewertet (Z-Transformation mit gleichgewichtiger Bewertung der Einzelindikatoren, signifikante Werte ≥ 1).

Die **Dimension „Aufwertungspotenzial“** umfasst Spielräume für Aufwertung, die durch die aktuelle Situation entstehen - z.B. durch kleine Wohnungen, die anfällig für Zusammenlegungen sind. Indikatoren sind: Kleine Wohnungen, Sozialwohnungen, Baualter und Kaufpreisniveau. In dieser Dimension waren drei Stadtteile auffällig: Pluggendorf, Überwasser und Bahnhof, letzterer v.a. aufgrund der sehr hohen Anzahl von 1- und 2-Zi-Wohnungen.

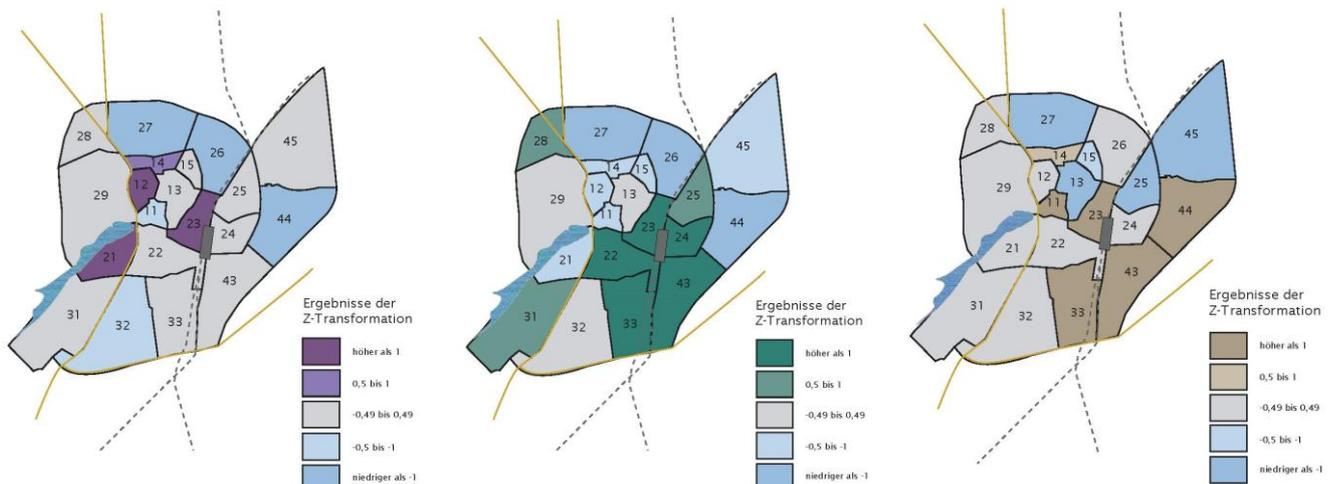
In der **Dimension „Aufwertungsdruck“** sind die Entwicklungen der letzten Jahre entscheidend, wie z.B. erhöhte Umbauaktivitäten, die i.d.R. zu Mietsteigerungen und damit häufig zu Verdrängung führen. Indikatoren sind: Umbauaktivitäten, Kaufpreisentwicklung, Entwicklung der Wohnungsverkäufe und Umwandlungsgeschehen. Hier lag v.a. der Südosten von Münster im Fokus. In den Stadtteilen Bahnhof und Josef findet aktuell eine rege Umbauaktivität mit umfangreichen Umwandlungen statt, während in Schützenhof, Hansaplatz und Hafen v.a. Wohnungsverkäufe und steigende Preise auffällig sind.

Die **Dimension „Verdrängungspotenzial“** umfasst v.a. demografische Daten zur Identifizierung von Personengruppen, die anfällig für Wohnkostensteigerungen sind. Indikatoren sind: Senioren, Migranten, Beschäftigte, SGB II-Empfänger, Kaufkraft und Eigentümerquote. In dieser Dimension sind insbesondere die Stadtteile Aegidii und Schützenhof, aber auch Herz-Jesu, Bahnhof und Hafen auffällig, wo ein überdurchschnittlicher Anteil an Migranten und SGBII-Empfängern lebt und die Kaufkraft vergleichsweise gering ist.



Grobscreening - Ergebnisse

Dimensionen: Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

Grobscreening Ergebnisse und Gesamt- indikator

Stadtteil	Grobscreening				Gesamt-indikator
	Aufwertungs-potenzial	Aufwertungs-druck	Verdrängungs-potenzial		
11 Aegidii	-0,58	-0,97	1,51	-0,02	
12 Überwasser	1,18	-0,67	0,40	0,41	
13 Dom	0,32	0,28	-1,34	-0,33	
14 Buddenturm	0,85	-0,75	0,72	0,37	
15 Martini	0,02	-0,90	-0,60	-0,68	
21 Plüggendorf	1,11	-0,83	0,39	0,30	
22 Josef	0,23	1,40	-0,04	0,73	
23 Bahnhof	2,45	1,22	1,16	2,21	
24 Hansaplatz	-0,15	1,15	0,13	0,52	
25 Mauritz-West	-0,06	0,88	-1,63	-0,37	
26 Schlachthof	-2,54	-1,53	-0,42	-2,05	
27 Kreuz	-1,07	-1,16	-1,65	-1,77	
28 Neutor	0,31	0,72	-0,16	0,40	
29 Schloss	-0,07	0,15	0,18	0,12	
31 Aaseestadt	-0,23	0,96	-0,28	0,21	
32 Geist	-0,98	-0,39	-0,31	-0,77	
33 Schützenhof	0,31	1,41	1,49	1,46	
43 Hafen	0,19	1,11	1,05	1,07	
44 Herz-Jesu	-1,13	-1,36	1,13	-0,62	
45 Mauritz-Mitte	-0,16	-0,73	-1,73	-1,19	

In der Zusammenschau waren v.a. drei Stadtteile im Südosten von Münster auffällig: **Bahnhof, Schützenhof und Hafen**. Für die weitere Untersuchung wurden zusätzlich **Hansaplatz und Josef** ausgewählt, da diese in der Dimension „Aufwertungsdruck“ signifikante Werte und insgesamt einen Wert über 0,5 aufweisen.

Exkurs: Um darzustellen, dass gerade größere Stadtteile eine sehr heterogene Bebauungs- und Bevölkerungsstruktur haben können und keinesfalls ein homogenes Milieu darstellen, wurde der Stadtteil Herz-Jesu näher untersucht. Beispielhaft wurden hier Daten auch auf kleinräumiger Ebene analysiert und die Erkenntnisse durch eine Ortsbegehung vertieft. Dabei konnte kein Teilbereich als besonders auffällig identifiziert werden. Angesichts dieser kleinräumigen Unterschiede wird jedoch deutlich, dass mit Hilfe des Grobscreenings nicht ausgeschlossen werden kann, dass es innerhalb der nicht näher betrachteten Stadtteile ebenfalls durch Verdrängung bedrohte Milieus gibt, die ggf. mit einer sozialen Erhaltungssatzung geschützt werden könnten. Gleichzeitig wird deutlich, dass die statistischen Stadtteile aufgrund ihrer Heterogenität als Geltungsbereich für eine Milieuschutzsatzung nicht in Frage kommen.

Detailscreening - Indikatoren



Schritt 3 - Detailscreening: Die fünf Stadtteile, für die bei dem Grobscreening ein erhöhtes Aufwertungs- bzw. Verdrängungspotenzial oder Aufwertungsdruck identifiziert wurde, wurden einem **Detailscreening** unterzogen. Dabei wurden weitergehende Indikatoren innerhalb der o.g. Dimensionen untersucht. Zusätzlich fanden in diesen Stadtteilen Vor-Ort-Analysen, Gespräche, Auswertung von Dokumenten/ Materialien, Umfrageergebnisse usw. als weitere Analysebausteine statt.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015



In keinem der im Detailscreening untersuchten Stadtteile gab es von 2010 bis 2014 signifikante Veränderung von Personengruppen, die besonders von Verdrängung bedroht sind, wie z.B. Senioren, Migranten, SGB II-Empfänger. **Anhand der Datenlage lässt sich aktuell demnach kein akuter Verdrängungsprozess feststellen.** Darüber hinaus zeigt das Detailscreening folgende Ergebnisse für die Stadtteile:

Das **Quartier Josef** zeigt insgesamt wenig Auffälligkeiten. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass die im Grobscreening auffällig hohe Zahl von Umbauten auf den Umbau eines Bürogebäudes für Studentenwohnungen zurückzuführen ist.



Das **Quartier Bahnhof** zeigt z.T. auffällige Werte, ist aber gekennzeichnet von dispersen Strukturen. Es unterliegt einem erhöhten Aufwertungsdruck, wobei sich die regen Aktivitäten im Bestand bislang nur geringfügig in der Preisentwicklung bemerkbar machen. In dem extrem heterogenen, mischgenutzten Gebiet gibt es nur wenig klassische Wohngebietsstrukturen und kaum klar abgrenzbare charakteristische Milieustrukturen.



Das **Quartier Schützenhof** ist größtenteils auffällig. Im Norden liegt ein großer Bereich mit hohem Wohnanteil, der z.T. modernisierungsbedürftig ist. Das Mietniveau ist von 2010 bis 2014 gestiegen. Geplante Neubauaktivitäten entsprechend Baulandprogramm werden evtl. die Attraktivität und damit den Aufwertungsdruck weiter erhöht. Das Verdrängungspotenzial ist u.a. durch den hohen Anteil von Familien und Alleinerziehenden hoch, zudem gibt es eine auf die Sozialstruktur abgestimmte, milieuspezifische Infrastruktur.



Im **Stadtteil Hansaplatz** ist nur der Aufwertungsdruck stark auffällig, mit ausgeprägter Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und in der Preisentwicklung. Hier besteht ein enger Zusammenhang zum benachbarten Szeneviertel Hafen. Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial sind dagegen weitgehend unauffällig.



Der **Bereich Hafen** unterliegt einem ähnlich hohen Aufwertungsdruck wie Hansaplatz, wobei zusätzlich z.T. Modernisierungsbedarfe sowie erhöhte Werte bei den Verdrängungspotenzialen identifiziert werden konnten. Die Bevölkerung in Hansa ist geprägt von vielen kleinen Haushalten, wenig Kindern und wenig Senioren. Auch hier ist die Wechselwirkung zwischen Kreativkai und Hansaviertel entscheidend.



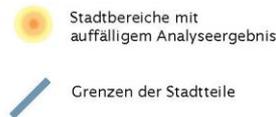


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

Zusammenfassung

Potenzielle Beobachtungsräume



Schritt 4 - Potenzialbereiche mit Beobachtungsbedarf: Obwohl kein akuter Verdrängungsprozess zu beobachten ist, zeigen die Analyseergebnisse für bestimmte Bereiche deutlichen Beobachtungsbedarf. In **Hafen und Hansa**, die enge Verflechtungen und Wechselbeziehungen aufweisen, werden zukünftig die größten Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale liegen. Dabei gehen die Ausstrahlungseffekte der Entwicklungen am Kreativkai bis über den Hansaring hinaus. Beobachtungsbedarf gibt es zudem im **Norden des Stadtteils Schützenhof**, während der Süden eher von Gewerbe, Einzelhandel und Einfamilienhäusern geprägt ist. Bahnhof zeigt zwar Auffälligkeiten bei den Bevölkerungs- und Wohnungsmarktdaten. Aufgrund fehlender Milieustrukturen und milieuspezifischer Infrastruktur ist jedoch die städtebauliche Folgewirkung einer Aufwertung - auf die das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung primär abzielt - als gering bis nicht vorhanden einzuschätzen.

Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

- Problem: Bereitstellung preiswerten Wohnraums andernorts (VGH Bayern, U.v. 18.04.2005 – 2 N 02.2981-)
- Gefahr einer Verdrängungskette (VGH Kassel, U.v. 28.04.1986 – 3 N 1578/84 –)
- Problem: Ersetzbarkeit und Unterausnutzung der Infrastruktur (VGH Kassel, U.v. 28.04.1986 – 3 N 1578/84 –)
- Überlastung der Verkehrsinfrastruktur (BVerwG, U.v. 18.06.1997 – 4 C 2/97 –)

Schritt 5 - Abschätzung städtebaulicher Folgewirkungen: Um weitere Hinweise auf mögliche negative städtebauliche Folgen zu erhalten, wurden beispielhaft Begründungen anderer Städte für soziale Erhaltungssatzungen untersucht. Dabei wurden mögliche negative Folgeeffekte identifiziert, die auch in Münster eine Rolle spielen könnten. Allgemein können Aufwertung und Verdrängung zu Lasten anderer Stadtteile gehen, in denen preiswerter Wohnraum für die verdrängte Bevölkerung bereitgestellt werden muss und die dort ansässige Bevölkerung ggf. selber verdrängt wird (sog. Verdrängungskette). In Schützenhof besteht die Gefahr, dass die vorhandene Infrastruktur, die spezifisch auf die ansässige Bevölkerung zugeschnitten ist, andernorts nicht ohne weiteres ersetzt werden kann und vor Ort nicht mehr ausgelastet sein wird. In Hansa und Hafen zeigt sich bereits jetzt, dass durch den Zuzug und erhöhten Motorisierungsraten der zuziehenden Bevölkerung die Verkehrsinfrastruktur – in diesem Fall die zur Verfügung stehenden Parkplätze – überlastet ist.

Schritt 6 – Kontext alternativer Schutzregularien: Die Wirksamkeit einer sozialen Erhaltungssatzung ist im Kontext vorhandener Schutzregularien zu sehen. In Münster gibt es bereits vergleichsweise stark ausgeprägte Schutzregularien auf Ebene des Miet- und Landesrechts. Sie regulieren Mieterhöhungen,

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015



Zweckentfremdung bzw. Beseitigung von Wohnraum sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. So gibt es z.B. eine erhöhte achtjährige Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen in Eigentum und eine Wohnraumschutzsatzung. Eine Erhaltungssatzung würde in diesem Kontext zusätzlich bauliche, mietwirksame Veränderungen regulieren und den Schutz vor Umwandlungen stärken. Darüber hinaus gibt sie die Möglichkeit eines gemeindlichen Vorkaufrechts, das regulierend auf Grundstücksverkäufe im Bereich sozialer Erhaltungssatzungen einwirken könnte.

	Mieterhöhungen			Wegfall von Wohnraum		Katalysatoren	
	Grund- erhöhung	nach Moderni- sierung	bei Neu- vermietung	Zweck- fremdung	Beseitigung	Umwandlung in Eigentum	Grundstücks- verkauf
Mietrecht (BGB)	Ou. Vgl.miete + Kappungs- grenze: 20 %	Erhöhung: max. 11 % der Kosten				Vorkaufsrecht + Kündigungs- sperrfrist: 3 Jahre	
Landes- recht	Kappungs- grenze: 15 %		„Mietpreis- bremse“	Wohnungsaufsichtsgesetz (Wohnraumschutzsatzung)		Kündigungs- sperrfrist: 8 Jahre	
Soziales Erhaltungs- recht		Genehmigungs- vorbehalt		Genehmigungs- vorbehalt		Genehmigungs- vorbehalt	Vorkaufs- recht

Die Erhaltungssatzung und alternative Schutzregulierungen

Schlussfolgerungen und Empfehlungen: Zusammenfassend wird festgestellt, dass auf Grundlage der Analyseergebnisse der Masterarbeit kein akuter Handlungsbedarf in Münster zur Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung gesehen wird. Eine bedrohliche Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung ist aktuell nicht festzustellen, zudem sind nicht alle Kriterien für eine Einführung erfüllt. Sinnvoll wären v.a. Regularien im Bereich von Modernisierungen und Umwandlung in Eigentum, für die es jedoch z.T. bereits alternative Instrumente gibt. Auch angesichts des hohen personellen und finanziellen Aufwandes wird die Einführung einer solchen Satzung aktuell nicht als zielführend bewertet.

Gleichzeitig gibt es in bestimmten Stadtteilen deutlichen Beobachtungsbedarf, insbesondere im Nordteil von Schützenhof sowie in Hansa und Hafen. Hier sind Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale z.T. vorhanden, die Stadtteile unterliegen einem zunehmenden Aufwertungsdruck und es wurden mögliche Folgewirkungen identifiziert. Es wird daher empfohlen, die Untersuchung auf Ebene der Stadtzellen räumlich zu vertiefen und die Betrachtung ggf. auf ergänzende Indikatoren auszuweiten. Falls sich daraus neue Ergebnisse ergeben, wären evtl. Haushaltsbefragungen sinnvoll, um städtebauliche Folgewirkungen bestimmen zu können.

Masterarbeit: Urbane Wohngebiete zwischen Aufwertung und Verdrängung

Eine Untersuchung zur Prüfung der Notwendigkeit und der Einsatzmöglichkeiten Sozialer Erhaltungssatzungen nach §172 Abs.1 S.1 Nr.2 BauGB am Beispiel der Stadt Münster

Greta. RieBelmann und
Niklas Fluß
TU Berlin Institut für Stadt-
und Regionalplanung

greta.riesselmann@yahoo.de
0157-77874449
niklas_fluss@hotmail.com
030-72020442



Untersuchungsebene



Indikatoren



Folgewirkungen



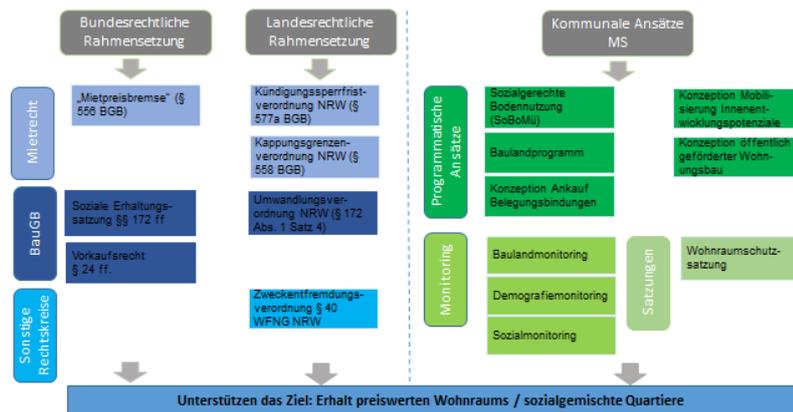
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

Ergebnisse des Prüfauftrags „Einführung einer Milieuschutzsatzung/ Sozialen Erhaltungssatzung“ - Ausblick auf die Beschlussvorlage

Christian Schowe bedankt sich bei Greta Riebelmann und Niklas Fluß für die sehr engagierte Bearbeitung des Themas Soziale Erhaltungssatzung. Sie haben damit einen sehr wertvollen Beitrag für die Arbeit der Stadtverwaltung geliefert. Damit liegt nun ein weiterer Baustein vor, um die auch im AK sehr intensiv und kontrovers geführte Diskussion auf ein objektives Fundament zu stellen. Aktuell erarbeitet die Verwaltung die Beschlussvorlage, die Anfang 2016 von den politischen Gremien beraten werden soll. Diese umfasst drei Punkte:

Punkt 1: Bereits jetzt werden im Kontext des Handlungskonzeptes Wohnen unter hohem finanziellem und personellem Aufwand umfangreiche Instrumente zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums und zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung umgesetzt. Im Mittelpunkt stehen Baulandprogramm und Sozialgerechte Bodennutzung Münster (SoBoMünster). Daneben gibt es die Rahmenseetzungen von Bund und Land u.a. Verordnungen zur Kündigungssperrfrist, Umwandlung und Zweckentfremdung.



Punkt 2: Nach Abwägung von Leistungsfähigkeit und Ressourcenaufwand des Instrumentes „Milieuschutzsatzung“ wird die Anwendung dieses weiteren, für Münster neuen Instrumentes vor dem Hintergrund insbesondere der sachlichen Analyseergebnisse der Verwaltung und der die Auffassung der Verwaltung stützenden Ergebnisse der Masterarbeit nicht empfohlen. Darüber hinaus sprechen die angespannte Ressourcen- und Haushaltslage derzeit nicht für eine Instrumentenanwendung. Alle Voruntersuchungen belegen, dass der erhebliche Aufwand die dazu im Vergleich geringe und in der Prognose unsichere Wirksamkeit überwiegt. Die personellen und finanziellen Kräfte sollen konsequent für die Umsetzung des strategischen und mehrschichtigen Handlungsprogramms Wohnen, insbesondere der Maßnahmen der sozialgerechten Bodennutzung, gebündelt werden, um einen nachhaltigen Strukturschutz durch die Entlastung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes zu bewirken.¹

¹ Die Einschätzung einer ungünstigen Kosten-Nutzen Relation wird im Übrigen auch von der Stadt Köln geteilt, die in ihrem Arbeitskreis Wohnen ebenfalls das Thema Milieuschutzsatzung auf der Tagesordnung hatte und ihre Ressourcen ebenfalls auf die Wohnungsbauförderung und Aktivierung von Liegenschaften konzentrieren wird.



Punkt 3: Die Verwaltung soll wird den städtischen Entscheidungsgremien in Konsequenz dieser Auffassung bzw. in Konsequenz der Rechercheergebnisse zur Leistungsfähigkeit des Instrumentes Milieuschutzsatzung und zum Ressourcenaufwand folgende Arbeitsschritte vorschlagen: Die Verwaltung wird beauftragt:

- Zeitnahe Berichterstattung zu den Ergebnissen der offensiven Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen mit seinen Schwerpunktbausteinen „Sozialgerechte Bodennutzung“, „Baulandprogramm“, „öffentlich geförderter Wohnungsbau“,
- Fortschreibung und Auswertung der vorhandenen und im Aufbau befindlichen Instrumente der kleinräumigen Quartiersbeobachtung und
- Prüfung des Aufbaus eines ergänzenden kleinräumigen Monitoringmoduls, das die Transparenz über Quartiersentwicklungsprozesse erhöht.

Damit soll das Thema Milieuschutz in Form von kleinräumigen Quartiersbeobachtungen, wie sie als Ergebnis der Masterarbeit empfohlen wurden, weitergeführt werden. Mit dem geplanten Monitoring kann in Zukunft bei Bedarf eine Neubewertung des Nutzen-Aufwand-Aspektes für die Instrumentenanwendung erfolgen und erneut über ergänzende Instrumente - z.B. auch eine Milieuschutzsatzung - entschieden werden.

In die Vorlage eingearbeitet werden zudem die zentralen Ergebnisse der Masterarbeit sowie eine Auswertung der Bürgerumfrage 2015 auf Ansatzpunkte zur Aufwertung bzw. Verdrängung. Außerdem hat sich Münster als Fallstudienstadt beim **ExWoSt-Projekt „Soziale Vielfalt in der Stadt – Stadtquartiere unter Nachfragedruck“** beworben. Der Projektauftrag des BBSR richtet sich an Großstädte und große Mittelstädte mit einer hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, in denen sozial-strukturelle Entmischungs- und Verdrängungsprozesse diskutiert, befürchtet oder beobachtet werden. Ziel ist die Entwicklung von Instrumenten, um diese Prozesse fundiert zu erfassen und zu beschreiben sowie quartiersbezogenen Handlungsempfehlungen mit konkreten Strategien im Umgang mit Aufwertungsprozessen zu erarbeiten. Als Beispielquartiere sind Hansaplatz, Hafen und Herz-Jesu (Hubertstraße) vorgesehen, das Projekt läuft bis Mai 2017. Damit stellt sich die Stadt Münster auch externen Untersuchungen und einem externen Feedback über weiter zu verfolgende bzw. nicht zielführende Ansätze. *(Anmerkung im Nachgang: Mit Schreiben vom 12.12.2015 wurde der Stadt mitgeteilt, dass Münster mit dem gemeldeten Stadtteil als eine von zwölf Fallbeispielen ausgewählt wurde.*



Mit der Vorlage wird den politischen Gremien eine umfassende Entscheidungsgrundlage zum Thema „Milieuschutz/ Erhaltungssatzung“ vorgelegt werden. Vor dem Hintergrund der geschilderten aktuellen Rahmenbedingungen spricht sich die Stadtverwaltung gegen die Einführung einer solchen Satzung aus; dies wird auch durch die Ergebnisse der Masterarbeit untermauert. Gleichzeitig folgt sie der Empfehlung einer kleinräumigen Beobachtung gefährdeter Quartiere mit Einführung eines Monitorings, um negativen Entwicklungen rechtzeitig entgegenwirken zu können. Der politische Beschluss dieser Vorlage ist für den 11.2.2016 (Rat) vorgesehen.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

Rückfragen/ Diskussion



Christian Schowe hebt hervor, dass die Ergebnisse der Masterarbeit, die Frau Rießelmann und Herr Fluss unabhängig und unbeeinflusst erarbeitet haben, eine hohe Übereinstimmung mit der Einschätzung der Verwaltung haben. Für die Verwaltung war die Masterarbeit eine Art Lackmustest, der viel zur Objektivierung der Arbeitsergebnisse beigetragen hat. Anlass der Diskussion war die aus dem politischen Raum gestellte Frage, inwieweit die Entwicklungen am Hafen sich auf das Milieu der angrenzenden Quartiere auswirken und eines zusätzlichen Schutzinstrumentes bedürfen. Vor diesem Hintergrund stehen die Bereiche Hafen, Hansa und Herz-Jesu auch im Fokus des ExWost-Projektes, mit denen ein weiterer Schritt zur Klärung angestrebt wird.

Siegfried Thielen verweist noch einmal auf die Sondersituation des Bereichs Bahnhof, wie sie auch von den Studenten herausgearbeitet wurde. Auch aus seiner Sicht besteht im Bereich Bahnhof kein akuter Beobachtungsbedarf, da es hier weniger um Verdrängung als um eine allgemeine Förderung der Wohnnutzung geht, bei der aktuell eher positive Entwicklungen zu sehen sind. Niklas Fluss ergänzt, dass der Stadtteil Bahnhof lediglich aufgrund der Datenlage in den Fokus der Untersuchung geriet. Hier zeigt sich sehr gut exemplarisch, dass neben der Auswertung von Bevölkerungs- und Wohnungsmarktdaten immer auch weitere Analysen notwendig sind, um den tatsächlichen Aufwertungs- und Verdrängungsdruck beurteilen zu können - der in diesem Fall trotz z.T. stark erhöhter Werte aufgrund fehlender Wohnmilieus nicht gegeben ist.

Diskutiert wird, ob ein vertiefendes kleinräumiges Monitoring gefährdeter Stadtteile nicht grundsätzlich zur Vorbereitung und bei Bedarf zur kurzfristigen Einführung einer Milieuschutzsatzung dienen könnte. Aus Sicht des AKs könnte dies ein wirksames Frühwarnsystem für die Stadtteile sein, wobei jedoch der Zeitbedarf bis zur Umsetzung der Satzung zu hinterfragen ist. Christian Schowe betont, dass das Monitoring selbst in Münster relativ unproblematisch weil Praxis ist, und die Stadt auf umfangreiches Datenmaterial z.B. zu Sozialstrukturen und langjährige methodische Erfahrungen zurückgreifen kann. Aus dieser Beobachtung – Blick auf die Verdrängungsindikatoren - kann jedoch keinesfalls ohne weiteres eine Satzung erstellt werden; mit Blick auf die Aufwertungsindikatoren fehlen Daten, da diese personal- und kostenintensiv überwiegend primärstatistisch über Befragungen und Begehungen vor Ort erhoben werden müssen. Erheblicher Arbeitsaufwand entsteht z.B. auch durch den organisatorischen Aufbau innerhalb der Verwaltung, die Bearbeitung entsprechender Anträge usw. Dafür ist die Verwaltung aktuell nicht aufgestellt. Die entsprechenden Strukturen mit finanzieller, personeller und zeitlicher Ausstattung müssten völlig neu implementiert werden. Falls sich also aus dem Monitoring Handlungsbedarf ergibt, müssen die notwendigen Schritte - wie z.B. die Einführung einer Milieuschutzsatzung - mit entsprechendem Vorlauf vorbereitet werden.

Abschließend bittet Prof. Elke Pahl-Weber um ein Votum des Arbeitskreises zu den Empfehlungen der Stadtverwaltung. **Der Arbeitskreis Wohnen in Münster unterstützt einhellig die Position der Verwaltung und das in der Vorlage skizzierte weitere Vorgehen und wird entsprechende nächste Schritte auch weiterhin begleiten.**



3. Fortschreibung des Bündnis für Wohnen

Zu seinem 10-jährigen Bestehen steht für nächstes Jahr die Fortschreibung des „Bündnis für Wohnen“ an. Zur Aktualisierung des Bündnistextes wurden Ergänzungen und evtl. notwendige neue Schwerpunkte bereits in den letzten zwei Sitzungen thematisiert und ein Textentwurf an alle AK-Mitglieder verschickt. Dr. Helga Kreft-Kettermann bedankt sich für die zahlreichen Rückläufe, die in die aktualisierte Fassung eingearbeitet wurden. Ziel für heute ist, den Textentwurf und ggf. weitere Änderungen möglichst abschließend zu diskutieren und damit die Unterzeichnung des „Bündnis für Wohnen“ in der nächsten AK-Sitzung vorzubereiten.



Prof. Elke Pahl-Weber übernimmt die Moderation und geht gemeinsam mit den AK-Mitgliedern die einzelnen Punkte des „Bündnis für Wohnen“ auf evtl. Fragen oder weitere Ergänzungen durch. Der daraus entwickelte Textentwurf wird den Mitgliedern im Nachgang zur Sitzung zur Endkorrektur zugeschickt, um dann in der 25. Sitzung das fortgeschriebene Bündnis unterzeichnen zu können.

3.1 Ergänzungen des Bündnisses von 2006 im Vorfeld der Sitzung

Folgende Punkte wurden im Vorfeld ergänzend in den Bündnistext integriert, um diesen an die aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen der Wohnstandortentwicklung Münster anzupassen:

- Zentrale Arbeitsgrundlage und Rahmen für die Wohnstandortentwicklung bildet das **Kommunale Handlungskonzept Wohnen (HKW)** mit seinen zentralen Instrumenten Baulandprogramm, sozial gerechte Bodennutzung und geförderter Wohnungsbau, dessen Erarbeitung vom AK aktiv und beratend begleitet wurde.
- Anders als vor 10 Jahren steht Münster heute vor den **Herausforderungen einer „wachsenden Stadt“**. Ziel ist, allen Menschen, die in Münster leben und wohnen wollen, ein adäquates und ausreichendes Angebot an Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- Der hierfür erforderliche **Wohnungsneubau** wird mit **konkreten Neubauzahlen aus dem Baulandprogramm** hinterlegt (1.500 bis 2.000 WE/ Jahr) und um Zielzahlen für die **Schaffung von sozialem Mietwohnraum** (300 WE/ Jahr) ergänzt. Der Wohnungsneubau erfährt damit eine Konkretisierung und stärkere Verbindlichkeit sowie eine stärkere soziale Ausrichtung.
- Betont wird gleichzeitig der **qualitative Aspekt** mit der Forderung nach einer bezahlbaren, bedarfs-, zukunfts- und klimagerechten Bautätigkeit und Quartiersentwicklung.
- Als besondere, **weitere Nachfragegruppen** werden Studierende, Flüchtlinge und Menschen mit Behinderungen genannt. Neu ist auch der Fokus auf **gemeinschaftsorientierten Bau- und Wohnformen**, die unter gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen verstärkt nachgefragt und deren Realisierbarkeit besonders unterstützt werden soll.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

- Weiterhin zentrale **Betrachtungsebene des AKs ist das Quartier**. Mit Quartiersprofilen und der Förderung von Quartiers-Interessens-Gemeinschaften soll dieses wieder verstärkt in den Mittelpunkt der AK Arbeit gerückt werden.
- Die Umsetzung der Ziele einer wachsenden Stadt ist nur möglich mit Hilfe **eines stadtweiten Dialogs**, um die Bevölkerung insbesondere auch für die Notwendigkeit für Neues Wohnen im Bestand zu sensibilisieren. Im Bereich Dialog und Kommunikation sieht der AK für die Zukunft auch einen seiner zentralen Wirkungsbereiche, zur Vertrauensbildung mit der Stadtgesellschaft, im Dialog mit Fachexperten sowie für den offenen Dialog zwischen den Akteuren der Wohnstandortentwicklung.

3.2 Diskussion und weitere Ergänzungen

Ausführlich in der Sitzung diskutiert werden die **Zielzahlen für den Wohnungsneubau**. Sie erhöhen die Verbindlichkeit und Selbstverpflichtung des Bündnisses, auch wenn sie nicht mit konkreten Aussagen zu Neubauleistungen einzelner Mitglieder verbunden sind, wie dies z.B. im Hamburger Bündnis der Fall ist. Die genannten Zahlen für Neubau und geförderten Wohnraum sind aus dem vom Rat beschlossenen Kommunalen Handlungskonzept Wohnen abgeleitet und finden Niederschlag in der aktuellen Fortschreibung des Baulandprogrammes 2015 bis 2020. Sofern unter dem Instrumentarium „Sozialgerechte Bodennutzung“ zu errichtende Neubauangebote zugunsten des geförderten Mietwohnungsbaus (anteilig 30 %) nicht allein aus Fördermitteln des Landes NRW mitfinanziert werden können, hat der Rat für diesen Fall eine Mittelbereitstellung auf Basis eines städtischen Förderprogramms angekündigt. Die Zielquote von 30% gefördertem Wohnungsbau bezieht sich nur auf die Bautätigkeit im Rahmen der SoBo Münster im Innenbereich, nicht auf die gesamte Neubautätigkeit.

Von den Anwesenden wird betont, dass der erforderliche Wohnungsneubau eine Aufgabe für sämtliche Wohnungsmarktakeure ist und nur im Zusammenspiel von der Politik über die Verwaltung bis zur Wohnungswirtschaft umgesetzt werden kann. Da sich die Zielzahlen an den Aussagen zum Baulandprogramm orientieren, wird auch der **zeitliche Rahmen auf das Jahr 2020** begrenzt. Diesen Zeitraum umfasst auch die kleinräumige Bevölkerungsprognose, die derzeit bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben wird. Auch die Entwicklung der Flüchtlingszahlen ist dabei zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sind formulierte Zielzahlen den Entwicklungen anzupassen. Dem entsprechend wird beschlossen, das aktualisierte **Bündnis auf 10 Jahre zu begrenzen**, um dann - wie heute - seine Ziele und Schwerpunkte zu überprüfen und an aktuelle Herausforderungen anzupassen.

Außerdem wird diskutiert, wie **Quartiersbezug und Dialog**, die als zentral für die Arbeit des AKs gesehen werden, noch weiter gestärkt werden können. Als Grundlage für ein zielgerichtetes Quartiersmanagement und die Infrastrukturentwicklung soll die Quartiersbeobachtung, die mit den Quartiersprofilen einer der ersten Arbeitsinhalte des AKs war, wieder intensiviert werden. Prof. Elke Pahl-Weber bestärkt den AK in seinem Vorhaben, die Kommunikation im



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015



Quartier, wie sie schon einmal im Mittelpunkt der AK Arbeit stand und mit dem Modellprojekt Hiltrup modellhaft erprobt wurde, wieder verstärkt in den Mittelpunkt der Arbeit zu rücken. Ebenfalls wieder aufgegriffen werden soll eine geeignete **Öffentlichkeitsarbeit**, wie sie mit zwei AK-Fachtagungen bereits mit großer Resonanz umgesetzt wurde. Aktuell arbeitet der AK noch zu sehr „closed shop“, so dass seine sehr gute Arbeit v.a. von der Stadtöffentlichkeit kaum wahrgenommen wird. So könnte z.B. weit offensiver verbreitet werden, dass die Dokumentationen der Sitzungen für alle Interessierten auf der homepage der Stadt zugänglich sind. Möglichkeiten für eine verstärkte Pressearbeit wären z.B. ein jährliches Bulletin mit zentralen Arbeitsergebnisse des AKs oder öffentliche Podiumsdiskussionen, zu denen die Presse eingeladen wird. Öffentlichen Veranstaltungen werden in letzter Zeit sehr gut angenommen und bieten gute Potenziale, um direkt mit der Bevölkerung ins Gespräch zu kommen. Gleichzeitig nehmen die Widerstände im Quartier bei Projekten im Bestand zu und führen zu enormen zeitlichen Verzögerungen. Auch hier könnten Veranstaltungen, die das Thema „Neues Wohnen“ nicht nur auf Quartiersebene, sondern auch in seiner stadtweiten Bedeutung behandeln, Entlastung bringen. Ein sinnvolles Format hierfür wären z.B. die VHS-Stadtgespräche. Es wird vorgeschlagen, zur Vorbereitung solcher Veranstaltungen verstärkt wieder auf Unter-Arbeitsgruppen, wie sie früher bereits zur konzentrierten Bearbeitung von Einzelthemen eingerichtet wurden, zurückzugreifen.



Auch der Begriff des „**bezahlbaren Wohnraums**“ wird intensiv diskutiert. Welche Zielgruppen werden hier angesprochen, welches Marktsegment ist gemeint? Es wird die Meinung vertreten, dass frei finanziert Wohnungsneubau kaum in der Lage ist, das Angebot von „bezahlbarem“ Wohnraum zu erhöhen. Für viele einkommensschwache Haushalte seien bereits geförderte Neubaumieten mit 6,25 €/qm bzw. 7,15 €/qm (Einkommensgruppe A bzw. B) nicht mehr tragbar. Bezahlbare Mieten für diese Zielgruppe gäbe es allenfalls noch im Altbestand bei einem Mietniveau von ca. 4,80 €/qm bis 5,80 €/qm.

Gabriele Regenitter hält dagegen, dass der geförderte Neubau sehr wohl bezahlbar für die wohnberechtigten Haushalte ist, zumal auch die KdU-Regelungen (Übernahme der Kosten der Unterkunft) auf dieses Niveau abgestimmt sind. Herr Albers ergänzt, dass sich die Bestandsmieten bei der Wohn+ Stadtbau insgesamt bis an 90% des frei finanzierten Bereichs angenähert haben die Durchschnittsmieten bei der Wohn+ Stadtbau bei 5,06 €/qm bzw. 5,30 €/qm im Kernbestand liegen.

Prof. Elke Pahl-Weber führt aus, dass in wissenschaftlichen Studien Mietbelastungen bis max. 30% des verfügbaren Einkommens als „bezahlbarer“ definiert sind. Diskutiert wird, ob dies als Zusatz dem entsprechenden Passus beigefügt wird, die Nachprüfung entsprechender Verhältniszahlen im Einzelnen könnte sich allerdings als sehr aufwändig erweisen. Zudem darf nicht vergessen werden, dass selbst hochpreisiger Neubau dazu beitragen kann, durch Umzugsketten und sogenannte Sickerereffekte günstigen Bestandswohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen frei zu machen, das zumindest ist ein Ziel, das angestrebt wird. Grundsätzlich würde sich gerade das Monitoring dieser Sickerereffekte für den AK als Instrument zur Überprüfung der gesetzten Ziele eignen.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

Vor dem Hintergrund eines bezahlbareren Mietniveaus wird auch das Thema Mindeststandards für Wohnungsneubau diskutiert. Einerseits sind Qualitätsstandards Voraussetzung für die Nachhaltigkeit von Wohnungsneubau, sowohl unter Aspekten des Klimaschutzes als auch der Werthaltigkeit von Gebäuden. Gleichzeitig können zu hohe Standards z.B. im Bereich der energetischen Vorgaben, Stellplatznachweise usw. zu unverträglich hohen Wohnkosten führen. Dies ist ein Thema, das eine ausführliche Diskussion auf politischer Ebene erfordert und auch im AK weiter behandelt werden sollte. Von zentraler Bedeutung sind aus Sicht des AKs auf jeden Fall hohe Nutzungs- bzw. Grundrissqualitäten, die durch intelligente Lösungen auch ohne kostensteigernde Effekte erreicht werden können.

Das Bündnis endet mit der Aufzählung von Beiträgen der AK-Mitglieder selber, die sie in ihrer Rolle als Wohnungsmarktakeure für die Wohnstandortentwicklung Münster leisten können. Die Liste wurde von den AK-Mitgliedern selber umfassend ergänzt und konkretisiert und liefert nun eine große Bandbreite von Handlungsansätzen und Arbeitsaufträge für alle AK-Mitglieder. Eine besondere Zielgruppe sind Genossenschaften, die als Gemeinschaftswohnform entsprechend der Bündnisziele gefördert werden und u.a. bei der Finanzierung von den Banken verstärkt unterstützt und intensiv von der Verwaltung beraten und begleitet werden sollen.

3.3 Unterzeichnung des Bündnisses in der 25. AK-Sitzung

Die Unterzeichnung der Bündnis-Fortschreibung ist für die nächste AK-Sitzung am 19. April 2016 geplant. Zur Vorbereitung wird der heute gemeinsam entwickelte Textentwurf im Vorfeld an alle AK-Mitglieder verschickt und die Möglichkeit für weitere Ergänzungen gegeben.

Im Sinne einer Intensivierung der Öffentlichkeits- und Pressearbeit wird beschlossen, die Presse nicht wie bei der letzten Bündnisunterzeichnung im Anschluss an die Sitzung zu informieren, sondern bereits zu der AK-Sitzung dazu zuladen.





4. Aktuelles aus Münster (Dr. Helga Kreft-Kettermann)

4.1 Ergebnisse der Bürgerumfrage 2015

Die Bürgerumfrage 2015 wurde vom 13.1. bis 18.2.2015 als schriftliche Mehr-Themen-Umfrage zu aktuellen Themen der Stadtentwicklung durchgeführt. Insgesamt wurden dabei 8.968 Personen befragt. Die zentralen Ergebnisse zu den Themen **Wohnen/ Veränderungen der Wohnviertel** sowie **Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil** sind zusammenfassend in der **Vorlage V/0587/2015** dargestellt. Dr. Helga Kreft-Kettermann stellt die zentralen Ergebnisse zum Thema Wohnen/ Veränderungen im Wohnviertel vor.

Die Themen der Umfrage stießen auf hohes Interesse, wie die sehr gute Rücklaufquote von 35,3% (=3.168 Bögen) zeigt. Hinsichtlich der Übertragbarkeit der Ergebnisse zeigt sich ein gutes Abbild der Gesamtbevölkerung hinsichtlich Geschlecht, Alter und Wohnort. Der überproportionale Anteil von Familien mit Kindern (Rücklauf: 23%, Münster: 16%) dürfte zu einer größeren Absicherung der kinder- und familienbezogenen Ergebnisse führen. Menschen mit Migrationsgeschichte haben sich unterdurchschnittlich an der Befragung beteiligt (Rücklauf: 15%, Münster: 21%), so dass die Ergebnisse in diesem Segment als Tendenzaussagen einzuschätzen sind, die einer entsprechenden fachlichen Prüfung bedürfen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich die Umfrageergebnisse grundsätzlich auf die Münsteraner Bevölkerung übertragen lassen.

Wohnen in Münster

Gefragt nach den wichtigsten Herausforderungen in Münster (offene Frage ohne Vorgaben von Antworten) stehen „Mieten/ bezahlbares Wohnen“ mit 24,3% weit oben an erster Stelle, gefolgt von „Wohnungen/ Wohnraum“ (8,9%). Auch die „Integration von Flüchtlingen“ (5,1%) war bereits im Januar ein wichtiges Thema für die Münsteraner. Insgesamt zeigen sich also auch hier die Herausforderungen einer wachsenden Stadt in Kombination mit der zunehmenden Flüchtlingsthematik. Männer und Frauen gewichteten die Themen dabei ähnlich, mit erhöhten Werten bei den Themen bezahlbares Wohnen, Kitas/ Familienfreundlichkeit und gesellschaftlicher Zusammenhalt auf Seite der Frauen und den Themen Verschuldung, Arbeitsplätze und Verkehr bei den Männern.



Vorlage V/0587/2015

Bürgerumfrage 2015: Zentrale Ergebnisse zu den Themenbereichen „Wohnen“ und „Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil“, 4.9.2015

Wohnen/ Veränderungen der Wohnviertel – Fragen:

- Veränderungen der Wohnviertel
- Verbleib/ Umzug und Umzugsgründe
- Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen

Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil – Fragen:

- Ort des Lebensmitteleinkaufs
- Verkehrsmittelwahl
- Beurteilung der Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil
- Verbesserungen

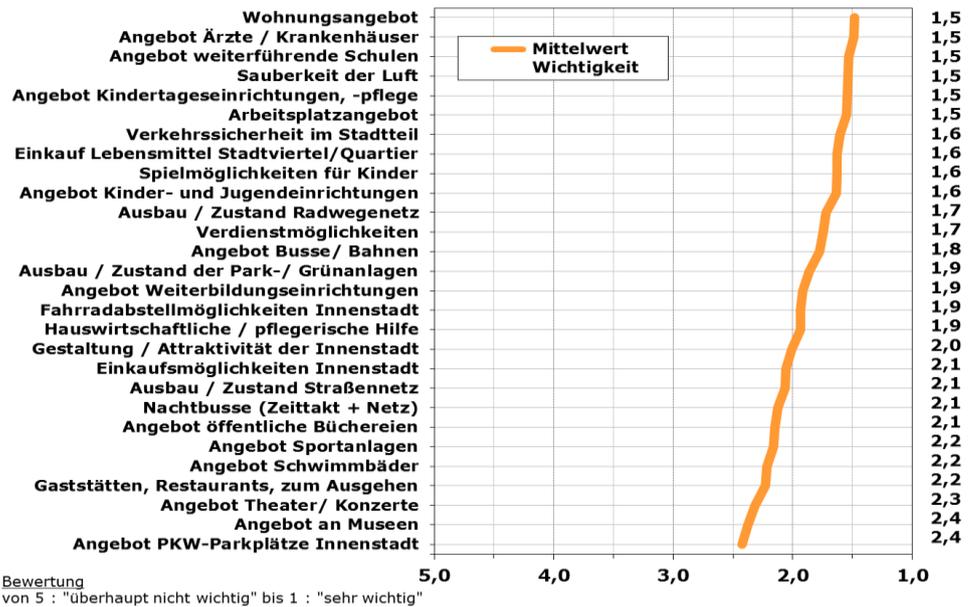
Was sehen Sie als die wichtigste(n) Herausforderung(e)n für die Stadt Münster an? - Top 15



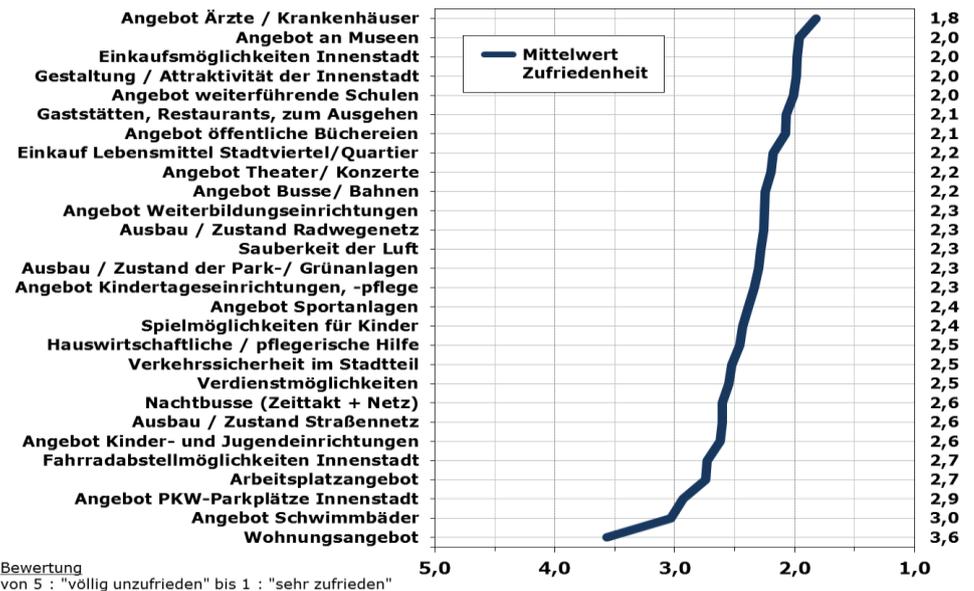
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

Wichtigkeit der Lebensbedingungen in Münster 2015



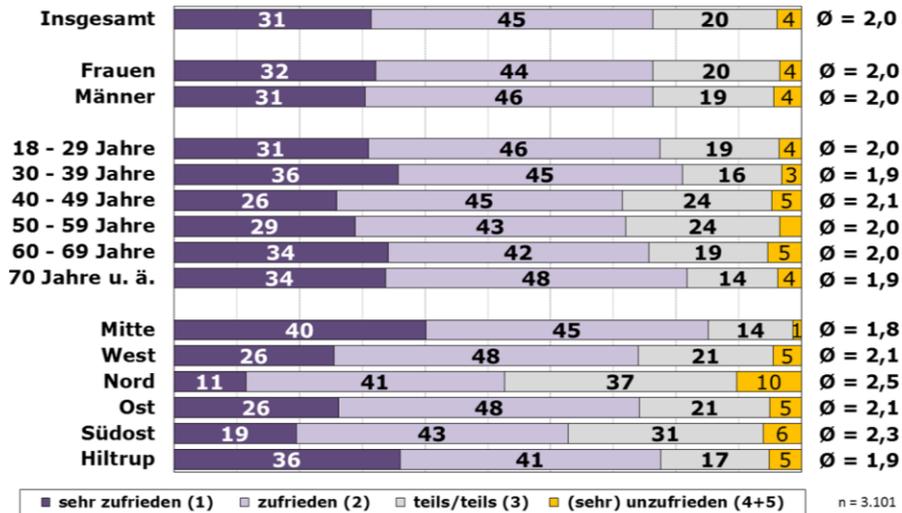
Zufriedenheit mit den Lebensbedingungen in Münster 2015



Gefragt nach der Wichtigkeit der Lebensbedingungen steht erneut das Thema Wohnen an oberster Stelle, zusammen mit der medizinischen Versorgung, dem Schul- und Kitaangebot, den Arbeitsplätzen und der Luftqualität (1,5), gefolgt von Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrssicherheit und Spielplätze/ Angebote für Kinder und Jugendliche (1,6). Gefragt nach der Zufriedenheit mit diesen Aspekten zeigt sich die größte Diskrepanz beim Wohnungsangebot (3,6), aber auch die als wichtig erachteten Aspekte Arbeitsplätze, Spielplätze/ Kinder- und Jugendangebote sowie Verkehrssicherheit erhalten hier nur mittlere Bewertungen (3,0 bis 2,5).

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

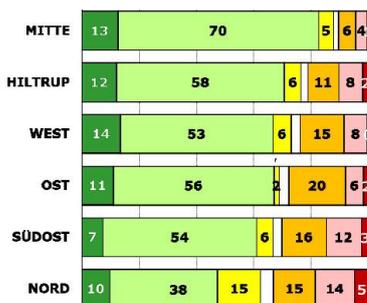
Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015



Wie zufrieden sind Sie mit ihrem Stadtteil/ Stadtviertel?
– nach Stadtbezirken

Mit der Stadt Münster zeigen die Befragten insgesamt eine sehr hohe Zufriedenheit, unabhängig von Geschlecht, Alter und Wohnort. 45% der Befragten sind sehr zufrieden (1) und 47% zufrieden (2), während insgesamt nur 1% angeben, unzufrieden (4) oder sehr unzufrieden (5) zu sein. Gefragt nach der Zufriedenheit mit dem eigenen Stadtteil werden immer noch recht gute Werte erzielt (76% vergeben die Noten 1 oder 2); die höchste Zufriedenheit zeigen ältere Menschen über 70 Jahre. Bei kleinräumiger Auswertung der Ergebnisse bezogen auf den Stadtteil und das Stadtviertel werden die Ergebnisse dann deutlich differenzierter, mit höchsten Zufriedenheitswerten im Bezirk Mitte (Mittelwert 1,8).

Veränderungen der Wohnviertel



Um zu einer differenzierten Einschätzung der Stadtteilentwicklung zu kommen, ist von Interesse, wie die Entwicklung der Wohnviertel von den Bewohnern in den letzten fünf Jahren wahrgenommen wurde. Über zwei Drittel der Befragten (70,6%) halten ihr Wohnviertel für dauerhaft attraktiv, während lediglich 9% der Meinung sind, dass ihr Viertel nicht besonders attraktiv ist. Im Hinblick auf die Entwicklungstendenzen attestieren 18% eine positive Entwicklung, dem gegenüber nimmt mit 12,8% ein geringer Teil eine negative Entwicklung im eigenen Wohnviertel wahr. Bezogen auf die einzelnen Stadtteile weist erneut der Bezirk Mitte mit 83% positiven Bewertungen die besten Werte auf, gefolgt von Hiltrup (70%) sowie West und Ost (67%). Die schlechtesten Bewertungen für ihre Wohnorte vergeben Befragte aus dem Stadtbezirk Nord, wobei auch hier noch die positiven Bewertungen mit 48% die negativen mit 34% überwiegen. Gleichzeitig ist hier der Anteil der Bevölkerung, die eine Verbesserung ihres Stadtteils sehen, mit 15% im Vergleich am größten. In diesem Segment lohnt sich allgemein eine genauere Betrachtung, welche Maßnahmen von der Stadt umgesetzt und bereits in der Wahrnehmung positiv bewertet wurden und welche weiteren Potenziale sich für eine Aufwertung bieten.

Wie hat sich Ihr Wohnviertel in den letzten 5 Jahren verändert?
nach Stadtbezirken

Mein Wohnviertel...

- ... war schon immer attraktiv und hat sich noch verbessert
- ... ist nach wie vor ein attraktives Wohnviertel
- ... war nicht attraktiv, hat sich aber gebessert
- Das weiß ich nicht
- ... war attraktiv, ist jetzt aber nicht mehr attraktiv
- ... war und ist nicht besonders attraktiv
- ... war nie attraktiv und hat sich noch verschlechtert



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

Wie hat sich Ihr Wohnviertel in den letzten 5 Jahren verändert?

Mein Wohnviertel...

- ... war schon immer attraktiv und hat sich noch verbessert
- ... ist nach wie vor ein attraktives Wohnviertel
- ... war nicht attraktiv, hat sich aber gebessert
- Das weiß ich nicht
- ... war attraktiv, ist jetzt aber nicht mehr attraktiv
- ... war und ist nicht besonders attraktiv
- ... war nie attraktiv und hat sich noch verschlechtert

Zu den Stadtteilen, denen von ihren Bewohnern übereinstimmend überdurchschnittlich hohe Attraktivitätswerte zugeschrieben werden gehören viele Stadtteile aus dem Bezirk Mitte, v.a. Nordviertel (Schlachthof/ Kreuz/ Neutor), Mauritz-Mitte, und Südviertel (Pluggendorf/ Josef), aber auch Stadtteile aus dem Stadtbezirk Hilstrup (Hilstrup West/ Mitte) und dem Bezirk

Stadtteil	13	70	5	6	4
Stadtbezirk MITTE					2 1
Innenstadtring-Nordviertel (26 Schlachthof, 27 Kreuz, 28 Neutor)	11	81			
45 Mauritz-Mitte	12	79			5
Innenstadtring-Südviertel (21 Pluggendorf, 22 Josef)	18	73			7
32/33 Geist/Schützenhof	18	67		6	
Innenstadtring-Ostviertel (24 Hansaplatz, 25 Mauritz-West)	16	68		8	
1 Altstadt	19	64			9
31 Aaseestadt	11	68			17
34 Düesberg		77		11	8
46 Rumphorst		72		16	6
44 Herz-Jesu	13	56		21	5 5
47 Uppenberg	7	61		22	7

West (Gievenbeck, Sentrup). Besonders hohe Werte im gelben „Potenzial- und damit Aufwertungsbereich“ haben die Stadtteile Herz-Jesu und Uppenberg. Insgesamt spiegeln sich hier die Quartiersentwicklungsplanungen der vergangenen Jahre. Es ist geplant, diese Ergebnisse auch für die Vorlage zum Milieuschutz auszuwerten.

Mit einer offenen Frage wurden die wichtigsten Gründe für Verbesserungen bzw. Verschlechterungen erfragt. Bei den Verbesserungen waren es v.a. verbesserte Einkaufsmöglichkeiten (21,3%), (neue) Infrastruktur (6,3%), Baugebiete/ Neubau (6,2%) sowie Art der Bebauung/ Sanierung (5,0%). Wichtigste Gründe für Verschlechterungen waren Verkehr (11%), Einkaufsmöglichkeiten (10,6%), Nachverdichtung/ zu viele Neubauten sowie Mieten/ teurer Wohnraum (8,1%).

Verbesserte Einkaufsmöglichkeiten	21,3 %
(neue) Infrastruktur	6,3 %
Baugebiete / Neubau	6,2 %
Art der Bebauung / Sanierung	5,0 %
Gaststätten / Gastronomie	4,2 %
Straßenbau / Umgehungsstraße	4,0 %
Sportmöglichkeiten	2,9 %
Zentrumserweiterung (v.a. Kinderhaus)	2,7 %
Bevölkerungsstruktur	2,7 %
Busanbindung	2,7 %
Ausbau Kitas	2,7 %

An den genannten Gründen wird deutlich, welche große Bedeutung v.a. die wohnungsnahe Grundversorgung für die Wohnviertelqualität besitzt. Hier liegt auch der Mehrwert von Nachverdichtung, in Folge derer häufig auch neue Versorgungsangebote entwickelt werden können. Die Verschlechterungen verweisen auf negative Folgen, die u.a. auch mit den Folgen einer wachsenden Stadt einhergehen, wobei die Bewertungen z.T. sicherlich auch aktuellen Entwicklungen in den Stadtteilen geschuldet sind und ggf. durch aktuelle Presse oder ähnliches beeinflusst wurden.

Verkehr	11,0 %
Einkaufsmöglichkeiten	10,6 %
Nachverdichtung / zu viele Neubauten	10,3 %
Mieten / teurer Wohnraum	8,1 %
Parkplatzsituation	4,7 %
Schmutz / Vermüllung / Vandalismus	3,3 %
Lärmbelästigung (Verkehr)	3,1 %
Zu wenig Geschäfte	2,9 %
Ortskern unattraktiv / unsaniert	2,5 %
Spezielles Verkehrsproblem	2,5 %

Wichtigste Gründe für Verbesserungen (rechts) Verschlechterungen (oben)

Umzug aus der Wohnung und/ oder dem Stadtteil

Zur Einschätzung des Wohnungsmarktgeschehens und der Entwicklung der Viertel spielen Informationen über die geplanten Umzüge, deren Gründe und Ziele eine wichtige Rolle. Auf die Frage, ob sie in den nächsten zwei Jahren einen Umzug planen antworteten 61% mit „Nein“, 24% mit „Möglicherweise“ und 15% mit „Ja“. Dies entspricht den realen Um- und Fortzugswerten in Münster und liegt auf dem Niveau der Demografieumfrage 2009.

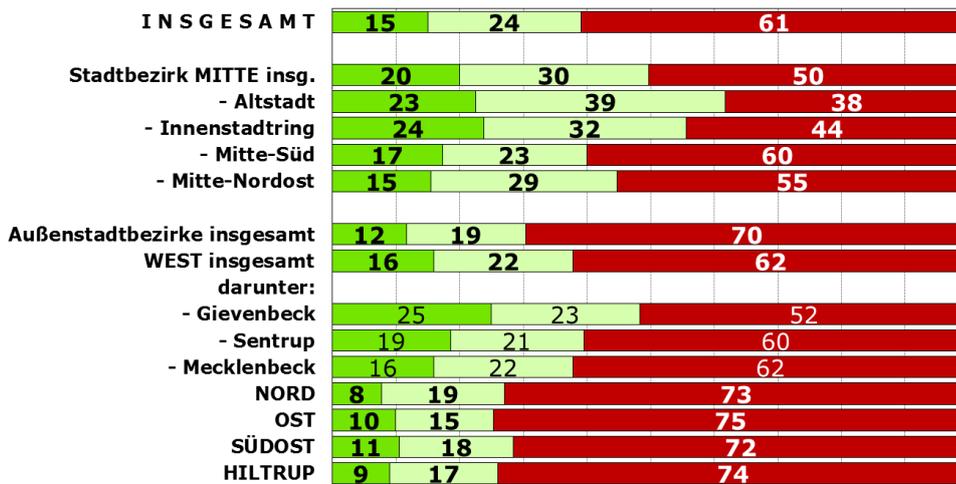
Das höchste Umzugspotenzial besteht in den Altersgruppen 18 bis 29 Jahre (41%) und 30 bis 39 Jahre (27%). Der ersten Gruppe sind die Studierenden zu-

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015



zuordnen, bei denen die höchste Umzugsbereitschaft besteht, während die zweite Altersgruppe Menschen in der Familiengründungsphase umfasst. Ab 40 Jahre liegt der Anteil dann auf einem geringen Wert bei unter 10%. Dies spiegelt auch die Ergebnisse der Demografieumfrage 2009, der Fortzugsumfrage 2011 und der LBS-Studie, dass die meisten älteren Menschen gerne an ihrem Wohnort bleiben möchten. Bezogen auf die Stadtbezirke liegen die Stadtteile, in denen die meisten Studierenden wohnen, ganz vorne beim Umzugsgeschehen (v.a. Bezirk Mitte, aber auch Gievenek oder Sentrup) während in den anderen Stadtteilen über 70% der Befragten nicht umziehen wollen.



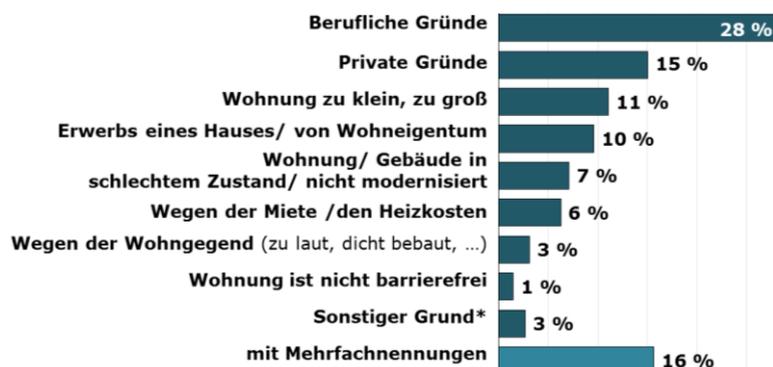
Haben Sie vor in den nächsten 2 Jahren aus Ihrer Wohnung/ aus Ihrem Haus auszuziehen?

Nach Stadtbezirken

■ Ja ■ Möglicherweise ■ Nein

Über die Hälfte der Befragten, die angegeben haben, dass Sie in den nächsten zwei Jahren umziehen wollen, bleibt in Münster (56%), weitere 15% sind noch unentschieden. Bevorzugte Umzugsorte sind für diejenigen, die in Münster bleiben wollen, die Innenstadt (44%), ca. ein Viertel sucht eine andere Wohnung im selben Stadtteil. Nur 6% aller Umzugswilligen sucht nach einer Alternative im direkten Umland von Münster.

An oberster Stelle für die Umzugsgründe steht der Beruf (28%), gefolgt von privaten Gründe (15%), der Wohnungsgröße (11%) oder dem Eigentumserwerb (10%). Die Wohngegend geben nur für 3% als Hauptgrund an so dass sich hieraus leider keine repräsentativen Ergebnisse hinsichtlich der betroffenen Wohngegend ableiten lassen.



Weshalb denken Sie daran, aus Ihrer jetzigen Wohnung bzw. Ihrem Haus auszuziehen? Was ist der Hauptgrund?

Mit Angaben „Ja“ bezogen auf Umzugsbereitschaft in den nächsten 2 Jahren

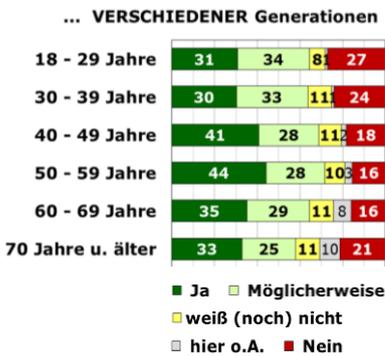


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

Können Sie sich vorstellen, in einem Haus mit anderen zu wohnen, in dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner als Gemeinschaft gegenseitig helfen und unterstützen?

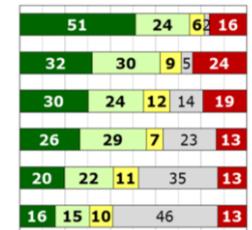
Wohnen in Gemeinschaft mit Personen...



Interesse an gemeinschaftsorientierten Wohnformen

Die Umfrageergebnisse zeigen, dass das Interesse an gemeinschaftsorientierten Wohnformen wächst. Ca. ein Drittel der Befragten kann sich grundsätzlich gemeinschaftsorientiertes Wohnen vorstellen, sowohl generationenübergreifend (36%) als auch mit Personen gleicher Generation (30%). Das Ergebnis differiert stark nach Altersgruppen: Generationenübergreifendes Wohnen findet die höchste Zustimmung in der Altersgruppe 40 bis 49 Jahre (41%) und 50 bis 59 Jahre (44%), was evtl. in aktuellen Erfahrungen mit den eigenen, zunehmend hilfsbedürftigen Eltern begründet ist. Jüngere Befragte im Alter von 18 bis 19 Jahren präferieren dagegen das Wohnen gemeinsam mit Gleichaltrigen (51%), was sich z.B. in dem hohen Anteil studentischer Wohngemeinschaften in Münster widerspiegelt.

... **GLEICHER Generation**



Wie geht es weiter?

Die Ergebnisse der Umfrage werden für verschiedene aktuelle Planungen und Vorhaben der Stadt Münster genutzt werden können, wie die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, die Stärkung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen (V/0722/2015), die Umsetzung des Kommunalen Handlungskonzept Wohnen (HKW) und den Prüfauftrag zur Milieuschutzsatzung. Auch innerhalb der Stadtteile können sie hilfreiche Grundlagen für den Entwicklungsprozess und das Quartiersmanagement liefern.

Rückfragen/ Diskussion

Auch aus Sicht des AKs ist die enorme Differenz zwischen der hohen Bedeutung, die dem Wohnen von den Befragten zugemessen wird, und der geringen Zufriedenheit mit der aktuellen Situation ein deutliches Zeichen für dringenden Handlungsbedarf, wie er ja auch mit dem Handlungskonzept Wohnen erkannt und angegangen wird - auch für die Arbeit des AKs!

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015



4.2 VHS Stadtgespräch „Wohnen in Münster“

Am 24. November 2015 wird das nächste Stadtgespräch „Wohnen in Münster“ zum Thema ‚Meine Wohnung, mein Quartier, meine Stadt – Chancen und Herausforderung zum neuen Wohnen im Bestand‘ im VHS-Forum stattfinden. In diesem Rahmen sollen auch die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2015 präsentiert werden. Die AK-Mitglieder sind herzlich dazu eingeladen.



Münster wächst!

Die Frage nach Wohnungen und insbesondere bezahlbarem Wohnraum wurde als eine der wichtigsten Anliegen in der aktuellen Bürgerumfrage genannt. Wo sollen diese neuen Wohnungen entstehen? Die Stadt hat sich dieser Herausforderung gestellt.

Die Weiterentwicklung der bestehenden Stadtteile und das Bauen in Bestandsstrukturen sind aktuelle Aufgaben, die in der Öffentlichkeit lebhaft und kontrovers diskutiert werden. Das 7. Stadtgespräch widmet sich hier insbesondere dem neuen Bauen in bestehenden Strukturen, den Chancen und Herausforderungen der Innenentwicklung:

- Wie kann man einerseits die Suche nach Wohnraum und andererseits die behutsame und bereichernde Weiterentwicklung bestehender Nachbarschaften zusammenbringen?
- Welche zeitgemäßen urbanen Wohnformen eignen sich für den Anbau, Umbau und das Weiterbauen des Bestandes?
- Welche Wohn- und Nachbarschaftsmodelle können entstehen?
- Welchen „Mehrwert“ kann eine Ergänzung des Bestandes für die vorhandenen Strukturen haben – und umgekehrt?
- Wie zeigt sich die Verträglichkeit bzw. der „Mehrwert“ des Projektes aus der Sicht eines Bewohners oder eines Nachbarn?

Das 7. Stadtgespräch greift diese Fragen auf und bietet BürgerInnen und Bürgern eine Plattform, mit ExpertInnen und Experten ins Gespräch zu kommen, ihre Anliegen einzubringen, innovative Lösungsansätze, gute Beispiele und Erfahrungen zu diskutieren und wichtige Zukunftsfragen für die Entwicklung der Stadt zu erörtern.

Diskutieren und helfen Sie mit, Lösungen für die Wohnraumentwicklung in einer wachsenden Stadt zu erarbeiten!

Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung sowie die Volkshochschule sind Veranstalter der STADTGESPRÄCHE.

18:30 Einlass

19:00 **Begrüßung und Moderation**
Prof. Joachim Schultz-Granberg,
msa – münster school of architecture

19:15 **Podiumsdiskussion –
mit Experten im Gespräch**

Uta Schneider
Geschäftsführerin der Regionale 2016;
„Man muss den Umgang mit den
Beteiligten lernen“

Sabine Matzke
Landesbüro innovative Wohnformen.NRW;
„Gestalterin von Nachbarschaften“

Julian Petrin
Gründer des Bürger-Stadt-Labor NEXT
Hamburg; „Bühne für Bürgerwünsche“

Christian Schowe
Stadt Münster, Leiter des Amtes für Stadt-
entwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung;
„Neues Bauen im Bestand – Mehrwerte für
das Quartier“

20:00 **Diskussion, Ende ca. 21:00 Uhr**



Szene aus Bürgerbeteiligung zur York-Kaserne.
Foto: Stadt Münster/FSW

4.3 Bündnis für Wohnen in Münster als Best Practise

Aktuell werden im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bauen und Reaktorsicherheit (BMUB) unter Begleitung von empirischen Handlungsempfehlungen für urbane Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen erarbeitet. Das Bündnis für Wohnen in Münster, das 2006 bundesweit als erstes Bündnis mit hochwertigen qualitativen Aussagen geschlossen wurde ist hierfür als best practise ausgewählt worden. Positiv hervorgehoben wird die bundesweit einmalige langjährige und kontinuierliche Zusammenarbeit der Wohnungsmarktteilnehmer in Münster, die mittlerweile bereits zehn Jahre währt und mit den Städten Köln oder Wolfsburg bereits Nachahmer gefunden hat.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015

5. Ausblick



5.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Die **25. und 26. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ werden am **19. April bzw. 8. November 2016 von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, um die Möglichkeit zur Ergänzung der Tagesordnung zu geben.

Schwerpunkt der 25. Sitzung sind Beschluss und Unterzeichnung der Bündnis-Fortschreibung durch die AK-Mitglieder. Als weitere Themen für die nächsten AK Sitzungen wurden heute genannt:

- Instrumente andere Städte wie München oder Düsseldorf zur Dämpfung der Bodenpreise und Entwicklung preisgünstigen Wohnraums
- Energie- und Qualitätsstandards beim Wohnungsbau und ihre Folgen für die Preisniveaus

5.2 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 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.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 24. Sitzung am 3. November 2015



6. Teilnehmende der 24. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

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
Sebastian Albers	Wohn + Stadtbau GmbH, i.V. Sandra Wehrmann

Wohnungsbaufinanzierung

Sonja Dirkmann	Westdeutsche Landesbausparkasse, i.V. Gregor Schneider
----------------	--

Interessenverbände

Sven Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Barbara Riep	Mieter/innenschutzverein Münster und Umgebung e.V., i.V. Ulla Fahle
Peter Guski	Haus- und Grundeigentümerverschein
Frau Pollmann	Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB
Manfred Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herbert Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.
Achim Wiese	Studierendenwerk Münster

Politische Vertreter

Helga Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Wolfgang Klein	FDP

Stadt Münster

Christoph Andrzejewski	Amt für Immobilienmanagement
Matthias Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Annette Fahl	Amt für Wohnungswesen und Quartiersmanagement
Kathrin Fennhof	Amt für Wohnungswesen und Quartiersmanagement
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
Simone Peuling-Heerstraße	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersmanagement
Christian Schowe	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 24. Sitzung am 3. November 2015

Anhang: 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 Münster und Umgebung 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
Herr Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Bierstedt	Jobcenter
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen und Quartiersmanagement
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 Menke	Sozialamt
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersmanagement
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



Insgesamt	31	45	20	4	Ø = 2,0
Frauen	32	44	20	4	Ø = 2,0
Männer	31	46	19	4	Ø = 2,0
18 - 29 Jahre	31	46	19	4	Ø = 2,0
30 - 39 Jahre	36	45	16	3	Ø = 1,9
40 - 49 Jahre	26	45	24	5	Ø = 2,1
50 - 59 Jahre	29	43	24	5	Ø = 2,0
60 - 69 Jahre	34	42	19	5	Ø = 2,0
70 Jahre u. ä.	34	48	14	4	Ø = 1,9
Mitte	40	45	14	3	Ø = 1,8
West	26	48	21	5	Ø = 2,1
Nord	11	41	37	10	Ø = 2,5
Ost	26	48	21	5	Ø = 2,1
Südost	19	43	31	6	Ø = 2,3
Hiltrup	36	41	17	5	Ø = 1,9

■ sehr zufrieden (1) ■ zufrieden (2) ■ teils/teils (3) ■ (sehr) unzufrieden (4+5)

n = 3.101

