



# ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der  
25. Sitzung am 19. April 2016





## Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Einführung</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>2. Aktualisierung „Bündnis für Wohnen“</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>3. Wohnbaulandentwicklung und Planungswerkstatt 2030</b> .....   | <b>9</b>  |
| 3.1 Wohnbaulandentwicklung 2015.....  | 9         |
| 3.2 Fortschreibung des Wohnbaulandprogramms 2016 bis 2025.....  | 12        |
| 3.3 Ausblick Planungswerkstatt 2030 .....   | 15        |
| <b>4. Sachstandsberichte</b> .....  | <b>18</b> |
| 4.1 Konversion in Münster .....   | 18        |
| 4.2 Unterbringung von Flüchtlingen .....  | 19        |
| 4.3 Beschlusslage zur Vorlage „Milieuschutzsatzung“ .....   | 20        |
| 4.4 ExWoSt-Projekt „Soziale Vielfalt“ .....   | 21        |
| 4.5 Bundeskongress „Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen“ .....   | 22        |
| 4.6 Rückblick 7. Stadtgespräch .....  | 22        |
| <b>5. Energie- und Qualitätsstandards beim Wohnungsbau und ihre Folgen für die Preise (Michael Neitzel, InWIS GmbH)</b> ..... | <b>24</b> |
| 5.1 Ursachen für die Baukostensteigerungen.....   | 25        |
| 5.2 Energie- und Qualitätsstandards<br>Konsequenzen für Baukosten und Preise .....  | 29        |
| 5.3 Handlungsmöglichkeiten/ Empfehlungen .....  | 30        |
| 5.4 Fazit und Ausblick.....   | 34        |
| 5.5 Diskussion: Chancen zur Reduzierung der Wohnkosten .....  | 35        |
| <b>6. Ausblick</b> .....  | <b>38</b> |
| 6.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ .....  | 38        |
| 6.2 Neue Mitglieder und Gäste des AK „Wohnen in Münster“ .....  | 38        |
| 6.3 Dokumentation und Internetpräsentation .....  | 38        |
| <b>7. Teilnehmende der 25. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“</b> .....   | <b>39</b> |
| <b>8. Anhang</b> .....  | <b>40</b> |
| „Bündnis für Wohnen“ Aktualisierung 2016 –Presstext.....  | 40        |
| Baulandprogramm 2015-2025, Tabelle der Wohnbauflächen.....  | 41        |
| Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....   | 43        |

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 25. Sitzung am 19. April 2016

## Impressum

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



Ansprechpartnerin:

Stadt Münster

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,  
Verkehrsplanung

Dr. Helga Kreft-Kettermann

## Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin

## Dokumentation

# Stadt + Bild

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



## 1. Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ steht auch bei der 25. 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 geschätztes Forum 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.

Nach 10 Jahren gemeinsamer Arbeit wird am 19. April 2016 das „Bündnis für Wohnen“ erneuert - die 25. AK-Sitzung startet mit der Unterzeichnung dieser wichtigen Grundlage der AK-Arbeit, die in den vergangenen Monaten gemeinsam aktualisiert wurde. Im Anschluss wird ein Bündel von aktuellen Themen zur Wohnstandortentwicklung in Münster präsentiert, die den AK bereits seit einiger Zeit begleiten. Im Mittelpunkt steht dabei die zukünftige Wohnbaulandentwicklung für Münster als „wachsende Stadt“, die im Rahmen eines Dialogverfahrens mit der „Planungswerkstatt 2030“ in einer Reihe interner Werkstatt Sitzungen mit Politik, Verwaltung und Vertretern des AK Wohnen in Münster sowie in einem öffentlichen Forum breit diskutiert werden soll. In den weiteren Tagesordnungspunkten folgen Sachstandsberichte zu den Themen Flüchtlingsunterbringung, Konversion und Milieuschutzsatzung sowie zur Teilnahme der Stadt an verschiedenen Veranstaltungen und dem ExWoSt-Forschungsprojekt „Soziale Vielfalt“. Auf Anregung aus der letzten AK-Sitzung wurde zudem Michael Neitzel, Geschäftsführer der InWIS GmbH für einen Fachbeitrag zum Thema „Energie- und Qualitätsstandards beim Wohnungsbau und ihre Folgen für die Preisniveaus“ eingeladen.

Prof. Elke Pahl-Weber und Dezernent Matthias Peck begrüßen 38 Teilnehmende im Stadtweinhaus in Münster. Herr Stadtdirektor Schultheiß ist aufgrund eines wichtigen Paralleltermins entschuldigt. Herr Peck nimmt als neuer Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit heute zum ersten Mal an einer AK Sitzung teil und freut sich bei einem so wichtigen Meilenstein der AK-Arbeit dabei sein zu können. Wohnen ist auch aus seiner Sicht eines der zentralen Themen der Stadtentwicklung, gerade auch unter dem aktuellen Fokus der Bezahlbarkeit von Wohnraum und der Versorgung von Menschen mit eher geringem Einkommen. Hierfür ist der Arbeitskreis Wohnen in Münster ein wichtiges Instrument. Die Stadt Münster bedankt sich bei allen Beteiligten für die engagierte Zusammenarbeit in den letzten 10 Jahren und den intensiven Austausch zur Erneuerung des „Bündnis für Wohnen“!





# ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der  
25. Sitzung am 19. April 2016





## Interessenverbände

- *„...um zu zeigen, dass ich hinter den Inhalten und Zielen des Bündnis für Wohnen stehe, in dessen Ausarbeitung der AK sehr viel Zeit investiert hat.“*
- *„...im Arbeitskreis Wohnen eine umfangreiche Fachkompetenz aus ganz unterschiedlichen Bereichen zusammenkommt und dadurch sehr fruchtbare Diskussionen entstehen.“*
- *„...ich im Arbeitskreis sowohl die Interessen von Haus- und Grundeigentümern einbringen kann als auch wichtige Informationen aus dem AK erhalte, die ich als Impulse an diese direkt zurückgeben kann.“*
- *„...es im AK gelingt, in der offenen Diskussion unterschiedlichster Akteure das richtige Maß und den Ausgleich verschiedener Interessen zu finden und wir als Makler dazu sowohl die Käufer- als auch Verkäufersicht beisteuern können.“*
- *„...ich es wichtig finde, dass auch die Gruppe der Mieter im AK vertreten ist und es immer wieder gelingt, über den Tellerrand zu schauen und auch die Bedürfnisse unterschiedlicher Akteure einzubringen und anzunehmen.“*
- *„...sich der AK mit der Frage beschäftigt, mit welchen Instrumenten ein ausgewogener Wohnungsmarkt geschaffen werden kann und wir dabei sehr gut unsere Anliegen, wie die Schaffung von preiswertem Wohnraum und mietrechtliche Fragen einbringen können.“*
- *„...das Bündnis für Wohnen Signalwirkung auch für Wohnungsmarktakeure entfaltet, die nicht Mitglieder des AK Wohnen in Münster sind.“*
- *„...Austausch und Kommunikation grundsätzlich von zentraler Bedeutung für jede Stadtentwicklungsaufgabe sind und die Zusammensetzung der AK-Mitglieder sehr gute Potenziale für positive Einflüsse bietet.“*
- *„...ich die Unterzeichnung als Lob für die Arbeit der letzten 10 Jahre verstehe, die einer Veröffentlichung wert ist.“*
- *„...ich im AK umfangreiche Anregungen für meine Arbeit bekomme habe, die ich sonst in dieser gebündelten Form nicht erhalten kann.“*
- *„...ich im AK viele wichtige Informationen bekomme und die Interessen der 60.000 Studierenden in Münster einbringen kann.“*

## Politik

- *„...mein Ziel die Schaffung von Wohnraum ist und ich hier die notwendigen Informationen bekomme, um die richtigen Entscheidungen hierfür zu treffen.“*
- *„...im Grundgesetz das Recht auf Wohnen verankert ist und der Arbeitskreis Wohnen sich das Ziel gesetzt hat, dieses Recht auf adäquaten Wohnraum für Jedermann umzusetzen.“*
- *„...das Thema Wohnen wieder hochaktuell in Münster ist und die Notwendigkeit von Wohnungsneubau mittlerweile unbestritten, während ich in diesem Kreis den Fokus auf günstigem Wohnraum richten möchte.“*
- *„...wir in den zehn Jahren Zusammenarbeit sehr offen ohne „Scheuklappen“ diskutiert haben und dadurch auch bei sehr kontroversen Themen immer interessante Erkenntnisse mitnehmen konnten.“*
- *„...der Bündnistext, obwohl er aus der Sicht unserer Fraktion wichtige wohnungspolitischen Instrumente nicht enthält, als Minimalkonsens der AK-Mitglieder verstanden und mitgetragen werden kann und ich mich darauf freue, in der weiteren Zusammenarbeit noch mehr Stimmen für den Schwerpunkt bezahlbares Wohnen zu gewinnen.“*
- *„...wir ein lange diskutiertes, gemeinsames Statement von Politik, Verwaltung, Wohnungsverbänden, Banken, Interessenvertretern usw. zur Wohnungspolitik in Münster für etwas sehr Besonderes halten und dies mit der Unterzeichnung zum Ausdruck bringen wollen.“*





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

## Wissenschaftliche Begleitung

- *„...sich der Arbeitskreis Wohnen in Münster mit zentralen raumbezogenen Fragestellungen des Fachbereichs Geografie beschäftigt, die Hochschule gerne Impulse zu diesem Thema einbringt und gleichzeitig mit der Teilnahme am AK nahe an der praktischen Diskussion sein kann und die Chance erhält, direkt an der Stadtgesellschaft mitzuwirken.“*
- *„...mich die Zusammenarbeit im AK, dessen „stakeholder community eine triple helix abbildet, die ihresgleichen sucht“ begeistert!“*

## Stadt Münster

- *„... es auf das Miteinander der Akteure ankommt, damit innovative und konstruktive Lösungen bei der Bereitstellung von neuem Wohnraum gefunden werden und das gerade jetzt, wo der Wohnungsmarkt immens angespannt ist. Darüber hinaus hat der AK das Alleinstellungsmerkmal einer 12jährigen kontinuierlichen Zusammenarbeit mit einem stets umfassenden und aktuellen Informationsaustausch zu wohnungspolitischen Fragestellungen.“*



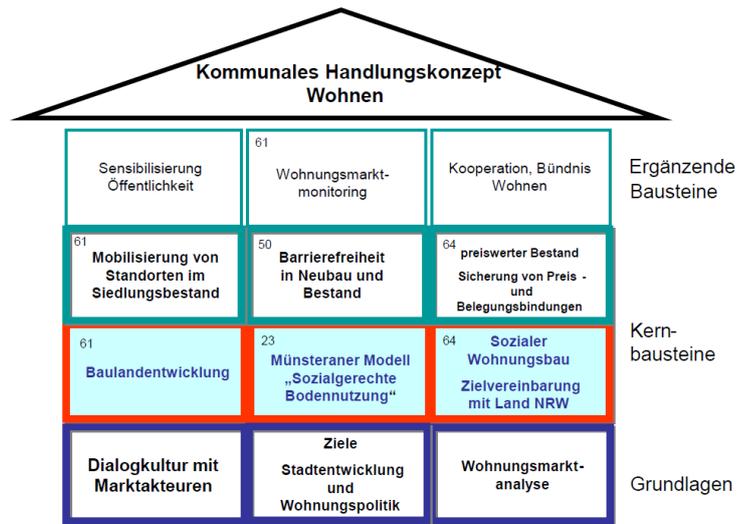
Foto: Presseamt Münster



## 3. Wohnbaulandentwicklung und Planungswerkstatt 2030

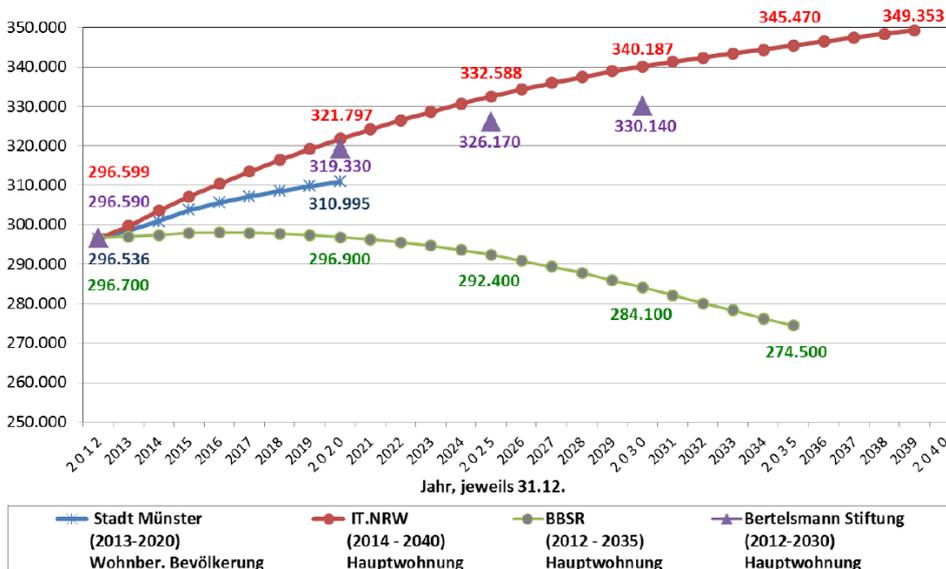
Die Wohnbaulandentwicklung, über die turnusmäßig im Arbeitskreis berichtet wird, ist einer der zentralen Bausteine des Handlungskonzeptes Wohnen in Münster. Das Baulandprogramm ist gemeinsam mit der Mobilisierung von Potenzialen im Siedlungsbestand entscheidend, um die Zielzahlen des Handlungskonzeptes Wohnen für den jährlichen Wohnungsneubau zu realisieren. Die neuen Herausforderungen, die sich Münster als „wachsende Stadt“ stellen wird, und die durch die aktuelle Flüchtlingsituation noch verstärkt werden, bringen auch für das Baulandprogramm einige Neuerungen und Anpassungsbedarfe, die Mattias Bartmann erläutert.

Eine wichtige Rolle für die künftige Wohnbaulandentwicklung insbesondere ab dem Jahr 2020 spielt die Identifizierung neuer Wohnbauflächen. Diese soll im Rahmen eines Dialogverfahrens, der „Planungswerkstatt 2030“, stattfinden. Christian Schowe stellt das geplante Verfahren vor, dessen Start bereits im Juni dieses Jahres geplant ist. An der Planungswerkstatt 2030 sollen auch AK-Mitglieder teilnehmen, die durch ihre langjährige Zusammenarbeit mittlerweile Experten der Wohnstandortentwicklung Münster sind.



### 3.1 Wohnbaulandentwicklung 2015 (Mattias Bartmann, Stadt Münster)

**Münster wächst** – mit Ausnahme des BBSR sind sich hier alle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung einig. Die letzte Vorausberechnung der Stadt Münster, die auf Grundlage vorliegender kleinräumiger Daten erstellt wurde und bisher die tatsächliche Entwicklung sehr realitätsnah abbilden konnte, geht von einem Wachstum von 296.536 EW im Jahr 2012 bis auf 310.995 EW im Jahr 2020 aus; Bertelsmann Stiftung und IT.NRW liegen deutlich darüber.

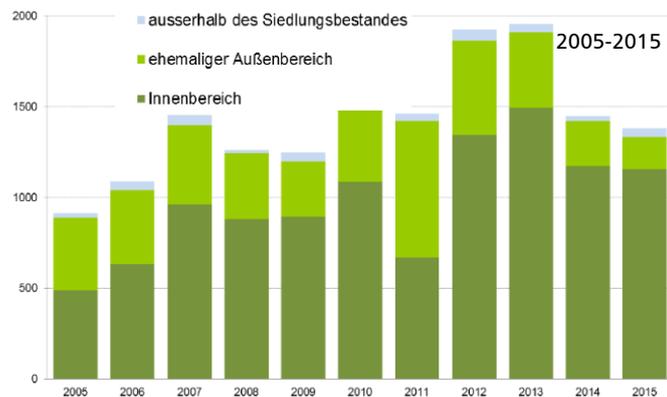
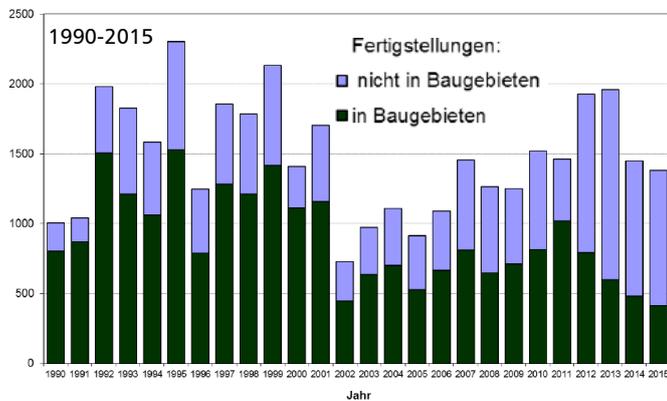
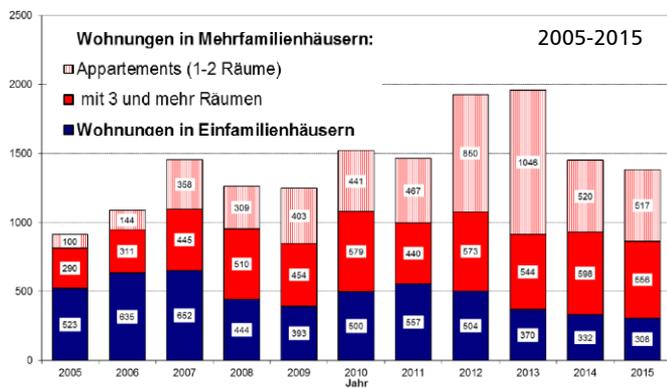
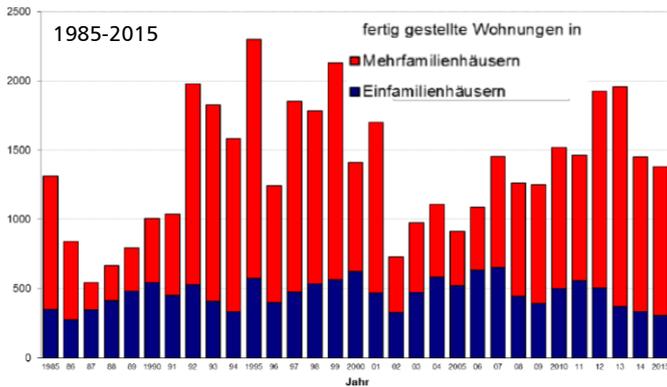


Einwohnerentwicklung und Prognosen für die Stadt Münster im Vergleich



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016



Zur Definition des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs hilft neben der Bevölkerungsprognose auch der Blick auf die **Entwicklung der Wohnungsbaufertigstellungen der letzten Jahre**. Mitte der 1990er Jahre gab es einen Höhepunkt mit jährlich ca. 2.000 Baufertigstellungen, danach gingen die Fertigstellungen deutlich zurück und stiegen erst in den letzten Jahren wieder auf ca. 1.500 WE pro Jahr. 2012/ 2013 wurden zwar nahezu 2.000 WE jährlich errichtet, ein großer Teil jedoch als kleine Studentenapartements (außerdem wurde zuvor das Studentenwohnheim Böselburg mit mehreren hundert Wohnungen abgerissen). Es handelte sich daher um eine Sondersituation, nicht um eine strukturelle Steigerung. 2015 wurden 1.380 Wohnungen neu gebaut, was nahezu der bisherigen Zielzahl des Handlungskonzepts Wohnen von 1.500 WE entspricht. Zur Befriedigung der zukünftigen Bedarfe muss die Neubauleistung jedoch weiter gesteigert und dabei müssen auch Abrisse in einem Umfang von jährlich ca. 100 WE kompensiert werden. Bereits im Bündnis für Wohnen wurde daher die Zielzahl auf jährlich mindestens 1.500 bis 2.000 Wohneinheiten erhöht.

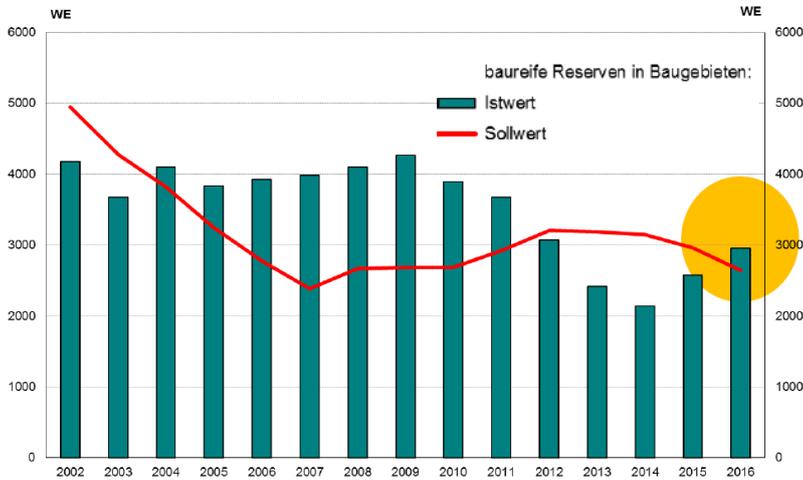
Während v.a. in den 1990er Jahren Wohnungsneubau überwiegend in Gebieten, für die neue Bebauungspläne aufgestellt wurden, stattfand, überwiegt in den letzten Jahren deutlich der Wohnungsbau außerhalb von Baugebieten. Dies ist die **Gegenüberstellung der Bautätigkeit im Innen- bzw. ehemaligen Außenbereich**. Vor allem in den letzten zwei Jahren hat der Anteil der Innenentwicklung stark zugenommen und überwiegt damit weit. Ursache sind einerseits die zu geringen Reserven in den Baugebieten, aber auch der enorme Druck, der seit einigen Jahren auf den inneren Stadtteilen Münsters lastet.

Dieser wünschenswerte Schwerpunkt der Innenentwicklung wird u.a. mit den Konversionsflächen Oxford- und Yorkkaserne auch in den nächsten Jahren in Münster fortgesetzt werden. Zur Realisierung der notwendigen Zielzahlen wird dies allein jedoch nicht ausreichen, so dass vermehrt auch Bauland in neuen Baugebieten im Außenbereich bereitgestellt werden muss.

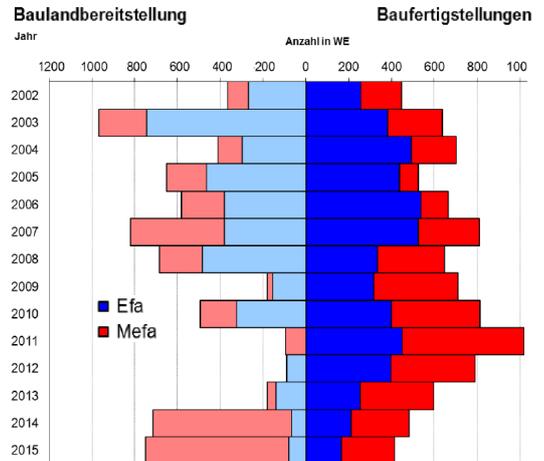
**Wohnungsbaufertigstellungen**  
nach Gebäude- und Wohnungstypen sowie  
Lage in Baugebieten / im Siedlungskörper



## Baulandreserven: Vergleich Soll\*- und Istwert



## Angebot und Verbrauch



Während die Baufertigstellungen 2011-2013 einen Höhepunkt hatten, ist die **Baulandbereitstellung** nach einer langen stabilen Phase bis 2010 abrupt eingebrochen und konnte erst mit der Neuauflage des Baulandprogramms 2014 wieder angekurbelt werden. Dies führte dazu, dass die Baulandbereitstellung in den letzten Jahren z.T. deutlich unter dem angestrebten Sollwert\* lag und dieser Wert erst Anfang 2016 wieder erreicht werden konnte.

\*Sollwert=4-facher Wert des durchschnittlichen Verbrauchs an WE in Baugebieten in den letzten 5 Jahren

## Zentrale Erkenntnisse für die Fortschreibung des Baulandprogramms

Die Wohnungsbaufertigstellungen liegen im Jahr 2015 weiterhin auf einem hohen Niveau, die bisherige Zielzahl von 1.500 WE wird aber leicht verfehlt. Dabei sind die Wohnungsgrößen gegenüber 2014 deutlich zurückgegangen. Ca. zwei Drittel der Bautätigkeit findet aufgrund fehlender Reserven aktuell außerhalb von Baugebieten statt, insgesamt mehr als 80% im Innenbereich. Erste positive Ergebnisse des Baulandprogramms zeigen sich in den Bauüberhängen (=genehmigte, noch nicht fertiggestellte Wohnungen), die 2015 um ca. 300 WE auf rund 2.500 WE gestiegen sind und vermehrt in Baugebieten liegen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die bisherige Dynamik auch 2016 fortgeführt wird. Alle Baugebiete des Baulandprogramms 2015 sind mittlerweile baureif und bieten Bauland für ca. 750 Wohnungen. Dies entspricht der Zielzahl des Handlungskonzepts Wohnen, das eine Neubautätigkeit je zur Hälfte in bzw. außerhalb von Baugebieten anstrebt. Die tatsächliche Inanspruchnahme lag 2015 mit ca. 400 WE innerhalb von Baugebieten jedoch deutlich niedriger. Sorge macht der Stadt zudem brachliegendes Bauland in älteren Baugebieten, dessen Entwicklungsperspektiven unklar sind. Dies betrifft insgesamt ca. ein Drittel der Baulandreserven, wobei sich ein großer Teil dieser Flächen (für ca. 170 WE in Kinderhaus, Wolbek und Hilstrup) im Eigentum von nur drei großen Eigentümern befindet, die offensichtlich derzeit nicht an einem Verkauf interessiert sind.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

## 3.2 Fortschreibung des Wohnbaulandprogramms 2016 bis 2025

(Mattias Bartmann, Stadt Münster)

Die Fortschreibung des Baulandprogramms beinhaltet eine neue zeitliche Perspektive sowie inhaltliche Konkretisierungen für Flächen in Bezug auf die Umsetzungsfähigkeit. Es unterscheidet daher nun zwischen **Flächen, für die die Baulandaktivierung konkret in Arbeit ist (Stufe 1) und Flächen, die längerfristig gesichert werden sollen (Stufe 2).**

Voraussetzung für die Aufnahme in Stufe 1 ist eine planerische Vorprüfung anhand von K.O.-Kriterien sowie falls erforderlich die liegenschaftliche Einigung mit den Grundstückseigentümern. Bei positiver Prüfung werden die Flächen mit Aussagen zum angestrebten Jahr der Baureife, Stand der Baulandaktivierung sowie Anzahl der nach aktuellem Planungsstand möglichen Wohneinheiten in das Baulandprogramm aufgenommen.

Flächen, die in Stufe 2 des Baulandprogramms aufgenommen werden, eignen sich grundsätzlich strukturell für eine Wohnbauentwicklung und wurden positiv vorgeprüft. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist noch ungeklärt, zudem bedürfen sie noch einer planerischen Qualifizierung. Ihre Aufnahme in Stufe 2 des Baulandprogramms erfolgt per politischem Beschluss. Auf eine genaue Abgrenzung der Fläche wird verzichtet, ebenso auf konkrete Angaben zu Wohneinheiten oder Baujahr. Im Laufe der Konkretisierung und Gesprächen mit den Eigentümern können diese Flächen in Stufe 1 des Baulandprogramms aufgenommen werden oder müssen ggf. vollständig aus dem Programm herausfallen.

### Neue Wohnbaugebiete im Baulandprogramm

- Mitte – Gartenstr. / Niedersachsenring
- Mitte – Hohenzollernring / Bernsmeyerstiege
- Mitte – Zentrum Nord
- Düesberg / Grafschaft – Nordkirchenweg
- Albachten – Steinbreite
- Kinderhaus – Südlich Langebusch
- Sprakel – östlich Bahn



### Baulandbereitstellung nach Lage 2016-2020

Die **Zielzahl für die Wohnungsneubauleistung** wurde bereits im September 2016 von 1.500 auf 2.000 Wohneinheiten jährlich erhöht. Der Anteil von Neubauten im Siedlungsbestand wird mit jährlich 750 WE gleichbleibend angenommen, deshalb muss das Baulandprogramm einen entsprechend höheren Anteil von 1.250 WE liefern. Diese Zielzahlen können ab dem Jahr 2017 erreicht werden.

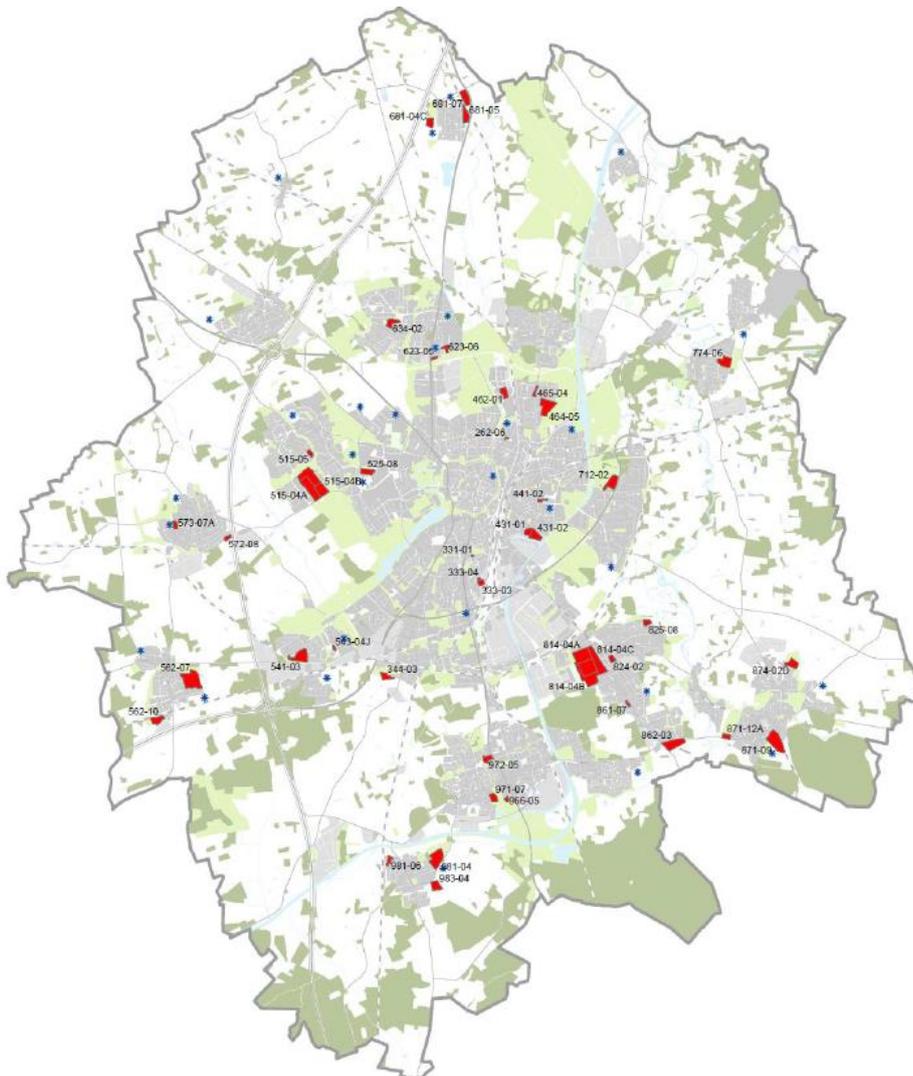
Vor dem Hintergrund der Flüchtlingsunterbringungen muss allerdings ggf. von einem weiteren Neubaubedarf ausgegangen werden, wobei die genauen Bedarfszahlen jedoch noch nicht absehbar sind. Um perspektivisch die Flüchtlingsunterbringung in den normalen Wohnungsmarkt in den Quartieren integrieren zu können, wird daher hilfsweise ein zusätzlicher Neubaubedarf von jährlich bis zu 1.000 WE angenommen. In der erweiterten Verwaltungsvorstandssitzung am 12.01.2016 wurde deshalb eine **Orientierungszahl von jährlich 3.000 Neubauwohnungen** als Grundlage des Baulandprogramms 2016-2025 beschlossen, **2.000 davon in Baugebieten**. Diese Zahlen sollen vor dem Hintergrund der derzeit in Erarbeitung befindlichen Bevölkerungsvorausberechnungen aber nochmals kritisch überprüft werden. Aufgrund der erhöhten Bedarfe wurden Baugebiete für ca. 1.900 WE neu in Stufe 1 des Baulandprogramms aufgenommen, darunter mehrere ehemalige Gewerbeflächen in Nachbarschaft zu Wohnbebauung.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016



Insgesamt hat das neue Baulandprogramm ein **Volumen von knapp 18.000 WE bis zum Jahr 2025**. Die Flächen der Stufe 1 betreffen dabei (bezogen auf die WE) zu etwa 75 % den Siedlungsbestand und nur zu etwa 25 % Außenbereichslagen. Dies ist insbesondere auf die großen Konversionsflächen der Oxford- und Yorkkaserne in Münster zurückzuführen und macht das Baulandprogramm aktuell zu einem wirksamen Instrument der Innenentwicklung.



## Baulandprogramm 2016-2025

Stand: 1.3.2016

Liste der Wohnbauflächen  
s. Anhang

## Neue Wohnbauflächen ab 2025

Ab 2025 müssen über das jetzige Volumen des Baulandprogramms hinaus neue Bauflächen generiert werden, zumal davon auszugehen ist, dass nicht alle Flächen aus Stufe 2 tatsächlich als Bauland entwickelt werden können. Auch die große Konversionsflächen Oxford- und Yorkkaserne werden bis dahin entwickelt sein, so dass große Potenziale der Innenentwicklung dann wegfallen. Die Diskussion und Bestimmung möglicher Neubauflächen, die bisher noch nicht Teil des Baulandprogramms sind, sollen im Rahmen des Planungsverfahren stattfinden (s.u.).



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

## Rückfragen/ Diskussion zum Baulandprogramm 2016-2025

Hinterfragt wird der **längerfristige Anteil der Innenentwicklung am Neubau**. Werden die Potenziale für Wohnungsneubau im Bestand aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeit nicht mittelfristig deutlich sinken? Dann wäre der Bedarf an neuen Wohnbauflächen am Siedlungsrand noch größer als bisher angenommen. Mattias Bartmann erläutert, dass die Annahmen zu Innenpotenzialen auf Grundlage der bisherigen Entwicklungen getroffen wurden, die eine kontinuierliche Steigerung der Neubauzahlen im Bestand zeigen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass dieses hohe Niveau zumindest ein paar Jahre noch erhalten bleibt. Es hat sich gezeigt, dass mit zunehmendem Druck auf dem Wohnungsmarkt immer mehr bisher nicht erkannter Potenziale auf Eigeninitiative der Eigentümer erschlossen werden. Solange die Rahmenbedingungen so bleiben wie bisher kann man daher davon ausgehen, dass der Anteil der Bestandsprojekte zunächst einmal hoch bleiben wird.

Können mit den neuen Zielzahlen auch die angestrebten **Anteile geförderten Wohnungsbaus** weiterhin realisiert werden? Wenn die sozialgerechte Bodennutzung in Münster, die von einem Anteil von 30 bis 50% ausgeht, ernsthaft betrieben werden soll, muss die Bautätigkeit in diesem Segment deutlich intensiviert und auch die Landesförderung erhöht werden – obwohl selbst die bisher angestrebten 300 WE/ Jahr nicht realisiert werden konnten und die Fördermittel nicht vollständig abgerufen wurden. Matthias Peck berichtet, dass hierzu mit dem Land bereits positive Gespräche geführt wurden mit dem Ergebnis, dass die Wohnbauförderung für die Stadt Münster aufgestockt werden wird. Dies wird morgen in einer Pressekonferenz öffentlich bekannt gemacht.

Die Neuausrichtung des Baulandprogramms und die Planungswerkstatt werden als gute Möglichkeit gesehen, verstärkt auch private Grundstückseigentümer in die Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen einzubeziehen. Im AK wurde wiederholt thematisiert, wie Anreize zur Innenentwicklung geschaffen werden können. Aufgrund der Schwierigkeit der **Aktivierung privater Flächen** lag der Fokus des Baulandprogramms bisher auf öffentlichen Grundstücken. Mit Aufnahme einer 2.Stufe bietet das neue Baulandprogramm nun die Chance, auch private Grundstücke mit unklarer Entwicklungsperspektive zu sichern, planerisch zu begleiten und zu qualifizieren. Inwieweit hier die Planungswerkstatt 2030 den Kontakt zu Privateigentümern unterstützen kann, sollte auch im nächsten AK näher thematisiert werden.

Prof. Elke Pahl-Weber ergänzt abschließend, dass eine wachsende Stadt sich nicht nur mit dem Thema Wohnen beschäftigen darf, sondern dieses immer mit der Versorgung mit Infrastruktur und der Verknüpfung mit Grünflächen verbunden sein muss. Viele Städte weltweit und in Deutschland stehen aktuell vor der Herausforderung integrierte, hochwertige Lagen zu entwickeln und gleichzeitig dem hohen Wachstumsdruck gerecht zu werden.





## 3.3 Ausblick Planungswerkstatt 2030 (Christian Schowe, Stadt Münster)

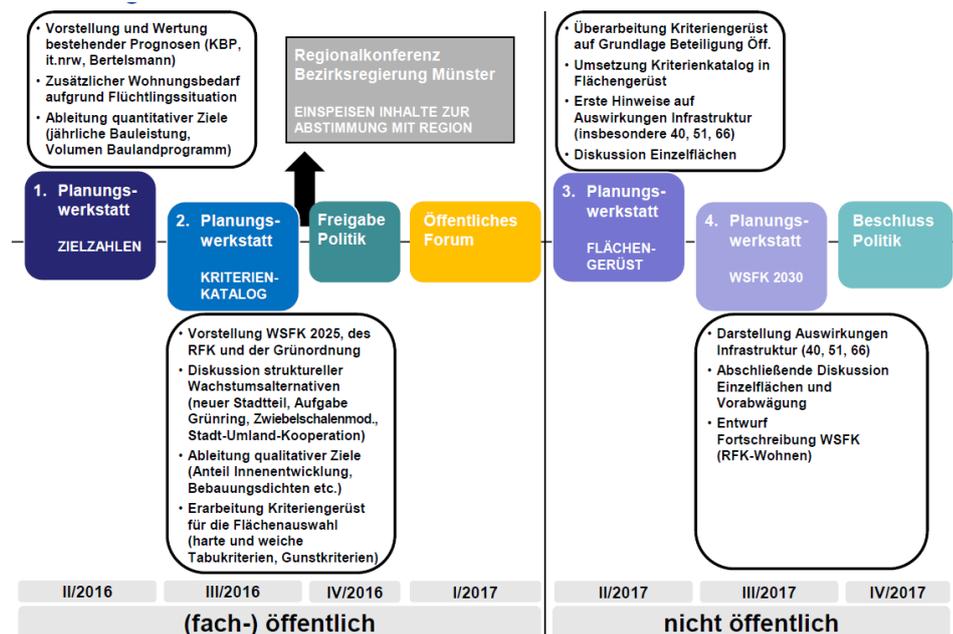
Die Diskussion und Bestimmung neuer Wohnbauflächen soll im Rahmen eines kooperativen Werkstattverfahrens erfolgen, der „Planungswerkstatt 2030“. Die Konzeptionierung geht auf einen interfraktionellen Antrag im September 2015 zurück, der vor dem Hintergrund der aktuellen Flüchtlingskrise entstand, aber mit einem Zeithorizont bis 2030 v.a. die langfristige Wohnstandortentwicklung im Fokus hat („Wohnen und Leben in Münster 2030 – Wachstum braucht Planung“).

Die Planungswerkstätten sollen in enger Zusammenarbeit mit Fachakteuren durchgeführt werden, zu denen auch die Mitglieder des Arbeitskreises Wohnen in Münster gehören. Dabei geht es primär um die Bestimmung neuer Wohnbauflächen, die über die Flächen und den Zeithorizont des aktuellen Baulandprogramms hinausgehen. Hierfür muss das aktuelle raumfunktionale Konzept der Stadt Münster, das noch aus den 1990er Jahren stammt und dessen Entwicklungshorizont erreicht ist, überprüft und es müssen mögliche neue Ausrichtungen diskutiert werden - wie z.B. das „Zwiebelschalenmodell“, die Aufgabe bzw. Einschränkung des Grünrings / der Grünzüge oder die Entwicklung eines eigenständigen neuen Stadtteils. Dies erfordert einen offenen, intensiven Diskurs, wie Münster als wachsende Stadt unter ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten nachhaltig weiterentwickelt werden kann. Gleichzeitig ist Münster auf die Mitwirkungsbereitschaft aller Akteure zur Umsetzung dieses neuen Konzeptes angewiesen, insbesondere auch der privaten Grundeigentümer. Ein kooperatives Verfahren ist daher unerlässlich.

Die Bauflächen, die im Rahmen der Planungswerkstatt 2030 neu diskutiert werden sollen, umfassen zwei Flächenarten: Einerseits Grundstücke, die bereits geprüft, diskutiert und politisch negativ beschieden wurden und nunmehr aufgrund der neuen Marktlage häufig der Stadt direkt von den Eigentümern angeboten werden. Diese Flächen werden erneut und mit Blick auf die neuen Zielsetzungen auf ihre Eignung als Wohnbauland geprüft. Bei der zweiten Gruppe handelt es sich um Grundstücke, die bisher nicht im Fokus der

### Termine

1. Werkstatt: 02.02.2016
2. Werkstatt: 21.09.2016
- Forum: I. VJ 2017
- 3./4. Werkstatt: II./III. VJ 17



### Planungswerkstatt 2030 Ablauf/ Methodik



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016



Betrachtung waren, da sie z.B. auf den ersten Blick nicht die erforderliche Integrationskraft haben, ihre Lage nicht für Wohnungsbau geeignet scheint oder Zielkonflikte zu anderen Raumnutzungen vorliegen. So wurden z.B. insbesondere Konflikte mit Grün- und Umweltschutzanforderungen bislang sehr restriktiv entschieden. Diese Flächen können in den Werkstätten umfassend und ressortübergreifend geprüft und konkurrierende Nutzungsanforderungen abgewogen werden.

Dabei muss insgesamt deutlich gemacht werden, welche Voraussetzungen für welche Wachstumsalternative zwingend vorhanden sein müssen. So lässt sich z.B. ein eigenständiger neuer Stadtteil nur entwickeln, wenn ein ausreichender Sockel an Bewohnern angesiedelt werden kann, der eine Grundversorgung im Stadtteil an Nahversorgung und sozialer Infrastruktur ermöglicht. Ansonsten sollten Wohnstandorte dort errichtet werden, wo bereits Infrastruktur vorhanden ist und mitgenutzt werden kann. Bei Kindergärten und z.T. auch Schulen ist dies meist nicht möglich, so dass in diesem Bereich häufig in Folge von Wohnbauentwicklungen Sprunginvestitionen ausgelöst werden. Bei der Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur wie Straßen, Ver-/ Entsorgungsleitungen und dem Nahverkehrsangebot ist dies oft nicht erforderlich.

Das Konzept für die Planungswerkstatt 2030 wurde dem Planungsausschuss am 3.3.2106 vorgelegt und wird seitdem konkretisiert. Das Verfahren ist aufgeteilt in einen ersten (fach-)öffentlichen Teil, der im Juni 2016 beginnt, und einen darauf aufbauenden, nicht öffentlichen Teil, der 2017 abgeschlossen werden soll. Insgesamt sind vier Planungswerkstätten vorgesehen, wobei die erste Werkstatt die quantitative Grundlage für die weitere Arbeit liefert (und dabei auch das Flüchtlingsthema diskutiert), um danach in die qualitative Diskussion mit Wachstumsalternativen, Zielen und Kriterien für die Flächenauswahl einzusteigen. Auf Grundlage der Diskussionsergebnisse entwickelt die Stadtverwaltung ein erstes räumliches Konzept und Flächengerüst, das schließlich in ein neues Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030 mündet. Auf dieser Grundlage können der Flächennutzungsplan sowie ggf. die Grünordnung der Stadt Münster fortgeschrieben werden.

Zur Förderung einer effektiven und offenen Diskussion konzentrieren sich die Planungswerkstätten auf Politik, Verwaltung und die Fachöffentlichkeit. Die Stadtöffentlichkeit soll über ein Forum zum ersten Quartal 2017 an dem Prozess beteiligt werden, in dem Zwischenergebnisse der Werkstattarbeit intensiv diskutiert werden. Über die Teilnahme an der Regionalkonferenz 2016 für Münster und das Münsterland können die Zwischenergebnisse und Ziele der Baulandentwicklung Münster mit den regionalen Anforderungen rückgekoppelt und wichtige interkommunale Kooperationen gefördert werden.

Für die Moderation der Planungswerkstatt 2030 konnte Prof. Elke Pahl-Weber gewonnen werden, die Dokumentation übernimmt Nicoletta Rehsöft. Da beide auch den AK Wohnen in Münster begleiten, ist eine hohe fachliche Kontinuität gesichert. Ebenso sollen die Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“, die sich als Fachleute seit Jahren mit der Wohnstandortentwicklung Münster beschäftigen dafür gewonnen werden, an den Planungswerkstätten teilzunehmen! Hierzu wird in Kürze ein gesonderter schriftlicher Aufruf erfolgen.



## Rückfragen/ Diskussion

Diskutiert wird, ob das Verfahren angesichts des enormen Zeitdrucks insgesamt noch mehr beschleunigt werden kann. Hierfür wird vorgeschlagen, die Inhalte der ersten beiden Werkstätten zusammenzulegen, zumal die Gefahr gesehen wird, dass das Interesse an einer ersten Werkstatt, die sich nur mit den Datengrundlagen beschäftigt, eher gering sein wird. Eine geringere Anzahl von Veranstaltungen und ein gestrafftes Verfahren fördern zudem die personelle Kontinuität der Teilnehmenden. Auf der anderen Seite wird bezweifelt, dass zwei Werkstätten ausreichen werden, um sämtliche potenziellen Wohnbauflächen abschließend zu diskutieren und dazu Beschlüsse zu fassen. Auch werden die Fragen gestellt, ob parallel zu den Werkstätten zusätzliche Termine stattfinden werden, in denen inhaltlich gearbeitet wird? Und wie hoch insgesamt der zeitliche Aufwand für Teilnehmende des Verfahrens sein wird?



Christian Schowe erläutert, dass die Diskussion in den gemeinsamen Werkstätten, die jeweils ca. 3 Stunden dauern, stattfinden und nicht in kleineren Runden vorweg genommen werden soll. Zur inhaltlichen Vorbereitung werden ggf. vorab Inputs an die Teilnehmenden versendet. Die Planungswerkstatt 2030 wird den Fortschritt des Baulandprogramms nicht verzögern, da bis 2020 nur bereits bekannte Flächen umgesetzt werden. Parallel dazu muss jedoch der Diskussionsprozess geführt werden, um im Anschluss neue Flächen in Angriff nehmen zu können. Eine personelle Kontinuität ist aus seiner Sicht grundlegend, damit am Ende gemeinsam getragene Beschlüsse möglich sind. Er nimmt deshalb als Auftrag mit, Möglichkeiten der Beschleunigung zu prüfen.

Der AK „Wohnen in Münster“ könnte über Vertreter an den Planungswerkstätten teilnehmen, eine Teilnahme sämtlicher Mitglieder ist schon zum Erhalt einer arbeitsfähigen Werkstattgröße nicht sinnvoll. Als weitere Teilnehmer sind die Bezirksbürgermeister(in) Vertreter der Fraktionen, der Immobilienwirtschaft und der Fachämter vorgesehen. Je nach Größe der Runde ist es ggf. sinnvoll, in den Werkstätten Unterarbeitsgruppen zu bilden, um zielgerichtet zu Ergebnissen zu kommen.

Prof. Elke Pahl-Weber ergänzt, dass eine arbeitsfähige Gruppe maximal 15 Personen umfassen sollte. Es könnte aber auch eine größere Anzahl von Personen an den Inhalten mitarbeiten, während nur ein begrenzter Kreis über die Ergebnisse entscheidet. Das genaue Veranstaltungsformat muss noch ausgearbeitet und auf die Gruppengröße abgestimmt werden. Sie freut sich, dass der AK Interesse an einer Mitwirkung an der Planungswerkstatt 2030 hat und sie dieses spannende Verfahren als Moderatorin begleiten wird. Die Stadt Münster macht mit dem Verfahren, in dem offen Grundlagen, Ziele und Alternativen mit allen wichtigen Akteuren diskutiert werden, einen großen, der Aufgabe angemessenen Schritt: Die gemeinsame Bestimmung der Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung Münster als wachsende Stadt bis zum Jahr 2030. Die Zwischenergebnisse der Planungswerkstatt sollten auf jeden Fall im nächsten AK im November 2016 vorgestellt und diskutiert werden.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

## 4. Sachstandsberichte



### 4.1 Konversion in Münster (Siegfried Thielen, Stadt Münster)

Siegfried Thielen berichtet über den Stand der Konversion der britischen Kasernenareale in Gievenbek und Gremmendorf sowie die ehemaligen Wohnstandorte der Briten in Münster. Aktuell werden beide Kasernen sowie ein großer Teil der Wohnstandorte für Flüchtlinge zwischengenutzt. Dies ist eine sehr gute Lösung sowohl für die Stadt Münster, die dadurch glücklicherweise auf eine Unterbringung in Notunterkünften, Turnhallen o.ä. verzichten kann, als auch für die Betroffenen selber und soll deshalb in Teilen beigehalten werden. Gleichzeitig bieten gerade die Kasernenareale umfangreiche, gut integrierte Flächenpotenziale für die Innenentwicklung, so dass die Planungen parallel weiterlaufen.

Zwischenzeitlich hat eine Konkretisierung der aus den städtebaulichen Wettbewerben hervorgegangenen Siegerentwürfe für beide Standorte stattgefunden, u.a. mit einer weiteren Verdichtung bei Erhalt der hohen freiräumlichen und städtebaulichen Qualitäten. In der Oxfordkaserne in Gievenbeck gibt es jetzt Potenziale für 1.100 neue Wohnungen und in der York-Kaserne in Gremmendorf für 1.800 WE. An beiden Standorten sollen 80 bis 90% als Geschosswohnungen errichtet werden, Einfamilienhäuser sind hauptsächlich als verdichtete Bautypen vorgesehen.

Der Grunderwerb, der aufgrund der Flüchtlingsunterbringung 2015 in den Hintergrund getreten war, wird in engem Kontakt zu Bezirksregierung und BlmA weiter vorangetrieben. Hier stellt sich aktuell v.a. die Frage nach der Freistellung von Teilflächen für den Wohnungsbau und einem möglichen Teilerwerb durch die Stadt. Aufgrund der größeren Flächen bietet die York-Kaserne hier bessere Chancen, neben der Flüchtlingsunterbringung in den historischen Beständen auch neue Wohnbebauung zu realisieren. Der weitere Ablauf der Verhandlungen ist unklar, wir hoffen aber, Anfang 2017 den Flächenkauf weitgehend abschließen zu können. 2016 stehen die Beseitigung von Altlasten und Kampfmittel sowie die Untersuchungen auf Gebäudeschadstoffe an, bevor ab 2017 der Bestandsrückbau und die Erschließung beginnen können.

Die Bauleitplanverfahren für beide Standorte laufen ebenfalls; die Aufstellungsbeschlüsse für die B-Pläne und FNP-Änderung sind gefasst, Bürgerinformationen als Teil der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits durchgeführt bzw. stehen an. Beide B-Pläne sollen als Rahmenbebauungspläne aufgestellt werden, innerhalb derer die Grundstücke nach Konzept an Baugemeinschaften, Baugruppen oder Investoren vergeben werden können. Die Wohnungsbaugesellschaft Wohn- und Stadtbau ist als 100%ige Tochter der Stadt im Rahmen der Erstzugriffsoption an den Kaufverhandlungen für verschiedene britische Wohnstandorte beteiligt, die ebenfalls parallel laufen.

Auf Nachfrage aus dem AK erläutert Siegfried Thielen, dass die Manfred-von-Richthofen-Kaserne am Hohenzollernring in Teilen von der BlmA selber genutzt wird und darüber hinaus bis 2020 keine Entwicklungsoptionen bietet. Im Rahmen der langfristigen Flächendiskussion ist sie jedoch in Anbetracht ihrer zentralen Lage von großem Interesse für eine integrierte Entwicklung unterschiedlicher Nutzungsoptionen.



## 4.2 Unterbringung von Flüchtlingen

(Dagmar Arnkens-Homann, Stadt Münster)

Aktuell sind ca. 4.100 Flüchtlinge in Münster untergebracht, wobei die Zahl der Flüchtlinge mit Leistungsbezug in Münster deutlich darüber liegt. Die größte Gruppe kommt mit ca. 1.200 Menschen aus Syrien, aber auch ein großer Teil mit ca. 1.000 Menschen aus dem Westbalkan, Iran und Irak. Insgesamt befinden sich in Münster drei Landesnotunterkünfte, eine davon in der York-Kaserne.

Die sprunghafte Zunahme der Flüchtlingszahlen hat die Stadt Münster im vergangenen Jahr vor enorme Herausforderungen gestellt, insbesondere im letzten Vierteljahr. 2016 stagniert der Zuzug, in den Monaten Februar und März gingen die Neuzuweisungen nahezu gegen Null. Dies ist einerseits auf die Schließung der Grenzen zurückzuführen, liegt aber auch an einem Nachholbedarf bei den Städten Köln, Bochum und Düsseldorf infolge eines bisher falschen Verteilungsschlüssels, so dass Münster solange von Neuzuweisungen freigehalten wird, bis die Quoten ausgeglichen sind.

Allein im Januar kamen jedoch bereits 550 Flüchtlinge nach Münster, dies ist bereits ein Viertel von dem bisherigen Jahresdurchschnitt. Das Land NRW rechnet für das Jahr 2016 mit einer Zuweisung von 300.000 Flüchtlingen, für Münster würde dies insgesamt 4.000 Neuzuzüge bedeuten.

Die Stadt geht davon aus, dass alle Flüchtlinge mit Bleiberecht (anerkannte Asylbewerber bzw. Flüchtlinge nach Genfer Flüchtlingskonvention) längerfristig in Münster bleiben werden – auch vor dem Hintergrund des neu beschlossenen Integrationspaketes, das u.a. auch für anerkannte Asylbewerber/ Flüchtlinge eine Wohnsitzauflage beinhaltet, solange sie Sozialleistungen erhalten. Auch wenn gerade syrische Flüchtlinge überdurchschnittlich qualifiziert sind, werden sie doch lange Zeit auf Sozialleistungen angewiesen sein. 90% der Flüchtlinge in Münster wurden zwar registriert, konnten jedoch bisher noch keinen Asylantrag stellen. Im April wurde eine Nebenstelle des Bundesamtes für Migration in der Yorkkaserne eingerichtet, um die Antragstellung zu vereinfachen.

Die Bereitstellung von bezahlbarem, passendem Wohnraum ist vor diesem Hintergrund eine der zentralen Aufgaben für die Stadt Münster. Insgesamt sind die Flüchtlinge sehr jung (die Hälfte ist unter 18 Jahre alt). Dies ist eine gute Voraussetzung für die Integration, macht es jedoch sehr schwierig, passenden Wohnraum für die z.T. sehr großen Familien zu finden. Hinzu kommt die Bereitstellung der notwendigen sozialen Infrastruktur, insbesondere die kurzfristige Schaffung von Kita- und Schulplätzen. Zudem sind 80% der Unterkünfte in Münster bisher nur Interimslösungen, die u. a wegen der zukünftigen Wohnbauentwicklung mittelfristig aufgegeben werden müssen. Trotz aktuell stagnierender Zuzugszahlen baut die Stadt daher weiterhin dauerhafte Unterbringungen für Flüchtlinge. Es wird dabei an dem dezentralen Unterbringungskonzept festgehalten, in denen die Menschen in kleinen Familienzusammenhängen leben können. Zurzeit sind 70 Standorte mit bis zu 200 Personen über das gesamte Stadtgebiet verteilt, wobei wieder kleinere Einheiten bis maximal 50 Personen angestrebt werden. Dieses Vorgehen erfordert umfangreiche, langwierige Diskussionen in den Quartieren, ist aber der einzig richtige Weg, um eine langfristige Integration zu ermöglichen. Auch vor dem Hintergrund,





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

dass nicht nur für Flüchtlinge, sondern insgesamt der Bedarf an bezahlbaren Wohnraum steigt und solche dezentralen Angebote auch für andere Haushalte sehr gute Möglichkeiten in integrierten Lagen bieten.

Die Unterbringung und Integration der Flüchtlinge ist eine wichtige gesamtstädtische Aufgabe, die nur in enger Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure in der Stadt gelingen kann – vielen Dank an dieser Stelle an die Kollegen, mit denen gemeinsam so viele Standorte in Münster gefunden und umgesetzt werden konnten, und an die Politik, die diese Vorhaben vor Ort und in nicht immer einfachen Diskussion im Quartier unterstützt hat!

## Rückfragen/ Diskussion

Auf Nachfrage erläutert Dagmar Arnkens-Homann die Perspektiven der Erstaufnahmestellen an den Kasernenstandorten. In der York-Kaserne werden ab dem 1.7.2016 keine Notunterkünfte mehr untergebracht sein, sondern wird interimweise eine Landeserstaufnahmestelle eingerichtet, bis neue Flächen für einen Neubau gefunden werden. Die Verlagerung der EAE ist Ende 2017 vorgesehen. Die kommunale Erstaufnahmeeinrichtung in der Oxford-Kaserne wird von der Stadt selber genutzt und ist eher klein; perspektivisch können hier bis zu 600 Flüchtlinge untergebracht werden. Sie dient als Puffer, um provisorische Unterbringungen zu vermeiden und wird daher zunächst beibehalten werden.

Prof. Elke Pahl-Weber sieht es als große und wichtige Aufgabe, an integrierten Standorten Wohnraum nicht nur für Flüchtlinge zu schaffen sondern für alle, die sich nicht am freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können. Mitte März war sie Vorsitzende der Jury des Sonderprogramms für Integration von Flüchtlingen des Landes NRW. Über 400 Projekte haben sich für Mittel aus diesem Programm beworben, fast alle wurden durch einen sehr großen Anteil ehrenamtlichen Engagements getragen. Dies war sehr beeindruckend und zeigt, dass dieses Thema nur unter Beteiligung der Zivilgesellschaft bewältigt werden kann. Umso wichtiger ist es politische Lösungen zu finden, um die richtigen Rahmenbedingung zu schaffen, und das gemeinsam mit Kommunen, Land und Bund. Auf der anderen Seite geht es auch darum, die Potenziale der Migranten stärker zu nutzen, von denen viele hochqualifiziert sind. Dazu gibt es aktuell in Mannheim ein Projekt im Rahmen der Ausschreibung „Transformation in den Innenstädten“, das Möglichkeiten der Energiewende gemeinsam mit Migranten untersucht. Ich bin gespannt auf die neuen Ansätze, die sich durch diesen Dialog ergeben!



## 4.3 Beschlusslage zur Vorlage „Milieuschutzsatzung“

(Christian Schowe, Stadt Münster)

Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ hat sich in seinen Sitzungen zweimal ausführlich mit der Prüfung der Möglichkeiten einer Milieuschutzsatzung in Münster befasst; in der letzten Sitzung wurden die Ergebnisse der Masterarbeit an der TU Berlin zu diesem Thema vorgestellt.

Ergebnis der Prüfung war, dem Rat u.a. aufgrund des enormen administrativen, personellen und finanziellen Aufwandes nicht die Einführung einer solchen Satzung zu empfehlen, sondern stattdessen die Kräfte in der Verwaltung auf die



vom Rat beschlossenen Instrumente der Wohnraumversorgung zu konzentrieren. Hierzu wurde eine sehr umfangreiche Vorlage ausgearbeitet und dem Rat am 15.3.2016 zum Beschluss vorgelegt.

Auf Antrag der Grünen wurde dann mehrheitlich beschlossen, die Beschlussvorlage als ausführlichen Bericht zur Kenntnis zu nehmen und die Verwaltung zu beauftragen, nach den Sommerferien ein ergebnisoffenes Hearing zu diesem Thema durchzuführen. Eingeladen werden sollen Vertreter von Stadtverwaltungen, die bereits mit Milieuschutzsatzungen arbeiten bzw. in denen die Einführung aktuell diskutiert wird (z.B. Hamburg, München, Köln oder Freiburg), externe Fachjuristen, um die Rahmenbedingungen zur Rechtssicherheit einer solchen Satzung aufzuzeigen sowie lokale Akteure wie Mieterschutzvereine, Immobilienwirtschaft u.a. Die Moderation soll Herr Franke vom Difu übernehmen. Nach Durchführung der Veranstaltung soll die Vorlage Milieuschutzsatzung um die Ergebnisse des Hearings ergänzt und dem Rat erneut zum Beschluss vorgelegt werden.

Prof. Elke Pahl-Weber berichtet über die Ergebnisse der Masterarbeit, die Greta Riebelmann und Niklas Fluss im letzten AK vorgestellt haben und die mittlerweile mit einer hervorragenden Note abgeschlossen wurde. Um die Arbeit dem AK zur Verfügung zu stellen wird vereinbart, diese von der Stadtdruckerei vervielfältigen zu lassen und an die AK-Mitglieder zu verteilen.

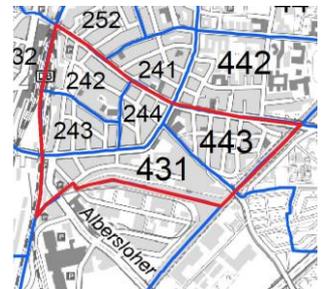
#### 4.4 ExWoSt-Projekt „Soziale Vielfalt“

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Die Stadt Münster wurde mit dem Quartier Hansaplatz für die Teilnahme an dem ExWoSt-Projekt „Soziale Vielfalt in der Stadt – Stadtquartiere unter Nachfragedruck“ ausgewählt. Das Quartier ist einer der Bereiche, für den bereits in der Masterarbeit näherer Untersuchungsbedarf identifiziert worden ist.

Das Verfahren ist mittlerweile angelaufen und die Stadt hat die erforderlichen statistischen Daten geliefert. Der Abschluss ist für das Frühjahr 2017 vorgesehen, was eine enge zeitliche Taktung erforderlich macht. Im laufenden Jahr wird das Quartier von dem betreuenden Büro gemeinsam mit dem BBSSR hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung, Migration, Altersstruktur, städtebauliche Entwicklung usw. genauer unter die Lupe genommen werden, wobei auch Vorort-Besichtigungen und Gespräche stattfinden. Die Stadt liefert in diesem Rahmen Grundlagendaten und steht für Gespräche zu Verfügung.

Zentrale Fragestellungen sind, ob relevante Veränderungen im Quartier – das bedeutet Aufwertungsdruck und Verdrängungserscheinungen – festgestellt werden können und welche Instrumente geeignet sind, dem entgegenzusteuern. Das Projekt wird von dem Büro plan zwei Stadtplanung und Architektur in Hannover betreut.



#### Projektgebiet/ Stadtzellen

- 242 Bremer Platz
- 243 Meppener Straße
- 244 Hansaplatz
- 431 Alte Feuerwache
- 443 Hubertstraße



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016



## 4.5 Bundeskongress „Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen“

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Am 3. und 4. März 2016 hat der Bundeskongress „Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen“ in Berlin stattgefunden, zu dem Münster als erstes Bündnis für Wohnen in Deutschland eingeladen war. Weitere Städte, die als best practice an dem Kongress teilgenommen haben, waren Wolfsburg, Mainz, Heidelberg, Konstanz und Hamburg. Die Stadt Münster hat beispielhaft für ein best practice einen Bericht aus der Praxis beigesteuert und konnte mit der Vorstellung des Bündnisses auf nationaler Ebene Werbung für den Arbeitskreis Wohnen in Münster machen und Hamburg. Die Stadt Münster hat einen Bericht aus der Praxis beigesteuert und konnte mit der Vorstellung des Bündnisses auf nationaler Ebene Werbung für den Arbeitskreis Wohnen in Münster machen.

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat ein **10-Punkte Programm als Kernempfehlungen zur Wohnungsbauoffensive** formuliert:

1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben
2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen (Novelle BauNVO, neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“)
3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken
4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen
5. Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren
6. Normen, Standards und gesetzliche Anforderungen im Bauwesen auf den Prüfstand stellen
7. Serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren (Modularisierung, Standardisierung, industrielle, serielle Vorfertigung)
8. Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten
9. Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren (zur Vereinbarung von hoher Klimaschutzwirkung mit niedrigen Bau- und Bewirtschaftungskosten)
10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben werben mit dem Ziel, ein verstärktes Bewusstsein für die Notwendigkeit des Neubaus und die positive Wahrnehmung der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu erzielen (Fachveranstaltungen BMUB als Grundlage für eine Neubaukampagne)



## 4.6 Rückblick 7. Stadtgespräch (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Am 24. November 2015 fand im VHS-Forum das 7. Stadtgespräch zum Thema ‚Meine Wohnung, mein Quartier, meine Stadt – Chancen und Herausforderungen für Neues Wohnen im Bestand‘ statt. Intention war, für die Herausforderungen und Notwendigkeiten der Wohnraumentwicklung gerade in den Beständen zu sensibilisieren und die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger in eine gezielte Wohnstandort- und Quartiersentwicklung mit aufzunehmen. Ziel war es, unter der Moderation von Prof. Joachim Schultz-Granberg von der münster school of architecture mit eingeladenen Expertinnen und Experten ins

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016



Gespräch zu kommen, innovative Lösungsansätze zu diskutieren und Lösungen für die Wohnraumentwicklung in einer wachsenden Stadt zu erarbeiten.

Mit knapp 100 Teilnehmenden war die Resonanz sehr gut. Im Rückblick muss jedoch auch festgestellt werden, dass viel Zeit mit der Diskussion von Einzelfällen verbracht wurde, während das Ziel, für die Anforderungen einer wachsenden Stadt, insbesondere der Innenentwicklung, zu sensibilisieren, nicht zur Zufriedenheit erreicht wurde. Der Wunsch der Veranstalter, zu einem neuen Verständnis der Quartiers- und Stadtentwicklung zu kommen, das sich auch ausdrückt in einem veränderten Verständnis der eigenen Verantwortung hin zu einem kollektiven Bewusstsein für die Stadt- und Quartiersentwicklung, so dass aus dem Motto ‚meine Wohnung, mein Quartier, meine Stadt‘ ‚meine Wohnung, unser Quartier, unsere Stadt‘ wird, konnte in dem Zeitrahmen nicht erreicht werden.

Neben dem o. g. 10-Punkte-Programm der Bundesregierung thematisiert auch unser aktuell fortgeschriebenes Bündnis für Wohnen u. a. die Notwendigkeit eines stadtweiten Dialogs zum Wohnstandort Münster und zur Sensibilisierung der Bevölkerung für die planerischen und wohnungspolitischen Herausforderungen einer wachsenden Stadt und gibt dem Thema ‚Kommunikation und Kooperation‘ einen breiten Raum. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung die Vorbereitung eines weiteren Stadtgespräches aufgenommen, das in bewährter Kooperation des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung mit der VHS voraussichtlich im 4. Quartal 2016 stattfinden soll; hierzu ist auch ausdrücklich Unterstützung von den AK-Mitgliedern erwünscht.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016



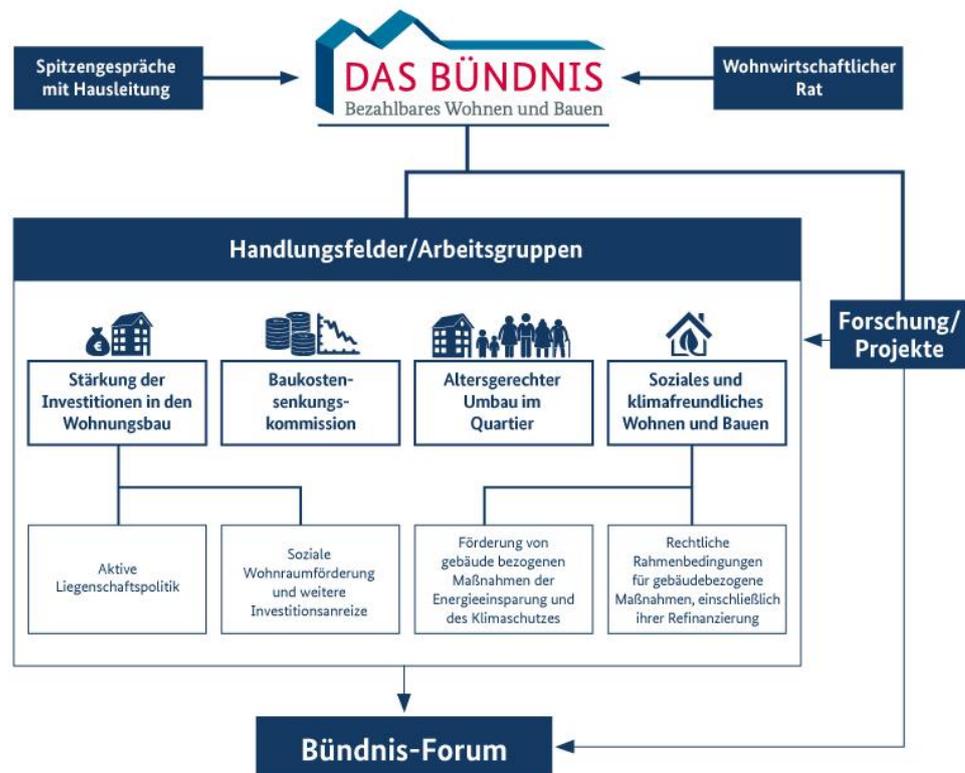
## 5. Energie- und Qualitätsstandards beim Wohnungsbau und ihre Folgen für die Preise (Michael Neitzel, InWIS GmbH)

Michael Neitzel beleuchtet die Fragestellung, wie der Wohnungsbau verändert werden muss, um bezahlbare Miet- und Immobilienpreise sicherzustellen. Grundlage ist der Bericht der Baukostensenkungskommission vom November 2015, deren Leiter Michael Neitzel ist. Die Kommission ist Teil des Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, in dem Fragen der Baulandbereitstellung, Investitionsanreize, zur sozialen Wohnraumförderung, zum alten- und sozialgerechten Wohnungsbau u.v.m. zu verschiedenen Handlungsfeldern untersucht wurden. Die Kommission besteht aus 30 Mitgliedern in einer facettenreichen Zusammensetzung aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Architektenkammer, verschiedenen Verbände usw.

### Themenschwerpunkte

- Baukostenentwicklung
- Qualitätsstandards, Ausstattungsumfang, baurechtliche Anforderung.
- Technisierungsgrad
- Industrialisierung des Bauens
- Integrierte Planung/ Bauphase, Prozessqualität
- Lebenszyklus – vom Neubau bis zum Abriss

Ausgangspunkt der Zusammenarbeit war die These, dass die wesentlichen Baukostensteigerungen auf Grundlage von gesetzlichen Normen und Regelungen entstanden sind und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums primär an diesen Punkten, speziell bei der Neugestaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Bauordnungsrechts, eingegriffen werden muss. Zur Überprüfung dieser Annahme wurden zunächst die Ursachen für die Baukostensteigerungen untersucht und auf dieser Grundlage Handlungsempfehlungen formuliert.





## 5.1 Ursachen für die Baukostensteigerungen

Als Baukosten werden solche Kosten verstanden, die von einem Bauherrn aufgewendet werden, um ein Gebäude zu errichten bzw. errichten zu lassen. Neben den Bauwerkskosten umfasst dies auch Architekten- und Ingenieursleistungen und andere Baunebenkosten. Für die Entwicklung der Baukosten sind grundsätzlich mehrere Faktoren relevant, von denen jeder Möglichkeiten zur Kosteneinsparung bietet. Für die Arbeit der Kommission war es daher wichtig, sich von Anfang an darauf zu einigen, dass Kosteneinsparungen nicht zu Lasten der Wohnraumqualitäten gehen dürfen – „Billiglösungen“ können nicht Ziel einer nachhaltigen Wohnungsbaustrategie sein, die auch langfristig nachfragegerechten Wohnraum schaffen muss. Trotzdem gibt es auch qualitative Stellschrauben z.B. im Bereich Grundrissgestaltung oder technische Ausstattung, die Einsparungen ohne Qualitätsverlust ermöglichen (s.u.).

|   |
|---|
| Neue gesetzliche Vorschriften und Änderungen an bestehenden Vorschriften            |
| Änderung von Qualitäten (bspw. Qualitätsstandard, Größe, Umfang der Ausstattung)    |
| Veränderungen des Planungs- und Bauprozesses einschl. Industrialisierung des Bauens |
| Entwicklung von Preisen für Bauleistungen sowie deren Inputfaktoren                 |

**Wesentliche Faktoren für die Veränderung der Höhe der Baukosten**

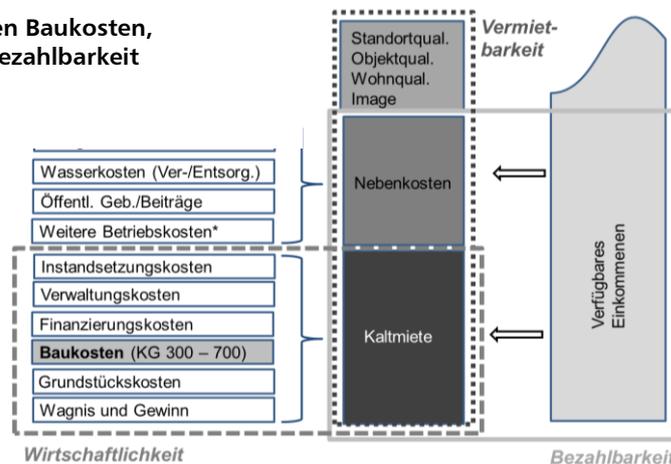
### Einfluss der Baukosten auf Kosten und Bezahlbarkeit des Wohnens

Die Baukosten haben einen bedeutenden Einfluss auf die Höhe der Wohnkosten, sie sind jedoch nicht alleine dafür verantwortlich. Relevant sind auch Grundstückskosten, Finanzierung, Instandsetzung und Verwaltung sowie die Höhe des Wagnis-/ Gewinnzuschlages für Investoren. Zusammen bestimmen diese Faktoren direkt die Höhe des Kaufpreises bzw. der Kaltmiete und damit auch die Wirtschaftlichkeit einer Investition. Hinzu kommen Nebenkosten für Energie, Wasser usw. sowie ggf. ein Aufschlag für besondere Standort- und Wohnqualitäten. Über die tatsächliche Höhe der Wohnkosten bestimmen letztendlich Angebot und Nachfrage im Rahmen vorgegebener Regelungen, wie z.B. des Mietrechts. Die „Bezahlbarkeit“ dieser Wohnkosten hängt schließlich von dem verfügbaren Einkommen ab, wobei es schwierig ist, hier eine allgemeingültige Obergrenze zu definieren. Tatsache ist, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen i.d.R. den größten Anteil für das Wohnen aufbringen müssen – teilweise bis zu 50%, und am stärksten von Kostensteigerungen betroffen sind. Allein durch ein Senken der Baukosten entsteht daher kein bezahlbarer Wohnraum - speziell nicht an Standorten mit knappem Baulandangebot, an denen Maßnahmen zur Deckelung der Grundstückskosten wie Konzeptvergabeverfahren für öffentliche Grundstücke sehr sinnvoll sind.

### Zusammenhang zwischen Baukosten, Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit

#### Kostengruppen KG 300-700 (DIN267)

- 300 Baukonstruktion
- 400 technische Anlagen
- 500 Außenanlagen
- 600 Ausstattung
- 700 Baunebenkosten



\* Weitere Betriebskosten nach BetrKV



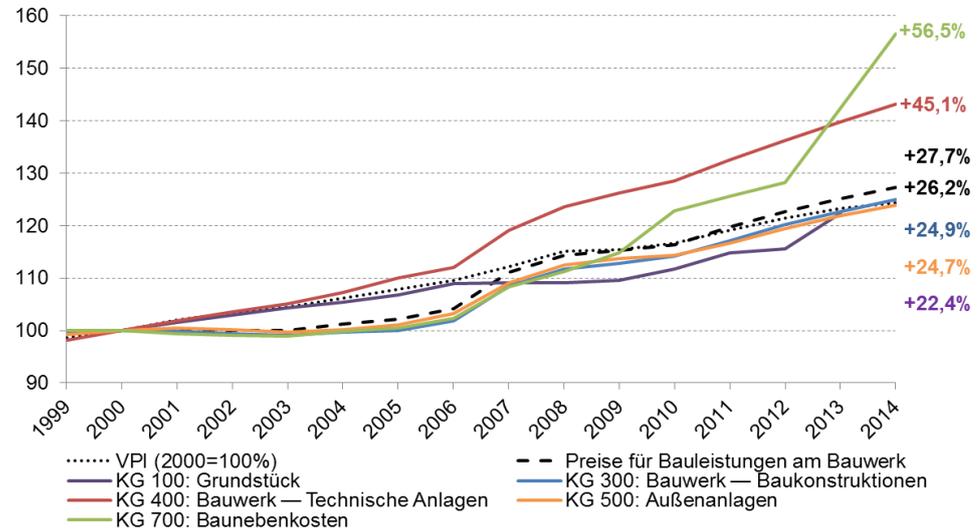
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

## Preisentwicklung Baukosten nach KG 1999-2014

### Preisentwicklung von Baukosten

Da höhere Baukosten direkt an den Wohnungsmarkt weitergeben werden, sind Maßnahmen zur Reduzierung dieser Kosten auf jeden Fall sinnvoll. Welche Faktoren sind entscheidend für die Kostensteigerungen?



Die Kosten für Bauleistungen am Bauwerk sind von 1999 bis 2014 um 27,7% gestiegen, das liegt trotz der MwSt.-Erhöhung 2007 nur geringfügig über dem Verbraucherpreisindex (VPI +26,2%) und ohne MwSt.-Erhöhung sogar darunter (24,5%). **Die Kostensteigerung im Bauhandwerk ist daher moderat und als nicht ursächlich für steigende Wohnbaukosten zu bewerten.**

Auffällig ist jedoch eine deutlich **Verschiebung der Kostenanteile vom Rohbau zu den Ausbaugewerken**, die heute mit 54% über die Hälfte der Kosten ausmachen, während der Rohbau nur noch bei 46% liegt (im Jahr 2000 war das Verhältnis umgekehrt). Ursachen sind eine höhere technische Ausstattung infolge von EEWärmeG und EnEV und eine insgesamt höherwertigere Ausstattung (Bodenbeläge, Sanitär usw.), die allerdings nicht sehr stark ins Gewicht fällt. Außerdem sind zwischen 2000 und 2013 **erhebliche Preissteigerungen für Ausbaugewerke** zu verzeichnen wie z.B. Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (+54,6%), Produktpreise für technische Gebäudeausrüstung (Brennwertkessel +49%) und Materialkosten (+30%, Metall +50%). Insgesamt liegen die Steigerungsraten von 1999 bis 2013 der KG 400 (Technische Anlagen) mit +45% deutlich über dem Verkaufspreisindex (+26,2%).

Einflussmöglichkeiten zur Reduzierung der Ausbaukosten bieten sich auf der Ebene der gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Angesichts des wachsenden Anteils der Kosten für den technischen Ausbau und einer rechnerischen Lebensdauer eines Gebäudes von 30 Jahren für die technischen Ausbaudetails stellt sich die Frage, ob der aktuelle 50-jährige AfA-Abschreibungszeitraum noch zeitgemäß ist; ggf. müsste hier auch zwischen Rohbau und Gebäudetechnik unterschieden werden. Auch spielen Lebensdauer und Wartungskosten von technischen Anlagen eine zunehmend wichtige Rolle für die Lebenszykluskosten, so dass die Industrie aufgefordert werden muss, entsprechende

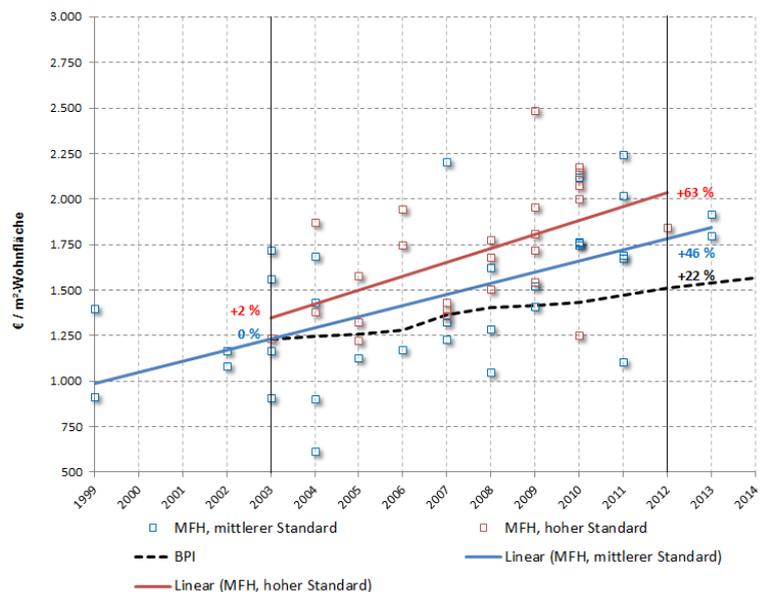


Informationen bereitzustellen und grundsätzlich robustere Produkte herzustellen. Zur Klärung der Gründe für die enormen Kostensteigerungen für technische Anlagen wurde bereits ein Dialog mit der Industrie gestartet.

Die bei weitem **größte Steigerungsrate weisen die Baunebenkosten** (KG 700) auf, die mit +56,5% mehr als doppelt so stark gestiegen sind wie der Verkaufspreisindex. Die KG 700 umfasst insbesondere die Planungs- und Beratungskosten von Architekten und Fachingenieuren. Ursachen für die Kostenzunahme bei diesen Leistungen liegen v.a. an den gestiegenen technischen Anforderungen, die eine entsprechende Fachplanung erforderlich machen, aber auch bei anderen rechtlichen Vorgaben wie z.B. dem Brandschutz. Zudem wurden die Honorarsätze im Rahmen der HOAI-Novelle 2013 erhöht.

Deutlich **gestiegen sind auch die Grundstückskosten**, insbesondere in Städten mit hohem Druck auf dem Grundstücksmarkt. In München starten mittlerweile die Baulandpreise bei 1.500 bis 1.700 Euro/qm. In Verbindung mit Baukosten von ca. 2.400 Euro/qm kann kein günstiger Wohnraum bereitgestellt werden.

Eine zufriedenstellende Erklärung für die **aktuellen Baukostensteigerungen**, die auch von den Wohnungsbauakteuren beobachtet werden, liefern diese Einzelbetrachtungen nicht. Im Baukostenindex<sup>1</sup> liegen die Quadratmeterkosten je nach Standard 48 bis 63% höher als im Jahr 2000 – dies ist doppelt so hoch wie die Baupreissteigerung und nicht allein durch diese zu begründen. Ein Erklärungsansatz könnte in allgemein gestiegenen Ausbau- und Qualitätsstandards liegen, was sich allerdings im DESTATIS-Baupreisindex nicht widerspiegelt.



<sup>1</sup> Der BKI wurde auf Grundlage von 58 Projekten berechnet und ist damit statistisch nicht repräsentativ.

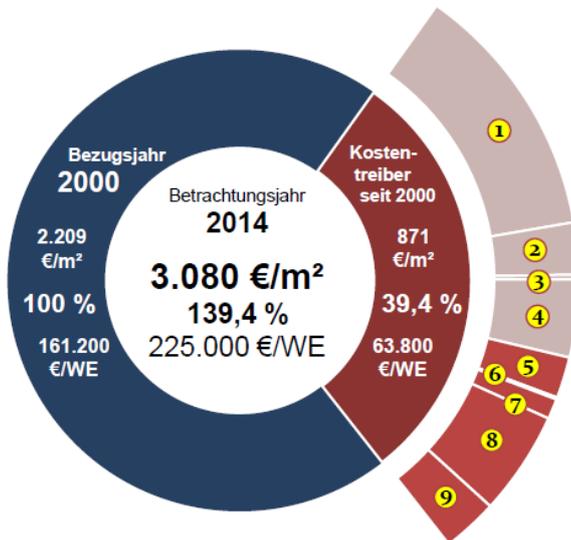


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

## Gestehungskosten

## Zusätzliche Gestehungskosten verursacht durch kostentreibende Entwicklungen im Wohnungsbau speziell seit dem Bezugsjahr 2000



### Kostentreiber mit direktem Bezug zu Entwicklungen bzw. Veränderungen im Preisniveau in Deutschland

Summe: 541 €/m² bzw. 39.600 €/WE

- 1 Baupreise: 342 €/m² bzw. 25.100 €/WE (ohne Umsatzsteuererhöhung)
- 2 Planungs- und Beratungsleistungen: 77 €/m² bzw. 5.600 €/WE (mit erweitertem Leistungsprogramm)
- 3 Preise - Außenanlagen: 7 €/m² bzw. 500 €/WE
- 4 Baulandpreise: 115 €/m² bzw. 8.400 €/WE

### Kostentreiber mit direktem Bezug zu Vorgaben bzw. Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen

Summe: 330 €/m² bzw. 24.200 €/WE

- 5 Steuerrechtsänderungen: 61 €/m² bzw. 4.500 €/WE
- 6 Baugenehmigungsgebühren: 3 €/m² bzw. 200 €/WE
- 7 Technische Baubestimmungen/ Normen und Qualitätsstandards: 30 €/m² bzw. 2.200 €/WE
- 8 Energetische Anforderungen: 154 €/m² bzw. 11.300 €/WE
- 9 Kommunale Auflagen: 82 €/m² bzw. 6.000 €/WE

### Kostentreiber für den Wohnungsbau -

Überblick über Kostenveränderungen für ein Typengebäude (MFH) im Ballungsgebiet

Quelle: Walberg et.al. (2015): Kostentreiber für den Wohnungsbau, ARGE e.V. Kiel

Anhand eines Typengebäudes kann der **Einfluss einzelner Faktoren auf die Kostensteigerung unabhängig von Qualitätssteigerungen** untersucht werden. Im Bezugsjahr 2000 hätten die Gestehungskosten für ein Mehrfamilienhaus im Ballungsgebiet pro qm bei 2.209 € gelegen, bei einer Wohnungsgröße von 73 qm wären dies 161.200 € pro Wohnung. Im Jahr 2014 lägen diese Kosten bereits bei 3.080 €/qm, was einer **Steigerung von 39,4%** entspricht. Pro Quadratmeter bedeutet dies ein Plus von 871 € bzw. 63.800 € pro Wohnung.

Bei Betrachtung der Einzelfaktoren sind die Baupreise mit ein Zuwachs von 342 €/qm der größte Kostentreiber, sie machen ca. 40% der Steigerung aus. Einen fast genauso großen Anteil (330 €/qm) haben allerdings Vorgaben und Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen, wobei allein 154 €/qm von energetischen Anforderungen verursacht werden. Die Baulandpreise stehen mit einem Plus von 115 €/qm immerhin an dritter Stelle der Kostentreiber.

### Zusammenfassung

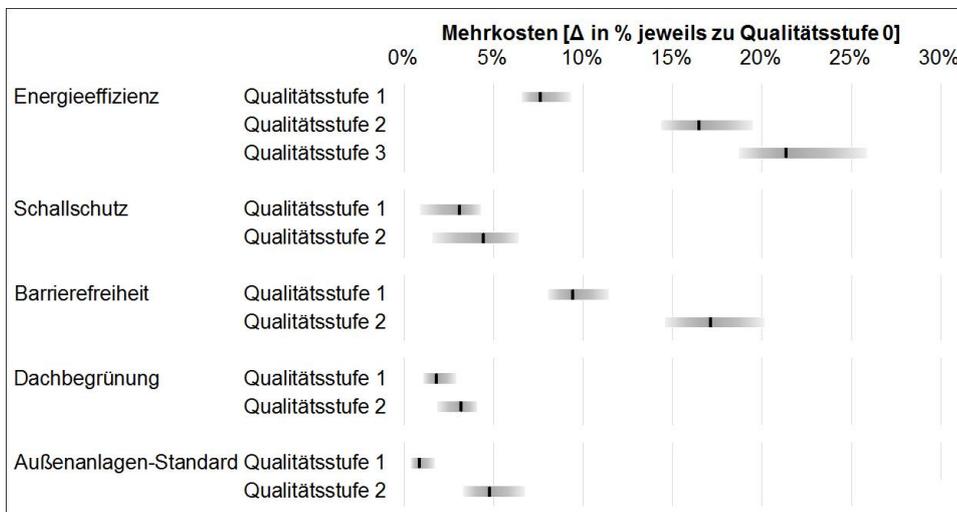
Die moderaten Preissteigerungen der Rohbaugewerke zeigen, dass die Kostensteigerungen nicht durch das Bauhandwerk ausgelöst werden. Baukostensteigerungen hängen im Wesentlichen ab von:

- gestiegenen Anforderungen der Nachfrage,
- generellen Ausstattungs- und Qualitätsveränderungen einschließlich gesteigerter Wohnflächen (Zunahme Singlehaushalte und Wohnflächenbedarf, z.Zt. 45qm pro Person)
- einer zunehmenden Bedeutung technischer Gebäudeausrüstung,
- Veränderungen von Regelungen wie Gesetze, Verordnungen, technischen Baubestimmungen und Normen,
- einem höheren Bedarf an Fachplanungen, der durch Änderungen des Regelrahmens ausgelöst wird.



## 5.2 Energie- und Qualitätsstandards: Konsequenzen für Baukosten und Preise

Näher betrachtet wurden Konsequenzen für Energie- und Qualitätsstandards von Wohnraum, um daraus Handlungsempfehlungen insbesondere für die Vorgaben von Kommunen, Land und Bund abzuleiten. Im Fokus stehen dabei Anforderungen an energetische Standards, Schallschutz, Barrierefreiheit, Stellplätze usw. Einfachbauweisen, wie sie z.B. in den Niederlanden Standard sind. Diese werden dagegen von der Kommission als nicht zielführend beurteilt. Gerade vor dem Hintergrund des aktuellen Drucks durch die Flüchtlingsunterbringung ist es aus Sicht der Kommission unerlässlich, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu errichten, der auch langfristig vermietet werden kann.



### Unterschiedliche Qualitätsstufen/-standards und deren Einfluss auf die Höhe der Baukosten - Überblick

Quelle: Stoy/ Hagmann (2015) „Einfluss von Qualitätsstufen beim Bauen“

In einem Forschungsvorhaben zum „Einfluss von Qualitätsstufen beim Bauen“ wurden positive Effekte und Mehrkosten einer Verbesserung verschiedener Qualitätsmerkmale ermittelt (Stoy/ Hagmann, 2015). Dabei wurde von dem heutigen Standard ausgegangen. Eine mögliche Reduzierung, die in manchen Bereichen auch interessant sein könnte, wurde nicht überprüft. Die Mehrkosten beziehen sich auf die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (technische Anlagen), eine Betrachtung der Gesamtkosten liegt nicht vor.

Ergebnis ist, dass der Qualitätsstandard erhebliche Auswirkungen auf die Mehrkosten haben kann. Um z.B. den Jahres-Primär-Energiebedarf eines Gebäudes auf das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 zu reduzieren, entstehen 6,5 bis 9,3% Mehrkosten (Qualitätsstufe 1), während eine Reduzierung auf KfW 40<sup>2</sup> Standard bis zu 25,9% höhere Kosten verursacht (Qualitätsstufe 3). Im Bereich Barrierefreiheit können sich unterschiedliche Standards ebenfalls erheblich auf die Kosten ausüben, von einem Plus von 10% für Barrierefreiheit im EG bis zu 18% für barrierefreie Wohnungen auf sämtlichen Geschossen.

<sup>2</sup> Ein KfW 70 Haus verbraucht max. 70% des Jahres-Primärenergiebedarfs im Vergleich zum Referenzgebäude nach EnEV, ein KfW 40 Haus max. 40%.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

Auch im Schallschutz oder im Bereich Außenanlagen können je nach Standard deutliche Kostenunterschiede auftreten (z.B. sind witterungsgeschützte Fahrradhäuschen sehr kostenintensiv), die sich jedoch insgesamt im Bereich plus 5% bewegen, während z.B. eine extensive Dachbegrünung Mehrkosten von 4% verursacht. Werden in allen Bereichen die Maximalstandards gefordert, bedeutet dies eine weitere Kostensteigerung.

Bei Festsetzung neuer Bedarfsgrenzen in der EnEV oder Neuformulierung von Standards in den Bauordnungen muss dies berücksichtigt und mit Augenmaß entschieden werden. Im Bereich Barrierefreiheit wird z.B. vermehrt auch auf eine Nachrüstbarkeit der Wohnungen mit Aufzügen o.ä. geachtet, ohne sofort eine vollständige Barrierefreiheit zu fordern.

## Kostentreiber für den Wohnungsbau

Überblick über Kostenveränderungen für ein MFH-Typengebäude im Ballungsgebiet

Quelle: Walberg (2015)

| Kostenbereiche und verschiedene Ausführungsqualitäten |                                |               |                        |                    |                      |               |
|---|--------------------------------|---------------|------------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Besondere Gründung                                    | Gering                         | 9/ 18 /24     | Dachbegrünung          | gesamte Dachfläche | 28/ 41 /53           |               |
|   | Mittel                         | 31/ 46 /55    |                        | Außenwände         | 100 % mit Verblender | 63/ 78 /91    |
|   | Hoch                           | 72/ 107 /138  |                        |                    | Baustellenlogistik   | Anspruchsvoll |
| Keller  | Neben- und Abstellräume        | 83/ 122 /159  | Energetischer Standard |                    |                      | EnEV 2014     |
|   | Stellplätze                    | Garage        |                        | 28/ 41 /53         |                      | EffH 70       |
|   |                                | Parkpalette   |                        | 43/ 59 /70         | EffH 55              | 105/ 135 /177 |
| Aufzugsanlage   | Tiefgarage                     | 247/ 292 /348 | EffH 40                | 211/ 253 /304      |                      |               |
|   | Aufzugstyp 1<br>5 - 6 Haltest. | 51/ 68 /82    | Außenanlagen           | Gering             | 29/ 40 /48           |               |
| Barrierefreies Bauen                                  | altengerecht                   | 59/ 80 /104   |                        | Mittel             | 77/ 96 /121          |               |
|   | barrierefrei                   | 197/ 242 /296 |                        | Hoch               | 159/ 178 /203        |               |

Zur Rate gezogen wurde von der Kommission zudem das Gutachten „Kostentreiber im Wohnungsbau“ (Walberg, 2015), das ebenfalls zwischen verschiedenen Kostenbereichen/ Merkmalen und Ausführungsqualitäten unterscheidet. Berechnet werden in dem Gutachten Zusatzkosten pro qm Wohnfläche für verschiedene Gebäudetypen, das Beispiel zeigt ein Mehrfamilienhaus in Ballungsgebieten. Die gelben Positionen in dem Diagramm weisen auf Positionen hin, die in Ballungsräumen besonders hoch sind. Ein wichtiger Kostenfaktor, der von der Landesbauordnung vorgegeben wird, sind z.B. Stellplätze, die bei einer 2-stöckigen Ausführung bis zu 400 €/qm Wohnfläche kosten können, aber auch hochwertige Außenanlagen, Baustellenlogistik, Keller und Aufzüge können v.a. in Ballungsräumen hohe Zusatzkosten verursachen.

## 5.3 Handlungsmöglichkeiten/ Empfehlungen

Zentrale Fragestellung für die Arbeit der Kommission waren Möglichkeiten zur Senkung der Baukosten und Empfehlungen, die auch den gesetzlichen Rahmen betreffen. Es gibt vielfältige Ansatzpunkte, von denen hier einige beispielhaft vorgestellt werden.



## Gestaltung von Baukörpern und Grundrissen

Die städte- und hochbauliche Gestaltung von Wohnbauvorhaben bietet umfangreiche Potenziale zur Kosteneinsparung, die in den letzten Jahren auch innerhalb der Hochschullehre zu wenig beachtet wurden.

Durch **flächeneffiziente Planungs- und Baukonzepte** können die Baukosten wirksam reduziert werden (z.B. kompakte Baukörper, Minimierung von Verkehrsflächen, Verzicht auf Keller/ Abstellräume im EG). Das Verhältnis von Erschließungs- zu Wohnfläche schwankt zwischen 1:7 bis 1:25, dies ist ein entscheidender Kostenfaktor. Die DEGEWO Berlin erreicht mit entsprechenden Planungsparametern für Nutzfläche, Volumen und Fassade Baukosten unter 1.200 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Miete von max. 6,50 € je m<sup>2</sup> bei entsprechend moderner Architektur.

**Nutzungsneutrale Grundrisslösungen** gewährleisten eine nachhaltige Vermietung, auch bei einer effizienten und kostengünstigen Beschränkung der Grundrisstypen innerhalb eines Bauvorhabens.

**Mikrowohnungen** mit 30 oder 25qm pro Person bieten eine kostengünstige Alternative zu einem einfachen Standard in Ballungsräumen. Ein entsprechendes Bundesförderprogramm für Vario-Wohnungen (BMUB) wurde allerdings von den Investoren bisher noch nicht wie erhofft angenommen.

Insgesamt sollte eine stärkere Debatte zwischen Wohnungswirtschaft, Architekten und Ingenieuren stattfinden sowie Kenntnissen über kostengünstige Bauweisen in die Ausbildung integriert werden. Empfohlen wird zudem die Vorgabe klarer Planungsparameter für den kostengünstigen Wohnungsbau. Als förderlich zur Umsetzung kostensparender Konzepte erweist sich zudem ein eigenes Architektenteam innerhalb eines Wohnungsbauunternehmens. Baukosten von 1.200 €/qm wie bei der DEWGO können allerdings nur auf einem eigenen bzw. von der Stadt bereitgestellten Grundstück erreicht werden.

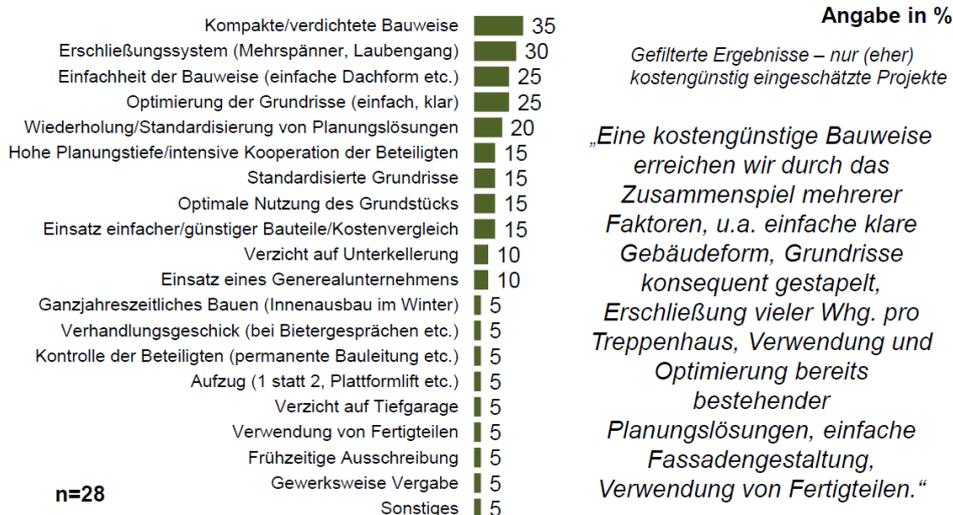
Eine bundesweite Befragung von Bauherren zu Ansatzpunkten für kostengünstigen Wohnungsbau sah Einsparpotenziale bei **kompakten, einfachen und standardisierten Bauweisen mit optimierten Grundrissen**.

## Planungsvorgaben DEWEGO Berlin

**Baukosten: 1.200 €/qm**  
**Kaltmiete: 6,50 €/qm**

NF/BGF: 66 bis 76%  
BRI/NF; 4,2 bis 5,2m  
Fassade/NF: 55-75, verglaste Flächen: 12-15%

NF: Nutzfläche  
BGF: Bruttogeschossfläche  
BRI: Bruttorauminhalt



## Bauherrenbefragung: Wie erreicht man kostengünstigen Wohnungsbau?

Basis: Kostengünstige Projekte im sozialen Wohnungsbau



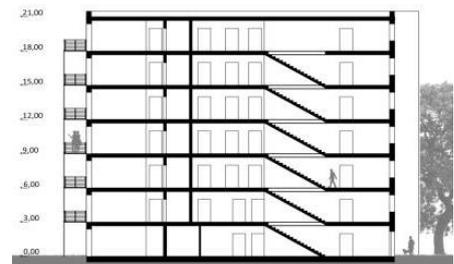
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

## Projektbeispiel Bilfinger Hochbau

40 Wohnungen  
12 2-Zi Whg 58-64 qm  
20 3-Zi Whg 83-94 qm  
8 4-Zi Whg 98-114 qm

Als Beispiel für kostengünstigen Wohnungsbau führt Michael Neitzel ein aktuelles Projekt der Bilfinger Hochbau an, einem 7-geschossigen Solitär mit nüchternen Fassade, innenliegenden Bädern und Küchen und integrierten Abstellräumen. Solche Projekte wurden in der Kommission sehr kontrovers diskutiert und sind sicherlich nicht für alle Kunden zielführend, bieten aber sehr gute Ansätze für kostensparendes Bauen. Die genauen Baukosten für dieses Projekt stehen noch nicht fest, werden aber deutlich unter den üblichen Kosten liegen.



## Konstruktion, Industrialisierung und serielles Bauen

Die Industrialisierung ist ein wichtiger Aspekt im Rahmen des kostengünstigen Wohnungsbaus. Modularisierung, Standardisierung und industrielle, serielle Vorfertigung bergen Kosteneinsparpotenziale insbesondere mit Blick auf die Optimierung von Bauprozessen. Modularisierten und standardisierte Bauweisen kommen bislang noch zu wenig Bedeutung zu, weil häufig die Grundvoraussetzungen nicht erfüllt sind (z.B. die Klärung des Urheberrechts). Die Vorteile modularisierter Bauweisen werden zu wenig kommuniziert und in Studium bzw. Ausbildung von Architekten und Ingenieuren verankert. Industrielles Bauen erfordert die Zusammenarbeit von Planern und Ausführenden von Anfang an, um Ausführungskompetenzen, Kreativität und Innovationen einbringen zu können. Insgesamt liegen die Einsparpotenziale jedoch höchstens bei ca. 3 bis 5% und führen erst bei höheren Stückzahlen (z.B. Gebäude eines Typs) zu einer spürbaren Kostensenkung. Wo serielle Projekte zu einer Einschränkung der Architekturqualität führen, werden sie v.a. häufig von den Kunden nicht akzeptiert, dies muss bei der Projektierung und bei Fragen der Baukultur berücksichtigt werden.



Voraussetzungen für serielles Bauen sind:

- Entwicklung systematischer Abläufe, Standardisierung von Arbeitsfolgen
- „Teamkonzept“ mit Auftraggeber/ Planern, Anreize zur Kosteneinsparung
- Stärkung der Industrialisierung des Bauens und serieller Bauweisen
- Spezifizierung von Qualifikationen für innovative Verfahren und Bauweisen
- Schaffung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen für serielles und modulares Bauen, u.a. ausreichend großer Absatz
- Vorurteilsfreie Übernahme von Konstruktionslösungen aus dem Gewerbebau
- Robuste, kompakte und kostengünstige (Komplett-)Systeme der TGA (Technische Gebäudeausrüstung/Gebäudetechnik) schaffen, Bereitstellung von Lebenszyklus-relevanten Informationen
- Einführung digitaler Methoden und Erprobung in Modellvorhaben



## Verbesserung von Planung und Prozessqualität

Einsparpotenziale können sich zudem durch integrale Planung ergeben, wobei jedoch in der Kommission unterschiedliche Auffassungen zu deren Umfang bestehen und hinsichtlich der Frage, ob diese durch vergaberechtliche Vorgaben begrenzt werden. Optimierungspotenziale bieten die projektinterne Kommunikation und Bauprozesssteuerung, zudem lassen sich integrierte Ansätze durch computergestützte Planungsmethoden unterstützen.

## Regelungssatzungen im Bauwesen

Anwendung und Auslegung bauordnungsrechtlicher Vorgaben, Regelungen des Baunebenrechts sowie technischer Bestimmungen können im Einzelfall zu einem vergleichsweise hohen Kostenanstieg beitragen. Dies wird oft durch Belange auf kommunaler Ebene weiter verschärft, wenn z.B. ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich ist, weil die Feuerwehr andere Techniken nicht bereithält, oder aufgrund kommunaler Stellplatzsatzung, die Zusatzkosten zwischen 200 und 400 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche verursachen können.

**Regelungen im Bauwesen müssen überschaubar gemacht werden.** Empfohlen wird die Darstellung kostentreibender Regelungen im Bauwesen mit Prüfung neuer Anforderungen unter Kosten-Nutzen-Überlegungen (z.B. Flexibilisierung der Stellplatzsatzungen unter Berücksichtigung neuer Mobilitätsanforderungen) im Rahmen einer Transparenzinitiative des Bundes und der Länder. Ziel ist ein bundeseinheitliches Regelungsnetzwerk für das Bauordnungsrecht.

**Volumen und Taktzeit der Erneuerung von Normen müssen eingeschränkt werden.** Aufgrund des Anstiegs des Technisierungsgrads und einer hohen Übernahme internationaler und europäischer Normen gibt es heute über 3.000 für den Bau relevante Normen, die zu erhöhtem Planungsaufwand, nicht aber zu schlankeren Konstruktionen bei mehr Sicherheit führen. Konkurrierende Normungsaktivitäten führen, z.B. im Bereich des Schallschutzes, zu Rechtsunsicherheiten. Empfohlen wird eine stärkere Berücksichtigung der Interessen der Anwender, d.h. Planer und Bauherren, die oft nicht mehr am Normungsprozess beteiligt sind. Außerdem sollte eine Abschätzung der Auswirkungen von Normenverschärfungen auf die Bau- und Wohnungskosten erfolgen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

Des Weiteren sollten **Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens für alle Entwürfe von Gesetzen, Verordnung und Normen** verpflichtend eingeführt und hierfür eine geeignete Methodik anhand von Mustergebäuden entwickelt werden. Grundsätzlich sollten die Länder keine zusätzlichen Anforderungen gegenüber dem Bundesrecht formulieren, Brandschutzanforderungen der örtlichen Feuerwehren öffentlich-rechtliche Regelungen nicht verschärfen und die Anforderungen an den Schallschutz hinsichtlich einer Kosten-Nutzung-Betrachtung kritisch überprüft und vereinheitlicht werden. **Nachverdichtungen im Bestand und höhere Baudichten bei Neubau** können den Anteil der Grundstückskosten an den Wohnkosten deutlich reduzieren und sollten in die Förderprogramme aufgenommen werden.

## Empfehlungen an die Wohnungswirtschaft/ Bauherren (Auszug)

- Konsequente Vorgaben an Planung (Flächen-/ Fassadeneffizienz u.a.)
- Verzicht auf Keller, innenliegende Bäder als kostengünstige Lösungen
- Begrenzung der Wohnungsgrößen (Mikrowohnungen in Innenstadtlage)
- Interdisziplinäre Planungswettbewerbe (kooperative Gutachterverfahren)
- Bildung erweiterter Planungsteams für kostenoptimierte Planung
- Erarbeitung zeitgemäßer Formen industriellen Bauens
- Skalenerträge durch höhere Stückzahlen bei gebündeltem Einkauf
- Erarbeitung einer öffentlich zugänglichen Baukostendatenbank
- Kommunikation von Best-/ Good-Practice-Beispielen

## 5.4 Fazit und Ausblick

In den letzten Jahren ist es durch verschiedene Ursachen zu einem erheblichen Anstieg der Baukosten gekommen. Die Kostentreiber sind vielfältig. Verantwortlich sind auch wachsende ansteigende Wohnflächen, gestiegene Ausstattungsstandards und technische Ausrüstungen. Diese werden oft durch Regelungen der Kommunen, der Länder und des Bundes beeinflusst. Um dem Wohnungsbau zusätzliche Impulse zu geben, ist es notwendig, die Kostenentwicklung spürbar zu dämpfen und Kosten zu reduzieren. Die Baukostensenkungskommission hat dazu über 70 Empfehlungen erarbeitet, die sich an Bund, Länder und Kommunen, an die Bauwirtschaft, Wohnungswirtschaft und andere Bauherren, an Fachplaner und Regelgeber sowie an Ausbildung und Forschung richten. Eine nachhaltige Senkung der Baukosten ist nur durch ein Zusammenspiel von Einzelmaßnahmen bei Anstrengungen aller Beteiligten erzielbar.

Zur Umsetzung der Ergebnisse des „Bündnis für Wohnen“ wurde ein **10-Punkte-Programm für die Wohnungsbauoffensive** erarbeitet. Teil dieses Programms sind auch Empfehlungen der Baukostensenkungskommission.

Im Anschluss an die Arbeit der Baukostensenkungskommission wird die Wohnungsbauoffensive fortgeführt, mit einem Maßnahmenpaket aus Baulandbereitstellung, steuerlichen Anreizen, Überprüfung von Bauvorschriften und Aufstockung der Wohnbauförderung/ Wohngeld. Dabei müssen Länder und Kom-

### 10 Punkte-Programm

Empfehlungen der Baukostensenkungskommission:

- Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum
- Einheitliche Musterbauordnung in den Ländern anstreben
- Normungswesen auf den Prüfstand stellen
- Serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren
- Stellplatzverordnung flexibilisieren
- EnEV und EEWärmeG strukturell neu konzipieren



munen verstärkt durch den Bund unterstützt werden, um Anreize und Erleichterungen für die Wohnungs- und Bauwirtschaft zu schaffen.

Mit dem Ziel einer Ausrichtung der Normung an Kosten- und Praxisaspekten soll ein Sonder-Präsidialausschuss beim Deutschen Institut für Normung e.V. (DIN) eingesetzt und eine Arbeitsgruppe Standards im Bauwesen durch das BMUB gebildet werden.

Seit Januar 2016 ist eine Arbeitsgruppe der Bündnispartner zur Unterstützung des seriellen Bauens eingerichtet. Durch das BMUB wurde ein Architekturwettbewerb gestartet, an dem sich 17 Wohnungsbauunternehmen beteiligen. Eines der Ziele ist die Diskussion der Losgrößenproblematik mit der Bau- und Wohnungswirtschaft.

Vorgesehen ist zudem eine Neukonzeption und bessere Abstimmung der EnEV und EEWärmeG im Rahmen von Sonderbauministerkonferenzen. Eine hohe Klimaschutzwirkung soll mit niedrigen Bau- und Bewirtschaftungskosten vereinbar sein.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit! Für Fragen und Anmerkungen stehen wir gerne zu Verfügung.

**Dipl.-Ökonom  
Michael Neitzel**

**InWIS**

Institut für Wohnungswe-  
sen, Immobilienwirtschaft,  
Stadt- und Regionalent-  
wicklung GmbH

An-Institut an der EBZ Busi-  
ness School und der Ruhr-  
Universität Bochum

Springorumallee 5  
44795 Bochum

+49.0.234.89034-17

Michael.Neitzel@inwis.de

www.inwis.de

## 5.5 Diskussion: Chancen zur Reduzierung der Wohnkosten

Diskutiert wird die Rolle der **Grundstückskosten** auf die Bau- und Wohnkosten. Bereits bei Gestehungskosten von 2.400 bis max. 2.700 €/qm inkl. Grundstück und einer Rendite von 3-4% entstehen Mietpreise von ca. 10 €/qm, das ist für viele Haushalt nicht mehr bezahlbar. Es müssen Wege gefunden werden, die Baukosten unter 2.000 €/qm zu senken und gleichzeitig die Grundstückskosten zu dämpfen. Nettokaltmieten von 7 €/qm können nur auf eigenen Grundstücken realisiert werden, dies haben auch die Beispiele von Herrn Notenkemper gezeigt, die er in der 21. Sitzungen des AKs präsentiert hat. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft SAGA/ GWG in Hamburg hat aktuelle Bauprojekte für 2.600 €/qm Baukosten mit einer Nettokaltmiete von 6 €/qm umgesetzt. Dies ist möglich durch eigene Grundstücke, besondere Zuschüsse/ Förderung in Hamburg und Quersubventionierungen innerhalb der eigenen Bestände, die immerhin 230.000 Wohnungen in Hamburg umfassen. Diese Möglichkeiten hat die Wohn+Stadtbau in Münster in diesem Umfang nicht.

Chancen werden in einer kostengünstigen **Grundrissgestaltung** gesehen, wobei die Zunahme von Single-Haushalten der Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche enge Grenzen setzt. Allerdings sind auch mittelgroße Wohnungen mit 70 bis 90 qm in den letzten Jahren um 4 qm gewachsen; dieser Entwicklung kann entgegengewirkt werden. Das Praxisbeispiel von Bilfinger wird dagegen eher kritisch bewertet, da es eine klassische Grundrissaufteilung mit klar zugeordneten Räumen und keine nutzungsneutrale Räume vorsieht.

In der Verwendung von **Typengrundrissen** werden grundsätzlich gute Einsparmöglichkeiten gesehen. Diese werden häufig von Firmen angewendet, die Grundstücke aus einer Hand entwickeln und durch die vielfache Verwendung eines Typus und serielle Planung deutlich an Kosten sparen können. Auf der anderen Seite stellen **Generalvergaben** kein „Allheilmittel“ dar, sondern





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016



entscheidend für eine Kostenersparnis sind auch hier individuelle, auf die Situation abgestimmte Entscheidungen.

Außerdem muss darauf geachtet werden, dass nicht die Fehler der Vergangenheit wiederholt und mit dem Ziel eines kostengünstigen Wohnungsbaus monotone Gebäude errichtet werden, die in 20 Jahren nicht mehr marktfähig sind und - wie dies zurzeit z.B. mit Beständen aus den 1970er Jahren stattfindet - wieder abgerissen werden müssen. **Effizientes und kostensparendes Bauen kann im Konflikt mit der Stadtgestaltung stehen, hier gilt es, Lösungen zu erarbeiten.**

Aus Holland und der Schweiz gibt es bereits viele gute Beispiele für kostengünstigen Wohnungsbau seit den 1970er Jahren, die als best practice dienen können. Das Rad muss in Deutschland nicht neu erfunden werden! Deutschland liegt hinter dieser Entwicklung weit zurück, hier wird immer noch sehr traditionell gebaut. Ein effektiver Kostendämpfer ist eine ganzheitliche, gemeinsame Planung der Gewerke – in Holland ist z.B. die Integration von Fenstern in den Rohbau Standard. Ein Zielkonflikt zur Qualität des Wohnungsbaus ist hier nicht gegeben.

Kommunen stehen vor dem speziellen Problem, dass bei öffentlichen Bauvorhaben aufgrund der **Vergaberichtlinien die Nachverhandlung von Preisen ausgeschlossen** ist. Hier liegen erhebliche Einsparpotenziale, Projekte der öffentlichen Hand werden so unnötig verteuert. Mit der Veränderung der technischen Standards beschäftigt die Kommunen zudem zunehmend auch das Thema der **Gewährleistung, wenn sie technische Innovation** einsetzen wollen. Dies ist innerhalb des EU-Rechts nicht einfach zu regeln.

Aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber ist die Kostensteigerung auch als **Folge des Komfortzuwachses** zu sehen, da die Baukosten parallel zur Pro-Kopf-Wohnfläche gestiegen sind, die Baupreise aber kaum stärker gestiegen sind als der Lebenshaltungsindex. Die erhöhten Anforderungen und Kosten durch den technischen Ausbau haben bereits zu einer Energieeinsparung von geschätzten 30% geführt, sind also mit Erfolg gekrönt worden und sollten deshalb nicht wieder zurückgenommen werden. Die Nebenkosten sind dennoch nicht gesunken. Die Ursachen liegen ihrer Ansicht nach in der Energiepolitik in Deutschland, in der Kostenvorteile nicht an die Endverbraucher weitergegeben werden; Lösungsansätze wären z.B. eine **dezentrale Energiebereitstellung in kommunaler Hand**. Auch aus dem AK wird betont, dass eine positive Wirkung von Energiesparmaßnahmen auf die Energiekosten entscheidend für die Motivation für weitere Einsparmaßnahmen sowie die politische Glaubwürdigkeit ist.

Michael Neitzel weist darauf hin, dass niedrige Energiepreise sich auch negativ auf die Bereitschaft auswirken können, Energiesparmaßnahmen umzusetzen, zumal die Maßnahmen von den Vermietern bezahlt werden müssen, die Mieter aber davon profitieren. Grundsätzlich ist aus seiner Sicht der Zielkonflikt bezahlbares Wohnen und Energieeffizienz nicht einfach zu lösen.

Zur Frage der **Vorgaben im Rahmen der neuen EnEV** erläutert Michael Neitzel, dass grundsätzlich Konsens darin besteht, dass mit der EnEV 2016 das Optimum zwischen Energieersparnis und Kosten erreicht ist. Deshalb wird ak-



tuell in den Umwelt- und Wirtschaftsministerien diskutiert, ob die nächste Stufe der EnEV 2020 ausgesetzt werden kann. Dem stehen jedoch EU-Vorgaben, die ab 2021 das Niedrigstenergiehaus verpflichtend vorsehen, entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagentechnik den größten Kostenfaktor ausmacht, während durch bessere Dämmung weit geringere Zusatzkosten verursacht werden. Die EnEV sollte deshalb weniger die Reduzierung von Primärenergie sondern v.a. den Endenergiebedarf eines Gebäudes betrachten. Auf der anderen Seite wird der Nutzen von Wärmedämmung in Frage gestellt und eine transparente Diskussion im Vergleich mit technischen Möglichkeiten gefordert. In einem Sanierungsvorhaben einer Baugenossenschaft in Berlin, konnte z.B. primär mit Hilfe einer Niedertemperaturheizung mit Steuerungsanlage und Erdspeicher sowie die Nutzung der Abwärme von Küche und Bad der Energiebedarf erheblich reduziert werden, während die Miete nur um ca. 1 €/qm angestiegen ist. Wärmedämmung wurde in diesem Projekt nur umgesetzt, um die entsprechenden Zuschüsse für die Gesamtmaßnahme zu erhalten.

Michael Neitzel erläutert, dass **EnEV und Wärmegesetz perspektivisch zusammengeführt werden** und dabei auch die wirtschaftlichen Aspekte und quartiersorientierte Betrachtung stärker berücksichtigt werden sollen.

Von Seiten der Immobilienwirtschaft wird bezweifelt, dass die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission zu einer nennenswerten Senkung der Baukosten führen werden und die von Minister Maas definierte Obergrenze für bezahlbaren Wohnraum von 40% des Haushaltseinkommens praktisch umsetzbar ist, v.a. in den Ballungsräumen. Angesichts der novellierten EnEV und den Änderungen des Mietrechts stellt sich weniger die Frage nach Chancen für kostengünstigen Wohnungsbau, sondern ob in Zukunft Wohnungsbau überhaupt noch für Investoren rentabel ist. Auch vor diesem Hintergrund wird gefragt, wie die aktuell die von der Politik geforderten **Bauleistungen von bundesweit 400.000 Wohnungen** realisiert werden sollen.

Aus Sicht von Michael Neitzel sind die aktuellen Zielzahlen durchaus von der Bauindustrie zu leisten, unklar ist jedoch zu welchen Preisen. Angesichts der Zyklizität von Nachfrage- und Preisentwicklung, die bisher immer **bei einer Auslastung der Baukapazitäten zu einer Baukostensteigerung geführt hat**, ist diese Entwicklung in Ballungsräumen auch jetzt zu erwarten. Es müssen daher alle zur Verfügung stehenden Stellschrauben genutzt werden, um nicht nur eine Stabilisierung, sondern möglichst auch eine Kostendämpfung zu erreichen. Auch **Vorgaben der Kommunen innerhalb von städtebaulichen Verträgen können zu Kostensteigerungen** führen und müssen daher mit Augenmaß formuliert werden. Mit welchen Maßnahmen die Empfehlungen umgesetzt werden können, wird der nächste Arbeitsschritt sein.

Prof. Elke Pahl-Weber schließt die Diskussion, die die Komplexität des Themas „bezahlbarer Wohnraum“ gezeigt hat. Das Thema sollte im AK weiter behandelt werden, z.B. mit Betrachtung guter Beispielen und strategischer Aspekte. Auch muss es Bestandteil der Planungswerkstatt 2030 sein, um umsetzbare Ergebnisse zu erhalten.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

## 6. Ausblick

Prof. Elke Pahl-Weber und Matthias Peck bedanken sich für die Fülle von Informationen, die dem Arbeitskreis Wohnen in Münster heute erneut geliefert wurden und für die sehr interessante, auf hohem Niveau geführte Diskussion. Es wurde deutlich, welche umfangreiche Arbeit dem Arbeitskreis und der Stadt Münster in Zukunft bevorsteht und welche Themen weiter diskutiert werden müssen. Wir freuen uns und sind gespannt auf die weitere Zusammenarbeit!

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

Die **26. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **8. November 2016 von 14:00 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.

Als mögliche Themen für die 26. Sitzung werden genannt:

- Bericht Planungswerkstatt 2030
- Wege zum bezahlbaren Wohnen (Grundstücks- und Baukosten, Nebenkosten, Wohnungsgrößen), best-/ good-practices
- Quartiersmanagement

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

Als neue Mitglieder nehmen ab der 25. Sitzung Matthias Peck (Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit), Heiner Bruns (Amt für Grünflächen, Umweltschutz und Nachhaltigkeit), in der 25. Sitzung vertreten durch Birgit Wildt, und Ortrud Phillip (Die Linke) am Arbeitskreis Wohnen in Münster teil. Herr Fehlauer wird künftig die CDU vertreten. Herr Eickenbusch ist nicht mehr Mitglied des Arbeitskreises, da die WGZ z. Zt. keine Wohnungsbauprojekte in Münster hat. Gäste der 25. Sitzung sind Michael Neitzel, Geschäftsführer der InWIS GmbH als Gastredner und Achim Specht, Referent von Herrn Peck.



### 6.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 25. 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](http://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html)

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016



## 7. Teilnehmende der 25. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Dr. Oliver Altenhövel | Vereinigte Volksbank Münster eG                        |
| Wilfried Born         | VIVAWEST Wohnen GmbH                                   |
| Jörg Dickmann         | Bauverein Ketteler eG                                  |
| Achim Friedrich       | Sparkassen Immobilien GmbH                             |
| Ewald Meyer-Hoock     | Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH                    |
| Eduard Reiter         | Verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW |
| Bernd Sturm           | Wohnungsverein Münster von 1893 eG                     |
| Sandra Wehrmann       | Wohn + Stadtbau GmbH                                   |
| Sebastian Albers      | Wohn + Stadtbau GmbH                                   |

### Wohnungsbaufinanzierung

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

### Interessenverbände

|                |  |
|----------------|--|
| Sven Berg      | Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.     |
| Ulla Fahle     | MieterInnenschutzverein Münster und Umgebung e.V. im DMB |
| Peter Guski    | Haus- und Grundeigentümergeverein                        |
| Achim Wiese    | Studierendenwerk Münster                                 |
| Frau Pollmann  | Mieterverein für Münster und Umgebung E.V. im DMB        |
| Manfred Roscik | Immobilienverband Deutschland                            |
| Herbert Schorn | Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.       |

### Wissenschaftliche Begleitung

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Prof. Dr. Paul Reuber | Universität Münster, Institut für Geographie |
|-----------------------|--|

### Politische Vertreter

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Helga Bennink     | Bündnis 90/Die Grünen/GAL |
| Georg Fehlauer    | CDU                       |
| Thomas Fastermann | SPD                       |
| Wolfgang Klein    | FDP                       |
| Ortrud Phillip    | Die Linke                 |
| Uwe Raffloer      | UWG                       |

### Stadt Münster

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Christoph Andrzejewski     | Amt für Immobilienmanagement                                      |
| Dagmar Arnkens-Homann      | Sozialamt   |
| Matthias Bartmann          | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung           |
| Annette Fahl               | Amt für Wohnungswesen   |
| Dr. Helga Kreft-Kettermann | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung           |
| Andreas Nienaber           | Amt für Immobilienmanagement                                      |
| Matthias Peck              | Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit   |
| Gabriele Regenitter        | Amt für Wohnungswesen   |
| Christian Schowe           | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung           |
| Achim Specht               | Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit    |
| Siegfried Thielen          | Dezernent für Planungs- und Baukoordination                       |
| Birgit Wildt               | Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, i.V. Heiner Bruns |

### Gäste

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Michael Neitzel | Geschäftsführer der InWIS GmbH |
|-----------------|--------------------------------|

### Moderation und Dokumentation

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



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

## 8. Anhang

### „Bündnis für Wohnen“ Aktualisierung 2016 –Presstext



PresseInfo

#### **Bündnis für den Wohnstandort Münster aktualisiert Arbeitskreis will für die Herausforderungen einer wachsenden Stadt sensibilisieren /**

Münster (SMS) 2006 wurde in Münster das bundesweit erste "Bündnis für Wohnen" unterzeichnet. Die im Arbeitskreis "Wohnen in Münster" organisierten Wohnungsmarktakeure legten damit ein klares Bekenntnis zum Wohnstandort Münster ab. Nach zehn Jahren erfolgreicher Tätigkeit gilt es, die Inhalte den aktuellen wohnungspolitischen Zielen, der veränderten Situation am Wohnungsmarkt und den Schwerpunkten der Wohnstandortentwicklung einer wachsenden Stadt anzupassen: In ihrer 25. Sitzung (am Dienstag, 19. April) unterzeichneten die Mitglieder des Arbeitskreises das aktualisierte Bündnis.

Die zentralen Ziele sind dabei: Den Wohnstandort Münster stärken, die Qualität der Quartiere sichern und das Engagement für die Entwicklung und Umsetzung einer Bauland- und Neubaupolitik, die nachfragegerecht und zukunftssicher ist. Auch bei der Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum sowie beim Aufbau eines nachhaltigen Quartiersmanagements ist das Bündnis aktiv. Die Bevölkerung soll dabei für die planerischen und wohnungspolitischen Herausforderungen einer wachsenden Stadt verstärkt sensibilisiert werden.

„Es ist die langjährige interdisziplinäre Zusammenarbeit und der umfassende, stets aktuelle Informationsaustausch zu wohnungspolitischen Fragestellungen, die den Arbeitskreis auszeichnen“, beschreibt Stadtdirektor Hartwig Schultheiß die langjährige Kooperation. „Gerade jetzt, wo der Wohnungsmarkt immens angespannt ist, kommt es auf das Miteinander der Akteure an, damit innovative und konstruktive Lösungen bei der Bereitstellung von neuem Wohnraum gefunden werden.“

Prof. Elke Pahl-Weber, die den Arbeitskreis moderiert, attestiert Münster eine Vorreiterrolle: „Münster war 2006 bundesweit die erste Stadt, die sich gemeinsam mit den Akteuren am Wohnungsmarkt für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Gut ‚Wohnen‘ im Sinne einer zukunftsfähigen Wohnstandortentwicklung positioniert hat. Zwischenzeitlich haben sich bundesweit in den Städten weitere Bündnisse formiert, und auch auf der Bundes- und Landesebene wurden Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen geschlossen.“

PresseInfo, Informationsdienst für Presse, Funk und Fernsehen

Herausgeberin: Stadt Münster, Presse- und Informationsamt, 20.04.2016

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016



## Baulandprogramm 2015-2025, Tabelle der Wohnbauflächen

### Baulandprogramm 2016 - 2025 Stufe 1 (Baulandaktivierung)

| Kennziffer                    | Gebiet   | WE-Kapazität 2016 |            |            | Eigentum      |                 |            | Schritte zur Baureife    |                              |                         |                           | Aktueller Stand                                 |
|-------------------------------|--|-------------------|------------|------------|---------------|-----------------|------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------|---|
|                               |  | Mefa              | Efa        | insg.      | Stadt / W + S | Dritte / Privat | Entwickler | Liegenschaftl. Sicherung | Freigabe Städtebaul. Konzept | Schaffung Planungsrecht | Bau der öff. Erschließung |   |
| <b>Baureif 2016</b>           |  |                   |            |            |               |                 |            |                          |                              |                         |                           |   |
| 431-01                        | Mitte - Hafencenter                                  | 33                | 0          | 33         |               | X               | Privat     | -                        | ✓                            | ✓                       | ✗                         | Bebauungsplanverfahren noch nicht rechtskräftig |
| 441-02                        | Höhenzollerling / Bernsmeyersteige                   | 162               | 0          | 162        |               | X               | Privat     | -                        | ✓                            | ●                       | ●                         |   |
| 543-04J                       | Mecklenbeck - Mitte, westl. Dingbänger Weg, Teil 2   | 50                | 0          | 50         | X             |                 | Stadt      | ●                        | ✓                            | ✓                       | ✗                         | Bau der Erschließung wird vorbereitet           |
| 623-06                        | Kinderhaus - westl. Regina-Prothmann-Str.            | 160               | 0          | 160        |               | X               | Privat     | -                        | ✓                            | ✗                       | ✗                         | Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen |
| 825-08                        | Gremmendorf - Gremmendorfer Weg                      | 0                 | 39         | 39         |               | X               | Privat     | -                        | ✓                            | ✓                       | ✗                         | Bau der Erschließung wird vorbereitet           |
| 961-07                        | Angelmodde - Schlesienstr. / Albersloher Weg         | 70                | 0          | 70         |               | X               | BIMA       | -                        | ✗                            | ●                       | ●                         | Vermarkungskonzept BIMA liegt noch nicht vor    |
| 974-02D                       | Wolbeck Nord nördl. Am Borggarten, nordwestl. Teil 2 | 0                 | 82         | 82         | X             | X               | Stadt      | ✗                        | ✓                            | ✓                       | ✗                         | Bau der Erschließung wird vorbereitet           |
| 971-07                        | Hiltrup - Langestr. / Malteserstr                    | 36                | 30         | 66         | X             | X               | Stadt      | ✓                        | ✓                            | ✓                       | ✗                         | Bau der Erschließung wird vorbereitet           |
| 981-06                        | Amelsbüren - nördl. Deermannstr.                     | 40                | 16         | 56         | X             |                 | Stadt      | ✓                        | ✓                            | ✓                       | ✗                         | Bau der Erschließung wird vorbereitet           |
| <b>insgesamt baureif 2016</b> |  | <b>551</b>        | <b>167</b> | <b>718</b> |               |                 |            |                          |                              |                         |                           |   |

- nicht erforderlich
- ✓ abgeschlossen
- vorhanden
- größtenteils vorhanden
- ✗ noch nicht abgeschlossen

### Baulandprogramm 2016 - 2025 Stufe 1 (Baulandaktivierung)

| Kennziffer                    | Gebiet  | WE-Kapazität 2016 |            |             | Eigentum      |                 |            | Schritte zur Baureife    |                              |                         |                           | Aktueller Stand                                 |
|-------------------------------|---|-------------------|------------|-------------|---------------|-----------------|------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------|---|
|                               |   | Mefa              | Efa        | insg.       | Stadt / W + S | Dritte / Privat | Entwickler | Liegenschaftl. Sicherung | Freigabe Städtebaul. Konzept | Schaffung Planungsrecht | Bau der öff. Erschließung |   |
| <b>Baureif 2017</b>           |   |                   |            |             |               |                 |            |                          |                              |                         |                           |   |
| 262-06                        | Mitte - Gartenstr./Niedersachsenring                | 70                | 0          | 70          |               | X               | Privat     | -                        | ✗                            | ✗                       | ●                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 331-01                        | Mitte - östl. Dahlweg / Südpark                     | 45                | 0          | 45          |               | X               | Privat     | -                        | ✓                            | ✗                       | ●                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 333-03                        | Mitte - südl. Roddestr.                             | 220               | 0          | 220         |               | X               | Privat     | -                        | ✓                            | ✗                       | ●                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 333-04                        | Mitte - nördl. Roddestr.                            | 45                | 0          | 45          |               | X               | Privat     | -                        | ✓                            | ✗                       | ●                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 464-05                        | Mitte - südl. Markweg                               | 210               | 105        | 315         | X             | X               | Privat     | ✗                        | ✓                            | ✗                       | ✗                         | freiwillige Umliegung erforderlich              |
| 541-03                        | Mecklenbeck - Meckmannweg / Schwarzer Kamp (Beresa) | 270               | 80         | 350         | X             | X               | Privat     | -                        | ✓                            | ✗                       | ✗                         | Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen |
| 572-08                        | Roxel - südl. Nottulner Landweg                     | 55                | 0          | 55          |               | X               | Stadt      | ✓                        | ✗                            | ✗                       | ✗                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 623-05                        | Kinderhaus - südl. Ermlandweg                       | 45                | 0          | 45          |               | X               | Stadt      | ●                        | ✗                            | ✗                       | ✗                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden |
| 681-05                        | Sprakel - östl. Sprakeler Str./westl. DB            | 87                | 47         | 134         |               | X               | Privat     | -                        | ✓                            | ✗                       | ✗                         | Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen |
| <b>insgesamt baureif 2017</b> |   | <b>1047</b>       | <b>232</b> | <b>1279</b> |               |                 |            |                          |                              |                         |                           |   |

### Baulandprogramm 2016 - 2025 Stufe 1 (Baulandaktivierung)

| Kennziffer                    | Gebiet                                    | WE-Kapazität 2016 |            |             | Eigentum      |                 |            | Schritte zur Baureife    |                              |                         |                           | Aktueller Stand   |
|-------------------------------|---|-------------------|------------|-------------|---------------|-----------------|------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------|---|
|                               |   | Mefa              | Efa        | insg.       | Stadt / W + S | Dritte / Privat | Entwickler | Liegenschaftl. Sicherung | Freigabe Städtebaul. Konzept | Schaffung Planungsrecht | Bau der öff. Erschließung |   |
| <b>Baureif 2018</b>           |   |                   |            |             |               |                 |            |                          |                              |                         |                           |   |
| 431-02                        | Mitte - Neuhafe / Hafenkante              | 375               | 0          | 375         |               | X               | Privat     | -                        | ✗                            | ✗                       | ✗                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden         |
| 462-01                        | Mitte - Zentrum Nord                      | 400               | 0          | 400         |               | X               | Privat     | -                        | ✗                            | ✗                       | ●                         | Städtebauliches Qualifizierungsverfahren in Bearbeitung |
| 465-04                        | Mitte - Hoher Heckenweg / Sibeliussstraße | 90                | 0          | 90          |               | X               | W+S        | ✗                        | ✗                            | ✗                       | ●                         | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung             |
| 515-04A                       | Gievenbeck - Oxford-Kaserne Abschnitt 1   | 380               | 0          | 380         |               | X               | noch offen | ✗                        | ✓                            | ✗                       | ✗                         | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung             |
| 525-08                        | Senstrup - Muckermannweg                  | 225               | 0          | 225         |               | X               | W+S        | ✗                        | ✗                            | ✗                       | ✗                         | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung             |
| 814-04A                       | Gremmendorf - York-Kaserne Abschnitt 1    | 400               | 50         | 450         |               | X               | noch offen | ✗                        | ✓                            | ✗                       | ✗                         | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung             |
| 824-02                        | Gremmendorf - Lilienthalweg               | 50                | 0          | 50          |               | X               | BIMA       | -                        | ✗                            | ✗                       | ✗                         | Vermarkungskonzept BIMA liegt noch nicht vor            |
| 871-09                        | Wolbeck - Am Steintor / Petersheide       | 85                | 115        | 200         |               | X               | Privat     | -                        | ✓                            | ✗                       | ✗                         | Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen         |
| 871-12A                       | Wolbeck - Westl. Brandhoveweg             | 60                | 30         | 90          | X             |                 | Stadt      | ●                        | ✗                            | ✗                       | ✗                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden         |
| 968-05                        | Hiltrup - an der Vogelstange              | 50                | 0          | 50          | X             |                 | Stadt      | ●                        | ✓                            | ✗                       | ✗                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden         |
| <b>insgesamt baureif 2018</b> |   | <b>2115</b>       | <b>195</b> | <b>2310</b> |               |                 |            |                          |                              |                         |                           |   |



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016

- nicht erforderlich
- ✓ abgeschlossen
- vorhanden
- größtenteils vorhanden
- ✗ noch nicht abgeschlossen

## Baulandprogramm 2016 - 2025 Stufe 1 (Baulandaktivierung)

| Kennziffer                    | Gebiet  | WE-Kapazität 2016 |            |             | Eigentum      |                 |            | Schritte zur Baureife     |                            |                          |                           | Aktueller Stand   |
|-------------------------------|---|-------------------|------------|-------------|---------------|-----------------|------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|---|
|                               |   | Mefa              | Efa        | insg.       | Stadt / W + S | Dritte / Privat | Entwickler | Liegen-schaftl. Sicherung | Freigabe Städtebau-Konzept | Schaffung Planungs-recht | Bau der öff. Erschließung |   |
| <b>Baureif 2019</b>           |   |                   |            |             |               |                 |            |                           |                            |                          |                           |   |
| 344-03                        | Düesberg - Nordkirchenweg                             | 40                | 20         | 60          | X             |                 | Stadt      | ●                         | ✗                          | ✗                        | ✗                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden                   |
| 515-05                        | Gievenbeck - Borghorweg                               | 40                | 20         | 60          |               | X               | Stadt      | ✗                         | ✗                          | ✗                        | ✗                         | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung                       |
| 562-07                        | Albachten - östl. Erw. südl. Teil                     | 120               | 180        | 300         | X             |                 | Stadt      | ✓                         | ✗                          | ✗                        | ✗                         | Städtebauliches Qualifizierungsverfahren muss durchgeführt werden |
| 562-10                        | Albachten - Steinbrede                                | 100               | 50         | 150         | X             |                 | Stadt      | ●                         | ✗                          | ✗                        | ✗                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden                   |
| 573-07A                       | Roxel - südl. Tilbecker Str., Teil 1                  | 60                | 20         | 80          | X             |                 | Stadt      | ✓                         | ✗                          | ✗                        | ✗                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden                   |
| 634-02                        | Kinderhaus - südl. Langebusch                         | 90                | 40         | 130         | X             |                 | Stadt      | ✓                         | ✗                          | ✗                        | ✗                         | Städtebauliches Qualifizierungsverfahren muss durchgeführt werden |
| 681-07                        | Sprakel - östl. Bahn                                  | 140               | 60         | 200         | X             |                 | Stadt      | ●                         | ✗                          | ✗                        | ✗                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden                   |
| 712-02                        | Mauritz Ost - Maikottenweg                            | 0                 | 140        | 140         | X             | X               | noch offen | ✗                         | ✗                          | ✗                        | ✗                         | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung                       |
| 814-04B                       | Gremmendorf - York-Kaserne Abschnitt 2                | 350               | 100        | 450         |               | X               | noch offen | ✗                         | ✓                          | ✗                        | ✗                         | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung                       |
| 972-05                        | Hiltrup - Westfalenstr. (ehem. Baumschule Eschweiler) | 150               | 25         | 175         | X             |                 | W+S        | ✓                         | ✓                          | ✗                        | ✗                         | VEP des Vorhabenträgers liegt noch nicht vor                      |
| 981-04                        | Amelsbüren - nordwestl. Am Dombusch                   | 75                | 75         | 150         | X             |                 | Stadt      | ✓                         | ✗                          | ✗                        | ✗                         | Bebauungsplanverfahren muss durchgeführt werden                   |
| <b>insgesamt baureif 2019</b> |   | <b>1165</b>       | <b>730</b> | <b>1895</b> |               |                 |            |                           |                            |                          |                           |   |

## Baulandprogramm 2016 - 2025 Stufe 1 (Baulandaktivierung)

| Kennziffer                    | Gebiet  | WE-Kapazität 2016 |             |             | Eigentum      |                 |            | Schritte zur Baureife     |                            |                          |                           | Aktueller Stand                               |
|-------------------------------|---|-------------------|-------------|-------------|---------------|-----------------|------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|---|
|                               |   | Mefa              | Efa         | insg.       | Stadt / W + S | Dritte / Privat | Entwickler | Liegen-schaftl. Sicherung | Freigabe Städtebau-Konzept | Schaffung Planungs-recht | Bau der öff. Erschließung |   |
| <b>Baureif 2020</b>           |   |                   |             |             |               |                 |            |                           |                            |                          |                           |   |
| 515-04B                       | Gievenbeck - Oxford-Kaserne Abschnitt 2               | 400               | 0           | 400         |               | X               | noch offen | ✗                         | ✓                          | ✗                        | ✗                         | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung   |
| 681-04C                       | Sprakel - westl. Erweiterung, nördl. Landwehr 2. Teil | 0                 | 50          | 50          | X             |                 | Stadt      | ●                         | ✓                          | ✗                        | ✗                         | Bau Lärmschutzwall erforderlich               |
| 774-06                        | Handorf - Kirschgarten / Bäder                        | 160               | 80          | 240         | X             |                 | Stadt      | ●                         | ✗                          | ✗                        | ✗                         | Sportflächen müssen zunächst verlagert werden |
| 814-04C                       | Gremmendorf - York-Kaserne Abschnitt 3                | 350               | 0           | 350         |               | X               | noch offen | ✗                         | ✓                          | ✗                        | ✗                         | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung   |
| 862-03                        | Angelmodde - Südl. Hiltruper Str.                     | 50                | 150         | 200         |               | X               | noch offen | ✗                         | ✗                          | ✗                        | ✗                         | Liegenschaftliche Sicherung in Vorbereitung   |
| 983-04                        | Amelsbüren - Böckenhorst                              | 30                | 70          | 100         |               | X               | Stadt      | ✓                         | ✗                          | ✗                        | ✗                         | Reithalle muss verlagert werden               |
| <b>insgesamt baureif 2020</b> |   | <b>990</b>        | <b>350</b>  | <b>1340</b> |               |                 |            |                           |                            |                          |                           |   |
| <b>Summe 2016 bis 2020</b>    |   | <b>5868</b>       | <b>1674</b> | <b>7542</b> |               |                 |            |                           |                            |                          |                           |   |

## Baulandprogramm 2016 - 2025 Stufe 2 (Flächensicherung)

Stand: 01.03.2016

**Stadtbezirk Mitte**  
 Mitte - Hörster - Parkplatz  
 Mitte - Manfred-von-Richthofenstr. (ehem. BW-Standort)  
 Mitte - östl. Gartenstr.  
 Mitte - westl. Hammerstr. / Umgehungsstr.  
 Mitte - Mauritzheide

**Gievenbeck**  
 Gievenbeck - südl. Laxenburg  
 Gievenbeck - Oxford-Kaserne Abschnitt 3  
 Gievenbeck - nördl. Toppheide (ehem. Institut)  
 Gievenbeck - westl. Technologiepark

**Sentrup**  
 Sentrup - Albert-Schweitzer-Str. / Fliednerstr.  
 Sentrup - westl. Steinfurter Str. (ehem. Eissporthalle)

**Mecklenbeck**  
 Mecklenbeck - Schürbusch (ehem. Peter-Wust-Schule)  
 Mecklenbeck - Hafkhorst

**Albachten**  
 Albachten - östl./südl. Erweiterung  
 Albachten - Lindenallee / nördl. freie Flur

**Roxel**  
 Roxel - südl. Tilbecker Str., Teil 2  
 Roxel - Nordwest, Teil 1

**Nienberge**  
 Nienberge - Waltruper Weg, 2. Teil  
 Häger - nördl. DB

**Kinderhaus**  
 Kinderhaus - südl. Helgolandweg  
 Kinderhaus - ehem. Sportplatz Westfalia

**Sprakel**  
 Sprakel Nord  
 Sprakel - westl. Erweiterung, südl. Landwehr

**Mauritz-Ost**  
 Mauritz Ost - Westl. Schmittingheide

**Gelmer-Dyckburg**  
 Gelmer Nord

**Handorf**  
 Handorf - östl. Hobbeltstr. / nördl. Lamerbach

**Gremmendorf**  
 Gremmendorf - York-Kaserne Abschnitt 4

**Angelmodde**  
 Angelmodde - Nördl. Homannstr.

**Wolbeck**

Wolbeck - südl. Petersheide  
 Wolbeck Nord, Berdel

**Hiltrup**  
 Hiltrup - südl. Pfarrer-Ensink-Weg

**Amelsbüren**  
 Amelsbüren - südl. /östl. Erweiterung

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 25. Sitzung am 19. April 2016



## 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 Schneider | Westdeutsche Landesbausparkasse |
|----------------|---------------------------------|

### Interessenverbände

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

### Politische Vertreter

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Herr Fehlauer   | CDU                       |
| Frau Bennink    | Bündnis 90/Die Grünen/GAL |
| Herr Fastermann | SPD                       |
| Frau Philipp    | Die Linke                 |
| Herr Klein      | FDP                       |
| Herr Raffloer   | UWG                       |

### 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  |
| Herr Bruns                | Amt für Grünflächen, Umweltschutz und Nachhaltigkeit   |
| Frau Fahl                 | Amt für Wohnungswesen  |
| Herr Köhnke               | Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten                                    |
| Herr Krause               | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung  |
| Frau Dr. Kreft-Kettermann | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung  |
| Herr Nienaber             | Amt für Immobilienmanagement   |
| Herr Niehues              | Amt für Kinder, Jugendliche und Familien   |
| Herr Paal                 | Stadtrat, Dezernent für Recht, Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- u. Verbraucherschutz |
| Herr Peck                 | Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit                                |
| Frau Regenitter           | Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung   |
| Herr Schowe               | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung  |
| Herr Schultheiß           | Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau, Wirtschaft und Marketing                            |
| Frau Menke                | Sozialamt  |
| Herr Schulze-Schwienhorst | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung  |
| Herr Thielen              | Dezernent für Planungs- und Baukoordination  |
| Frau Woldt                | Stiftungsangelegenheiten   |

