
ABSCHLUSSBERICHT

Vorbereitende Untersuchungen

gem. §§ 140 und 141 Baugesetzbuch (BauGB)



ANGELMODDE WALDSIEDLUNG / OSTHUESHEIDE

**Vorbereitende Untersuchungen
gemäß §§ 140 und 141 Baugesetzbuch (BauGB)
Angeldomde-Waldsiedlung / Osthuesheide**

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. EINFÜHRUNG	3
1. Abgrenzung des Untersuchungsraumes	3
2. Anmerkung zu den Untersuchungsergebnissen	4
3. Notwendigkeit der Sanierung	5
4. Planungsinstrumente	6
II. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES UNTERSUCHUNGS- GEBIETES	7
1. Münster-Angeldomde : Entstehungsgeschichte	7
2. Angeldomde-Waldsiedlung : Entstehungsgeschichte	7
3. Wohnquartier-Osthuesheide : Entstehungsgeschichte	9
III. ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNG	10
1. Bevölkerung	11
2. Soziales	18
3. Wohnen	22
4. Verkehr	26
5. Versorgung	27
6. Grün- und Freiraum	28
IV. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN	30
1. Moderationsverfahren	30
2. Beteiligung der Eigentümer	31
3. Beteiligung der Sozialen Träger	32
4. Beteiligung der Bewohner	33

V.	OSTHUESHEIDE IM UMBRUCH	35
1.	Strategiefindung für die Osthuesheide	35
2.	Erneuerungsstrategie für die Osthuesheide	36
3.	Erneuerungskonzept für die Osthuesheide	37
VI.	FINANZIERUNG DER MASSNAHMENPAKETE	40
VII.	SOZIALPLAN	43
VIII.	VORSCHLAG FÜR DIE ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES	44
IX.	ERGÄNZENDE GUTACHTEN UND BERICHTE	45

I. Einführung

Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zur Osthuesheide gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) dar, deren Beginn am 09.04.2003 vom Rat der Stadt Münster beschlossen wurden. Der Einleitungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht, das Untersuchungsgebiet in der Bekanntmachung eindeutig bezeichnet und auf die Auskunfts- und Mitwirkungspflichten der Betroffenen hingewiesen.

Diese vorbereitenden Untersuchungen sind die gesetzliche Grundlage für die Anerkennung des Bereiches Osthuesheide als Sanierungsgebiet und darauf beruhende Förderanträge für die Maßnahmen durch den Bund und das Land Nordrhein-Westfalen.

1. Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum liegt im Stadtteil Angelmodde und erstreckt sich auf einen Teilbereich der Waldsiedlung. Im Norden wird das Gebiet von der Straße "Osthuesheide" und der angrenzenden Wohnbebauung "Bonnenkamp" begrenzt, im Osten durch die "Theodor-Heuss-Str.", im Süden durch die "Hiltruper Str." und im Westen durch den "Albersloher Weg" (s. *Abbildung 1*).



Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

2. Anmerkungen zu den Untersuchungsergebnissen

Der nach den ersten Begehungen entstandene Eindruck, dass es sich bei dem Gebiet Angelmodde-Waldsiedlung / Osthuesheide aus der Mitte der 1960er Jahre um ein problematisches Wohnquartier handelt, wird durch die vertieften Untersuchungen bestätigt. Der Kernbereich (Osthuesheide 63-99) weist mit Abstand die größten städtebaulichen Missstände und auch sozialen Probleme auf.

Andere Teile des Untersuchungsgebietes – wie z.B. westlich der Osthuesheide (Bachstraße) und die Bereiche mit überwiegendem Einzeleigentum – wirken erheblich gepflegter und weisen teilweise nur kleinere Mängel in den Außenbereichen auf. Hier gibt es offensichtlich eine eigene Selbsterneuerungskraft.

In den einzelnen Teilbereichen sind ebenfalls Unterschiede bei der Bevölkerungsstruktur feststellbar. Im Kernbereich sind Kinder und Jugendliche überrepräsentiert, in anderen Bereichen hingegen unterrepräsentiert. Dieses trifft ebenfalls für den Ausländeranteil zu.

Im Kernbereich lebt ein hoher Anteil einkommensschwacher Haushalte, Sozialhilfeempfänger, Ausländer und Spätaussiedler. Der überwiegende Teil der Mieten wird durch das städtische Sozialamt oder ab 01.01.05 durch die Arbeitsgemeinschaft der Bundesagentur für Arbeit Münster und der Stadt Münster (AMS) getragen. Es gibt soziale Spannungen, Vandalismus, Gewalt und auch Kriminalität. Dieses überfordert viele einheimische Bewohner, denen ein hohes Maß an Integrationsleistung und Konfliktbewältigung abverlangt wird (überforderte Nachbarschaften). Für die Wohnungen in diesem Bereich werden trotzdem zum Teil vergleichsweise hohe Mieten gezahlt. Sie wären schwer vermietbar, wenn diese Mieten nicht aufgrund eines pauschalierten Verfahrens aus Mitteln der öffentlichen Hand übernommen werden würden.

Angesichts dieser Ausgangslage bildet der bauliche Verfall des Gebietes den ersten Anhaltspunkt für die faktische ökonomisch-soziale Abwertung des Quartiers. Es ist zu betonen, dass allein die Qualität der Bauten und des Wohnumfelds oder gar der „natürliche“ Alterungsprozess der Bausubstanz nur eine Ursache für die Verfallsprozesse darstellt. Die zweite Ursache konzentriert sich auf das Phänomen des Investitionsverhaltens der Wohnungseigentümer und die Entwicklung des Wohnungsmarktes innerhalb der Stadt.

3. Notwendigkeit der Sanierung

Der Kernbereich (Osthuesheide 63-99) weist mit Abstand die größten städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 BauGB auf. Zwar ist die Qualität einzelner Wohnungen durchaus als gut zu bezeichnen, jedoch ergeben sich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen im erweiterten Wohnbereich durch die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, Funktionsuntüchtigkeit der Eingangsbereiche, eingeschränkte oder überhaupt keine Nutzbarkeit der Balkone sowie den schlechten Zustand der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen.

Entsprechende städtebauliche Missstände – wenn auch nicht in der Konzentration – liegen auch im erweiterten Kernbereich (Osthuesheide 15-21, Osthuesheide 51-59 und Theodor-Heuss-Straße 38-50) vor.

Bei den Missständen an den Gebäuden handelt es sich in erster Linie um bauliche und konstruktive Mängel sowie nicht ausreichende Instandhaltung der Bausubstanz.

Im Gebiet kommen strukturelle Mängel, wie die schlechte unmittelbare Wohnumfeldqualität und Ausstattungsqualität im öffentlichen Raum, hinzu.

Im Untersuchungsgebiet (s. *Abbildung 1*) wohnen zur Zeit rund 800 Einwohner mit einem hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen, einem hohen Ausländeranteil und einem hohen Anteil an Arbeitslosen.

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden folgende allgemeine Zielsetzungen vorgeschlagen:

- Gebäudesanierung (unter Beteiligung der Betroffenen)
- Wohnumfeldverbesserung (unter Beteiligung der Betroffenen)
- Verbesserung der Wohnungsbelegung/Bevölkerungszusammensetzung
- Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit im Gebiet
- Stärkung des Eigentümer-/Bewohnerengagements

4. Planungsinstrumente

Es wird vorgeschlagen, einen Teilbereich des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich festzulegen (siehe *Abbildung 2*). Die Durchführung der Sanierung soll nach dem vereinfachten Verfahren (§ 142 BauGB) erfolgen.

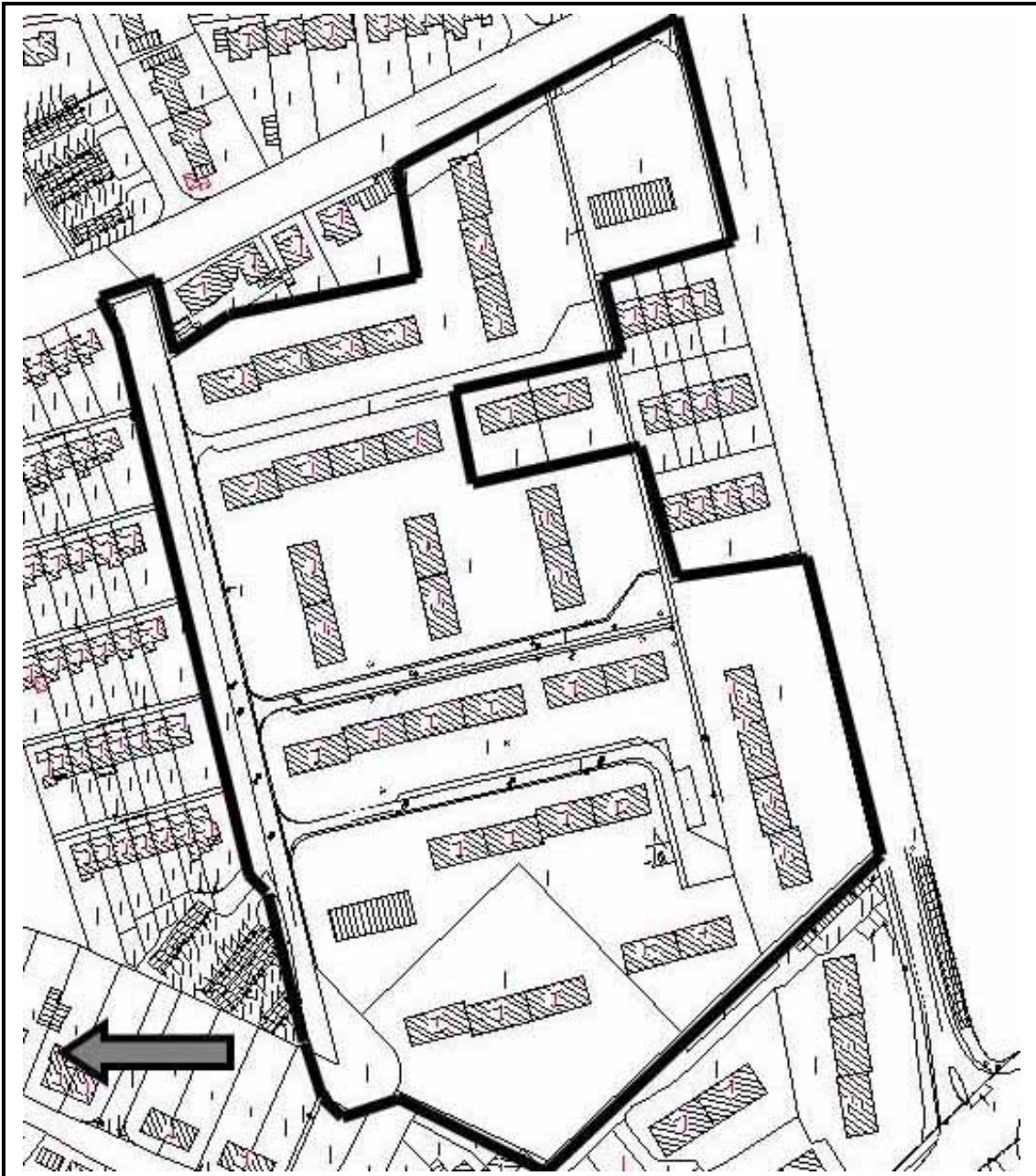


Abbildung 2: Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB

II. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

1. Münster-Angelmodde: Entstehungsgeschichte

Angelmodde wurde 1975 in das Stadtgebiet eingemeindet, galt aber schon lange vorher aufgrund seiner reizvollen Lage als bevorzugter Wohnvorort Münsters. Der Stadtteil gliedert sich in zwei, durch die Werseaeu voneinander getrennte Siedlungsbereiche: Angelmodde-Dorf mit dem kleinen historischen Ortskern sowie Angelmodde-Waldsiedlung als "neuzeitlicher Ableger" am Albersloher Weg.

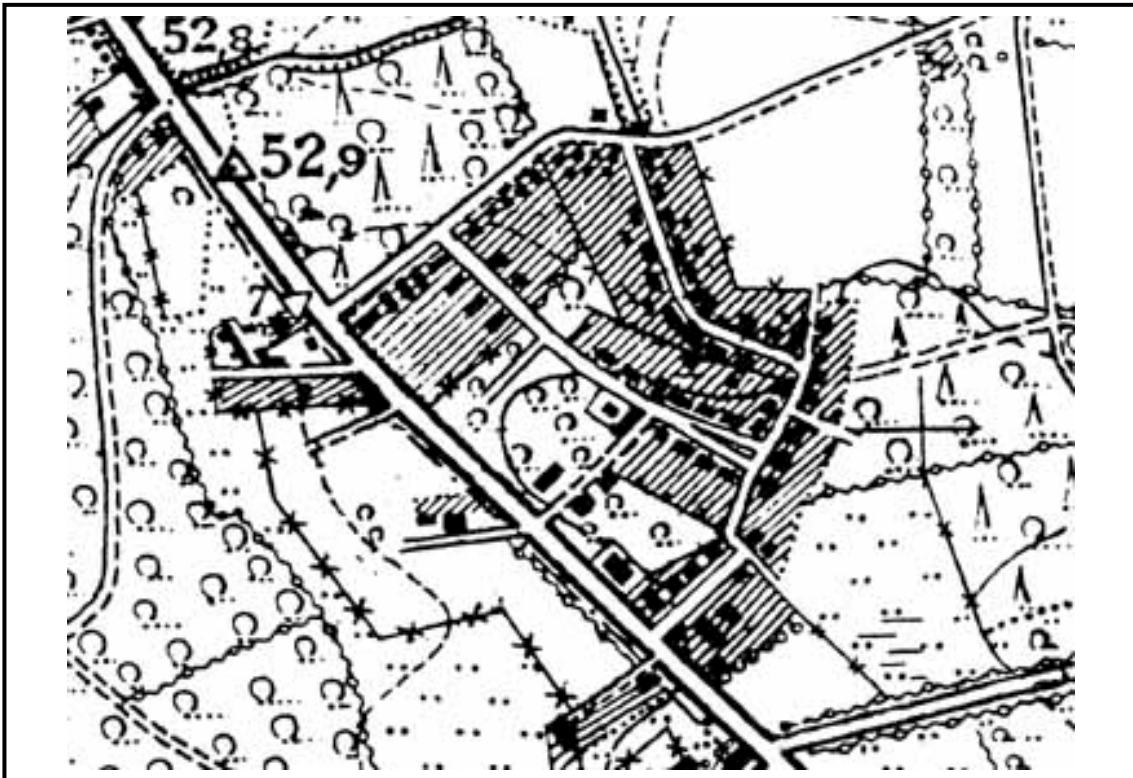


Abbildung 3: Angelmodde-Waldsiedlung (1962)

2. Angelmodde-Waldsiedlung: Entstehungsgeschichte

Die beiden Wohngebiete bilden zusammen mit Gremmendorf ein Siedlungsband entlang des Albersloher Weges. Auch hier stammt die älteste Bebauung zwischen Albersloher Weg und Höftestraße bereits aus der Vorkriegszeit. In den 50er und 60er Jahren wurde das Wohngebiet im Bereich Erlenbusch und

Berliner Straße (nach 1975 in Vogelrohrsheide umbenannt) großzügig ausgebaut.

Das Wohngebiet Angelmodde-Waldsiedlung südöstlich des Erdelbaches geht auf eine Planung des Städtebauers Professor Wolfgang Rauda aus dem Jahr 1960 zurück. Auftraggeber war die Westfälisch-Lippische Heimstätte, die nach der damaligen Zielsetzung auf dem 37 ha großen Gelände auf 500 Grundstücken Wohnungen für etwa 4000 Einwohner bauen wollte. Die vorhandenen Kiefern- und Eichenbestände sollten in das Wohngebiet integriert werden. Nach mehrfacher Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Waldsiedlung in drei Bauabschnitten zwischen 1965 und 1971 realisiert.

Trotz ihrer "späten" Entstehungszeit entspricht die Wohnanlage mit ihren geschwungenen Wegeführungen und den gestaffelten Zeilen noch ganz den städtebaulichen Prinzipien der 50er Jahre. Die ein- und zweigeschossigen Reihenhäuser sowie die mehrgeschossigen Wohnblöcke wurden durch ein zentrales Heizwerk mit Fernwärme und Warmwasser versorgt. Heute sind sie an das Zentralwerk der Stadtwerke angeschlossen. Eine Ladenzeile im Zentrum der Siedlung gehört ebenso zur Infrastruktur wie die Eichendorffschule mit Sportanlage am westlichen Rand.

Aus den 60er Jahren stammt auch das evangelische Kinderheim "Blaukreuzwäldchen", das in Höhe der Schlesienstraße in Fertigbauweise errichtet wurde. Rund 80 Kinder leben heute hier, weitere werden in Außenwohngruppen in Gremmendorf und Angelmodde betreut.



Abbildung 4: Angelmodde – Waldsiedlung / Osthuesheide

3. Wohnquartier Osthuesheide: Entstehungsgeschichte

Das im Folgenden näher zu betrachtende, separate Wohnquartier Osthuesheide ist durch eine Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet, die durch die im Westen verlaufende Bachstraße, durch die im Norden verlaufende Straße Osthuesheide, durch die im Osten verlaufende Theodor-Heuss-Straße und durch die im Süden befindliche Ortsteilgrenze, begrenzt wird.

Zur gleichen Zeit etwa wie Angellmodde-Waldsiedlung und die Siedlung an der Schlesienstraße entstand die Siedlung Osthuesheide, die im Jahr 1963 von dem Generalunternehmer Interbau mit dem Ziel errichtet wurde, die Wohnungen nach Fertigstellung an das Bundesvermögensamt zur Unterbringung von Angehörigen der britischen Streitkräfte zu vermieten.

Die Mehrfamilienhausbebauung ist durch Gebäude in Stahlskelettbauweise gekennzeichnet. Durch den Aufbau der Ausfachungen der Außenwände ist hier eine sehr „leichte“ Baukonstruktion gegeben. Die nichttragenden Innenwände sind als Leichtbauwände mit Ständerwerk ausgeführt.

Bis zum Jahr 1984 wurden noch Wohnungen von Angehörigen der Britischen Streitkräfte bewohnt, die dann analog zu den bereits Ende der 1970er Jahre in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen verkauft wurden.



Abbildung 5: Wohnquartier Osthuesheide (1980)

III. ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNG

Anmerkungen zu den Bevölkerungsdaten

Bei den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen zu den Punkten Bevölkerung und Soziales sei einleitend auf die Vergleichbarkeit der vorliegenden Zahlen eingegangen. Die Statistische Gebietsgliederung der Stadt Münster unterteilt sich generell in Stadtbezirke, in Statistische Bezirke, in Stadtzellen, in Blockgruppen und in die kleinste Betrachtungseinheit, die Blockseite. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird mit den Bezeichnungen: Statistischer Bezirk 86 Angelmodde/Stadtzelle 862 Angelmodde-Waldsiedlung/Blockgruppe 8625 VU-Gebiet (Theodor-Heuss-Strasse; Osthuesheide)/Blockseite 862363 VU-Gebiet (Bachstrasse) gearbeitet. Das VU-Gebiet wird aus der Blockgruppe 8625 und der Blockseite 862363 gebildet (s. *Abbildung 6*). Aus Gründen des Datenschutzes liegen einige Werte zwar auf kleinräumlicher Ebene vor, dürfen jedoch nicht veröffentlicht werden.

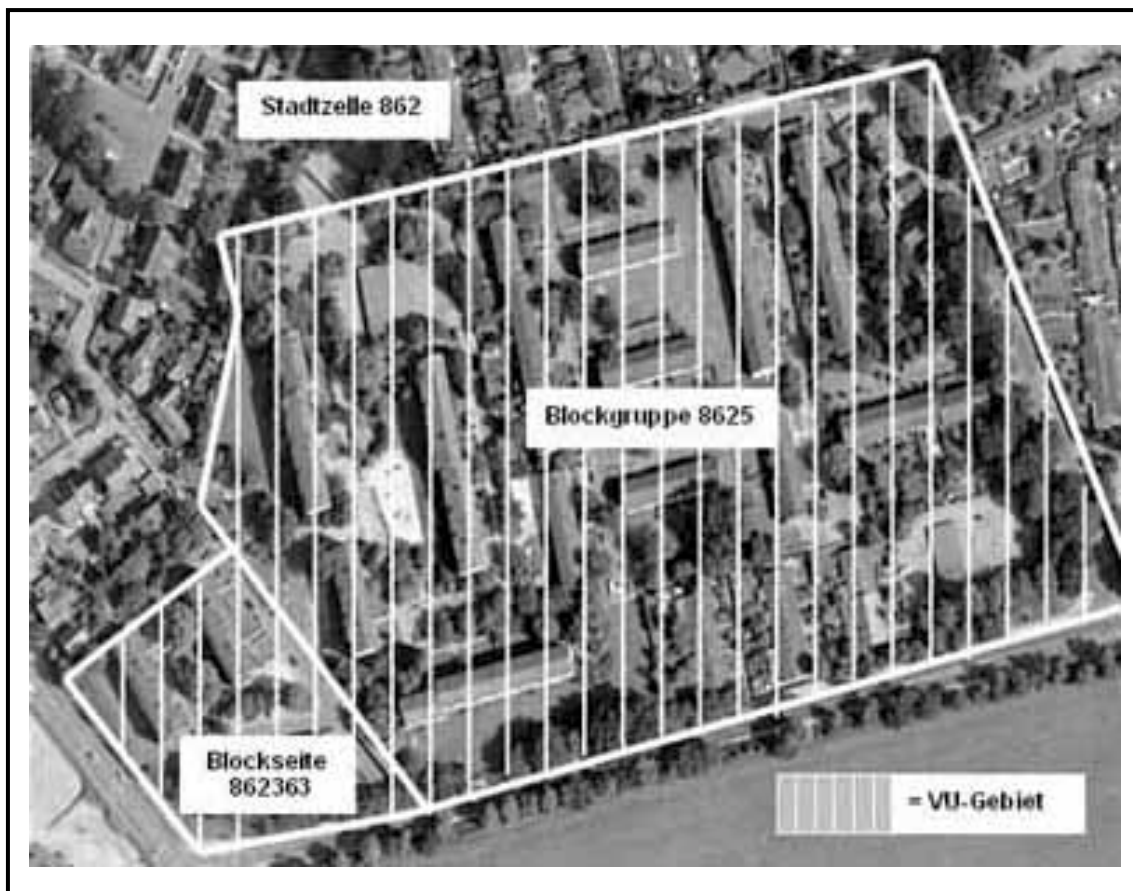


Abbildung 6: Statistische Gebietsgliederung für das VU-Gebiet

1. Bevölkerung

Im Statistischen Bezirk Münster-Angelmodde leben heute rd. 7.600 Personen (*Stand: 31.12.2004*), während 1996 dort rd. 7.900 Personen lebten. Auf Bezirksebene wird mit zukünftigen Einwohnerverlusten gerechnet, die insbesondere auf die Altersgruppen im Alter von 0 bis unter 45 Jahren entfallen. Dieses Ergebnis kann als Resultat rückläufiger Geburtenraten und geburtenschwacher

Jahr	1996		2001		2002		2003		2004	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
im Alter von ... bis unter ... Jah- ren										
0-3	136	4,04	112	3,48	115	3,58	119	3,60	101	3,17
3-6	166	4,93	140	4,35	135	4,20	112	3,39	114	3,58
6-10	239	7,09	168	5,22	166	5,16	177	5,36	154	4,83
10-16	263	7,80	325	10,09	318	9,89	312	9,44	288	9,04
16-18	72	2,14	80	2,48	97	3,02	106	3,21	105	3,30
18-21	112	3,32	127	3,94	121	3,76	129	3,90	140	4,39
21-25	124	3,68	133	4,13	137	4,26	160	4,84	155	4,87
25-30	266	7,89	180	5,59	166	5,16	174	5,27	168	5,27
30-45	836	24,81	738	22,91	706	21,96	722	21,85	667	20,93
45-60	556	16,50	536	16,64	561	17,45	585	17,71	597	18,74
60-65	149	4,42	204	6,33	191	5,94	176	5,33	159	4,99
65- älter	451	13,38	478	14,84	502	15,62	532	16,10	538	16,89
Sum- me	3.370	100	3.221	100	3.215	100	3.304	100	3.186	100

Tabelle 1: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Altersgruppen für Angelmodde-Waldsiedlung
(Stadtzelle 862) *Stand: 31.12.2004*
(Quelle: Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik)

Jahrgänge interpretiert werden. In der Stadtzelle Angelmodde-Waldsiedlung hat sich die Einwohnerzahl von 3.370 Personen im Jahr 1996 bis auf 3.186 Personen im Jahr 2004 reduziert (s. *Tabelle 1*), während die Zahl im Jahr 2003 noch bei 3.304 Einwohnern lag. Bei der Verteilung nach Altersgruppen für das Jahr 2004 wird für die Gebietseinheit Stadtzelle Angelmodde-Waldsiedlung

deutlich, dass sich Bevölkerungsschwerpunkte in den Altersgruppen im Alter von 10 bis unter 16 Jahren, im Alter von 30 bis unter 60 Jahren und im Alter von 65 Jahren und älter, ablesen lassen. Auffällig ist für Angelmodde-Waldsiedlung der hohe Anteil der Gruppe im Alter von 65 und älter, der sich jedoch prozentual zum gesamtstädtischen Trend annähernd gleich verhält.

Teilräumlich betrachtet, hier bezogen auf das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen, ist ähnlich der Stadtzelle 862 eine Konzentration der Bevölkerung innerhalb des Gebietes auf die Altersgruppen von 10 bis unter 16 Jahren, von 30 bis unter 45 Jahren und von 45 bis unter 60 Jahren festzustellen (s. *Tabelle 2*). Setzt man diese Werte in Relation zu den gesamtstädtischen Werten, so

Jahr	1996		2001		2002		2003		2004	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
im Alter von ... bis unter ... Jahren										
0-3	56	6,3	51	6,3	56	6,7	53	6,2	50	5,9
3-6	69	7,7	66	8,2	66	7,9	52	6,1	54	6,4
6-10	95	10,6	65	8,0	66	7,9	77	9,1	63	7,5
10-16	106	11,8	111	13,7	108	13,0	105	12,4	102	12,1
16-18	26	2,9	22	2,7	32	3,9	36	4,2	29	3,4
18-21	44	4,9	47	5,8	45	5,4	46	5,4	52	6,2
21-25	34	3,8	46	5,7	55	6,6	62	7,3	56	6,6
25-30	97	10,8	51	6,3	58	7,0	61	7,2	63	7,5
30-45	249	27,8	201	25,0	191	23,0	196	23,1	199	23,6
45-60	89	10,0	107	13,2	115	13,8	120	14,1	126	15,0
60-65	14	1,6	19	2,3	17	2,0	17	2,0	20	2,4
65 u. älter	16	1,8	23	2,8	22	2,6	25	3,0	29	3,4
Gesamt	895	100,0	809	100,0	831	100,0	850	100,0	843	100,0

Tabelle 2: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Altersgruppen für das VU-Gebiet

Stand: 31.12.2004

(Quelle: Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik)

zeigt sich, dass die Gruppe der 10 bis unter 16 jährigen Bewohner einen erheblichen Anteil einnimmt, während die Gruppe der über 65-jährigen Menschen im Verhältnis zur Gesamtstadt keine außergewöhnliche Bedeutung erlangt. Schlussfolgernd ergibt sich aus den aufgezeigten Entwicklungen, dass einem überproportionalen Anteil von Kindern und Jugendlichen eine unterproportional entwickelte Altersgruppe älterer Menschen im VU-Gebiet gegenübersteht.

Aus den dargestellten Jahresübersichten lässt sich ferner ablesen, dass sich die Anteile innerhalb der einzelnen Altersgruppe über den betrachteten Zeitraum kaum verschoben haben. Hinsichtlich der Verteilung der Altersgruppen nach dem Untersuchungsparameter Geschlecht für die Blockgruppe 8625, ist über die aufgeführten Gruppen eine gleichmäßige Verteilung zwischen Frauen und Männern festzustellen (s. *Tabelle 3*).

im Alter von ... bis unter ... Jahren	Gesamt	%	Geschlecht			
			Männlich		Weiblich	
			Abs.	%	Abs.	%
0-3	33	5,1	17	5,1	16	5,1
3-6	39	6,0	19	5,7	20	6,3
6-10	46	7,1	27	8,1	19	6,0
10-16	82	12,6	39	11,6	43	13,7
16-18	24	3,7	13	3,9	11	3,5
18-21	44	6,8	20	6,0	24	7,6
21-25	43	6,6	23	6,9	20	6,3
25-30	42	6,5	23	6,9	19	6,0
30-45	158	24,3	81	24,2	77	24,4
45-60	105	16,2	57	17,0	48	15,2
60-65	15	2,3	5	1,5	10	3,2
65 u. älter	19	2,9	11	3,3	8	2,5
Insgesamt	650	100,0	335	100,0	315	100,0

Tabelle 3: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Altersgruppen für das VU-Gebiet ohne Blockseite 862363 Stand: 31.12.2004
(Quelle: Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik)

Nationalität	Gesamt	%	Geschlecht			
			männlich		weiblich	
			Abs.	%	Abs.	%
Deutsch	405	62,3	211	63,0	194	61,6
Nicht-deutsch	245	37,7	124	37,0	121	38,4
Insgesamt	650	100,0	335	100,0	315	100,0

Tabelle 4: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Geschlecht und Nationalität für das VU-Gebiet ohne Blockseite 862363 Stand: 31.12.2004
(Quelle: Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik)

Unter der Hinzunahme des Parameters Nationalität, hier die Unterscheidung deutsch und nicht-deutsch, zeigt sich, dass der Ausländeranteil für die Blockgruppe 8625 momentan bei knapp 40% liegt (s. *Tabelle 4*). Dieser Anteil liegt deutlich über dem der Gesamtstadt.

Zieht man noch die Ergebnisse der Erhebungen und Befragungen im Rahmen der Bewohnerbeteiligung zu den vorbereitenden Untersuchungen hinzu, so lässt sich dieser Anteil auch räumlich festlegen. So konzentrieren sich die ausländischen Mitbürger auf die mehrgeschossigen Wohnblöcke, die sich im Kernbereich (Osthuesheide 63-99) des Untersuchungsgebietes befinden. Eng mit der Konzentration der ausländischen Mitbürger ist auch der hohe Anteil der Kinder und Jugendlichen bis unter 18 Jahren verknüpft, was die Ergebnisse in den Beteiligungsverfahren zu den vorbereitenden Untersuchungen zeigen.

Dies lässt die Schlussfolgerung zu: Dort, wo junge Haushalte mit Kindern und Jugendlichen stark überrepräsentiert sind, ist der Anteil alter Menschen, hier die Altersgruppe von 65 Jahren und älter, besonders niedrig.

Ausländische Bevölkerung nach Anzahl der Nationalitäten				
	2001		2004	
Nationalität	Abs.	%	Abs.	%
Serbien und Montenegro	122	22,8	110	23,7
Polen	43	8,0	41	8,8
Sri Lanka	34	6,3	38	8,2
Libanon	59	11,0	30	6,5
Kasachstan	15	2,8	29	6,3
Türkei	37	7,0	28	6,0
Großbritannien	13	2,4	18	3,9
Bosnien	19	3,5	12	2,6
Niederlande	10	1,9	12	2,6
Mazedonien	12	2,2	11	2,4
Russland	-	-	11	2,4
Portugal	11	2,0	10	2,2
Zaire	19	3,5	8	1,7
Iran	25	4,7	8	1,7
Ukraine	-	-	7	1,5
Irak	9	1,7	6	1,3
Armenien	-	-	4	0,9
Sonstige und unbekannt	120	22,4	81	17,5
Insgesamt	536	100,0	464	100,0

Tabelle 5: Ausländische Bevölkerung nach den Nationalitäten für Angeldomde-Waldsiedlung

(Stadtzelle 862)

Stand: 31.12.2004

(Quelle: Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik)

Unter den Ausländern stellen die prägendste Bevölkerungsgruppe Familien aus dem ehemaligen Jugoslawien dar (s. *Tabelle 5*). Zweitgrößte Gruppe sind zum Ende des Jahres 2004 mit 41 Bewohnern die Familien aus Polen. Die im Gebiet vertretene Personengruppe der Aussiedler konnte nicht bestimmt werden, da sie auf Grund ihrer deutschen Staatsangehörigkeit nur solange statistisch ermittelbar sind, wie die Personen in Wohnheimen gemeldet sind.

Zu- und Fortzüge im Jahr 1996						
			Zuzug		Fortzug	
Nationalität	gesamt	%	Abs.	%	Abs.	%
Deutsch	79	75,2	34	66,7	45	83,3
Nichtdeutsch	26	24,8	17	33,3	9	16,7
Insgesamt	105	100,0	51	100,0	54	100,0
Zu- und Fortzüge im Jahr 2001						
			Zuzug		Fortzug	
Nationalität	gesamt	%	Abs.	%	Abs.	%
Deutsch	52	50,5	28	56	24	45,3
Nichtdeutsch	51	49,5	22	44	29	54,7
Insgesamt	103	100,0	50	100,0	53	100,0
Zu- und Fortzüge im Jahr 2002						
			Zuzug		Fortzug	
Nationalität	Gesamt	%	Abs.	%	Abs.	%
Deutsch	60	49,6	25	43,1	35	55,6
Nichtdeutsch	61	50,4	33	56,9	28	44,4
Insgesamt	121	100,0	58	100,0	63	100,0
Zu- und Fortzüge im Jahr 2003						
			Zuzug		Fortzug	
Nationalität	Gesamt	%	Abs.	%	Abs.	%
Deutsch	41	37,3	28	45,2	13	27,1
Nichtdeutsch	69	62,7	34	54,8	35	72,9
Insgesamt	110	100,0	62	100,0	48	100,0
Zu- und Fortzüge im Jahr 2004						
			Zuzug		Fortzug	
Nationalität	Gesamt	%	Abs.	%	Abs.	%
Deutsch	62	59,0	33	55,9	29	63,0
Nichtdeutsch	43	41,0	26	44,1	17	37,0
Insgesamt	105	100,0	59	100,0	46	100,0

Tabelle 6: Zu- und Fortzüge der wohnberechtigten Bevölkerung nach Geschlecht, Nationalität und Jahr für das VU-Gebiet *ohne* Blockseite 862363 Stand: 31.12.2004
(Quelle: Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik)

An Hand der Betrachtung der Zu- und Fortzüge (s. *Tabelle 6*) wird deutlich, dass für die Blockgruppe 8625 eine auffällig hohe Mieterfluktuation und damit eine geringe Verweildauer der Bewohner im Gebiet festzustellen ist. Bei den dargestellten Umzugsbewegungen handelt es sich um Zu-/Fortzüge außerhalb des Stadtgebiets Münster. Zieht man zu diesen Ergebnissen noch die Zuzüge in der Höhe von 127 Personen im Jahr 2004 aus der Stadtzelle 862 Angelmodde-Waldsiedlung in die Blockgruppe 8625 und die Fortzüge in der Höhe von 127 Personen im Jahr 2004 aus der Blockgruppe 8625 in die Stadtzelle 862 Angelmodde-Waldsiedlung hinzu, wird die angesprochene Fluktuation nochmals unterstrichen. Der damalige, verstärkte Zuzug von Familien aus dem ehemaligen Jugoslawien in das Gebiet führte beispielsweise zu verstärkten Fortzügen durch deutsche Haushalte in die benachbarten Wohnquartiere, was u.a. aus den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen abzulesen ist. Diese Wanderungsbewegungen sind als Resultat des durch die Zuzüge ausgelösten Verdrängungsmechanismus mit den negativen Folgen der sozialen, unfreiwilligen Segregation benachteiligter Bevölkerungsgruppen anzusehen.

Anmerkungen zu den Sozialdaten

Die kleinräumig ermittelten Arbeitslosenquoten basieren auf eigenen Berechnungen, da die Arbeitslosenquoten der Agentur für Arbeit nur für Münster insgesamt vorliegen, wobei sich die Quote auf die „abhängig zivilen Erwerbspersonen“ bezieht. Da diese Angaben für kleinere Einheiten nicht vorliegen, wird hilfsweise die Zahl der Arbeitslosen auf den „erwerbsfähigen“ Teil der Bevölkerung bezogen. Es handelt sich um Näherungswerte. Die Erwerbsquote wird aus den Angaben der Agentur für Arbeit zu Arbeitslosenzahlen und zur Arbeitslosenquote ermittelt und proportional auf die Stadtteile umgelegt. Somit ergeben sich für die Stadtteile Werte, die näherungsweise vergleichbar mit der für die Stadt insgesamt vorliegenden Arbeitslosenquote sind.

Die Sozialhilfe umfasst Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz als Hilfe zum Lebensunterhalt (HZL) oder als Hilfe in besonderen Lebenslagen an Personen (HIBL), die sich in einer Notlage befinden, soweit andere Personen, andere Sozialleistungssysteme oder sonstige Stellen Leistungen nicht vorsehen oder keine zulänglichen Hilfen erbringen. Durch die individuellen Leistungen soll die Sozialhilfe den Hilfeempfängern ein der Würde des Menschen entsprechendes Leben gewährleisten und ihn nach Möglichkeit befähigen, wieder unabhängig von dieser Hilfe zu leben. Ein Grundsatz für die Leistungsgewährung der Sozialhilfe ist ihr Nachrang, das bedeutet, dass auf Sozialhilfe keinen Anspruch hat, wer sich selbst helfen kann, insbesondere durch Einsatz seiner Arbeitskraft oder wer die notwendige Unterstützung von Angehörigen oder von Trägern anderer Sozialleistungen erhält.

Haushalte mit niedrigem Einkommen erhalten Wohngeld als Mietzuschuss, selbstnutzende Wohneigentümer als Lastenzuschuss, um tragbare Wohnkostenbelastungen zu erreichen. Die Höhe des Wohngeldes hängt von Haushaltsgröße, Familieneinkommen und Wohnkosten ab. Wohngeld stellt nur einen Zuschuss zur Miete oder zur Belastung dar. Ein Teil der Wohnkosten muss in jedem Fall vom Wohngeldempfänger getragen werden.

Die Daten zum Wohngeld und zur Sozialhilfe wurden in den betreffenden Ämtern der Stadt Münster erhoben. Es können sich Überschneidungen zwischen wohngeldbeziehenden und sozialhilfebeziehenden Haushalten ergeben.

2. Soziales

Die Arbeitslosenquote liegt für die Stadt Münster bei 9,3% (s. *Tabelle 7*). Im Stadtbezirk Südost beträgt diese Quote 9,9%. Im statistischen Bezirk 86 erhöht sich die Arbeitslosenquote auf 14,4%. Für die Stadtzelle 862 Angelmodde-Waldsiedlung erreicht dieser Wert eine Höhe von 20,1% und damit ist er mehr als doppelt so hoch gegenüber der gesamtstädtischen Zahl. Auf Grund der Be-

Stadt- zelle	Ar- beits- lose Insg.	Ar- beits- lose	Ände- rung ge- genü- ber Vor- jahr	Män- ner	Frau- en	Aus- län- der	Arbei- ter	An- gestel- lte	Voll- zeitar- beits- su- chen- de	Ar- beits- lose unter 25 Jah- ren	Ar- beits- lose über 54 Jahre	Lang- zei- tar- beits- lose (> 1 J.)
	abso- lut	Arbeitslosenquote In % bzw. %-Punkten				Anteil in % an den Arbeitslosen						
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
862 An- gelmo- dde- Wald- sied- lung	270	20,1	+ 3,2	25,1	15,0	23	71	29	87	13	8	34
86 An- gelmo- dde	477	14,4	+1,8	17,4	11,3	20	64	36	87	13	8	36
Süd- ost	1154	9,9	+ 0,9	11,4	8,2	15	56	44	86	12	8	35
Müns- ter	11662	9,3	+ 0,3	11,4	7,2	17	53	47	89	11	8	36

Tabelle 7: Bestand an Arbeitslosen in der Stadt Münster

Stand: Dez. 2004

(Quelle: Bundesanstalt für Arbeit und eigene Berechnungen; Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik)

teiligungsprozesse und Recherchen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass die Arbeitslosenquote im VU-

Gebiet noch über der Angabe zur Stadtzelle 862 Angelmodde-Waldsiedlung liegt.

Die Darstellung zum Bestand an Arbeitslosen zeigt ferner, dass der Anteil der Arbeiter an den Arbeitslosen in der Stadtzelle 862 Angelmodde-Waldsiedlung signifikant hoch ist. Auffällig ist auch der hohe Anteil der ausländischen Mitbürger bei den Arbeitslosen. Im Gesamttrend der Stadt Münster liegt hingegen der Anteil der Langzeitarbeitslosen.

Neben den Daten zur Arbeitslosigkeit wurde auch die Sozialhilfedichte im Statistischen Bezirk 86 Angelmodde (s. *Tabelle 8*) ermittelt. Diese Aufstellung zeigt, dass eine Konzentration der Sozialhilfeempfänger in der Altersgruppe der 30 bis unter 45 Jährigen festzustellen ist. Mit Blick auf die übrigen Altersgruppen, zeigt sich ferner eine erhöhte Anzahl der Sozialhilfeempfänger bei den Altersgruppen der unter 18-Jährigen im Statistischen Bezirk 86 Angelmodde. Kleinräumig ist im Rahmen der Erhebungen zu den vorbereitenden Untersuchungen

Jahr	1998		1999		2000		2002		2004	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
im Alter von ... bis unter ... Jahren										
0-3	68	11,9	45	7,8	47	8,6	45	8,2	59	9,1
3-6	42	7,3	49	8,5	62	11,3	40	7,3	51	7,9
6-10	59	10,3	62	10,8	92	16,8	43	7,9	48	7,4
10-16	71	12,4	85	14,8	15	2,7	68	12,4	93	14,4
16-18	18	3,1	23	4,0	24	4,4	24	4,4	27	4,2
18-21	26	4,5	24	4,2	34	6,2	16	2,9	39	6,0
21-25	42	7,3	32	5,6	32	5,9	27	4,9	38	5,9
25-30	51	9,0	47	8,2	30	5,5	38	6,9	51	7,9
30-45	130	22,7	141	24,5	141	25,8	121	22,1	143	22,1
45-65	53	9,3	54	9,4	58	10,6	63	11,5	86	13,3
65 u. älter	12	2,1	14	2,4	12	2,2	11	2,0	11	1,7
Summe	572	100,0	576	100,0	547	100,0	547	100,0	646	100,0

Tabelle 8: Sozialhilfeempfänger lfd. HZL und HZL/HIBL für den statistischen Bezirk 86 Angelmodde Altersgruppen Entwicklung von 1998-2004 Stand: 01.12.2004
(Quelle: Sozialhilfestatistik der Stadt Münster)

deutlich geworden, dass eine Vielzahl der Empfänger im VU-Gebiet wohnt und dies insbesondere in der Wohnungseigentümergeinschaft III (Osthuesheide 63-99).

In diesem Zusammenhang sei ergänzend auf die Entwicklung der Wohngeldbezieher eingegangen, die für das VU-Gebiet im Zeitraum von 2001 bis 2004 ermittelt wurde (s. *Tabelle 9*). Die Aufstellung zeigt zunächst, dass die Relation der Wohngeldbezieher zur Einwohnerzahl im VU-Gebiet eher als unbedeutend einzustufen ist. Von Bedeutung ist hingegen der hohe Anteil der Wohngeldbezieher aus der WEG III (Osthuesheide 63-99).

Jahr	2001	2002	2003	2004
Wohngeldbezieher im VU-Gebiet Abs.	49	59	56	41
Wohngeldbezieher aus der WEG III (Osthuesheide 63-99) Abs.	33	38	36	28
Wohnberechtigte Bevölkerung Im VU-Gebiet Abs.	809	831	850	843
Wohngeldbezieher/wohnberechtigte Bevölkerung im VU-Gebiet	6,1%	7,1%	6,6%	4,9%
Wohngeldbezieher aus der WEG III (Osthuesheide 63-99)/ Wohngeldbezieher im VU-Gebiet	67,3%	64,0%	64,3%	68,3%

Tabelle 9: Aufstellung über die Entwicklung der Wohngeldbezieher im VU-Gebiet

Stand: 31.12.2004

(Quelle: Amt für Wohnungswesen)

Somit zeigen die Erhebungen zu den Beziehern von Sozialhilfe und Wohngeld im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, dass eine Konzentration der Inanspruchnahme von öffentlichen Hilfen im Kernbereich (Osthuesheide 63-99) des VU-Gebietes festzustellen ist. Die tendenziellen Aussagen, die bereits auf

Grundlage der Zahlen auf Bezirksebene getroffen wurden, werden damit auf kleinräumiger Untersuchungsebene nochmals untermauert.

Damit ist aus den vorliegenden Ergebnissen festzuhalten, dass im VU-Gebiet seit Jahren ein hoher Anteil einkommensschwacher Haushalte, Sozialhilfeempfänger, Ausländer und Spätaussiedler vorzufinden ist. Gewaltbereitschaft, Straffälligkeit und Verwahrlosung von Kindern und Jugendlichen sind Ausdruck dieser milieuspezifischen Lebensform. Dies hat u.a. zur Überforderung vieler einheimischer Bewohner geführt, denen ein hohes Maß an Integrationsleistung und Konfliktbewältigung abverlangt wird („überforderte Nachbarschaften“). Die räumliche Konzentration von benachteiligten Bevölkerungsgruppen bildet damit für das Gebiet eine Situation, die soziale Probleme verfestigt, vermehrt und verschärft hat. Als Folge sind Wirkungen in Form der Stigmatisierung und Vernachlässigung des Stadtteiles festzustellen.

Aufgrund der seit Jahren abzulesenden Symptome im Gebiet entstanden deshalb eine Vielzahl sozialer Dienstleistungsangebote für die dort lebenden Bewohner (s. *Tabelle 10*), die neben den Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz, nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, neben dem Wohngeld, neben der jährlichen Bereitstellung von Stiftungsmitteln für das Gemeinwesen Projekt „Wald und Heide“ einen erheblichen und dauerhaften Anteil öffentlicher Ressourcen beanspruchen.

Träger	Einrichtung/Angebot
Stadt Münster	Kommunaler Sozialdienst
Kriminalpräventiver Rat	Projektförderung der Mobilen und des Treffpunktes Waldsiedlung
Treffpunkt Waldsiedlung e.V.	Bewohnertreff und Kinderferienangebote
Caritasverband für die Stadt Münster	Gemeindezentrum Familien- und Frauenarbeit
	Fachstelle Intensivhilfen für obdachlose Familien, Sozialberatung, Entschuldung
	Miriam Kindertagesstätte, Kinderpädagogische Arbeit, Heilpädagogische Zusatzangebote
Diakonisches Werk Münster e.V.	Evangelischer Gemeindedienst Bezirkssozialarbeit
	Mobile Kinder- und Jugendarbeit, Kinderpädagogische Angebote, Mädchenarbeit, Jugendarbeit

Tabelle 10: Aufstellung der sozialen Dienstleistungen für das VU-Gebiet
(Quelle: Sozialamt)

Stand: 2004

3. Wohnen

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen ist ausschließlich von der Wohnnutzung bestimmt. Im zentralen Bereich des Wohnquartiers Osthuesheide gibt es insgesamt 196 Wohnungen in 36 Gebäuden, die Mitte der sechziger Jahre erstellt wurden.

Sämtliche Gebäude dieses Wohnquartiers wurden in einfachster Bauweise errichtet. Aus den Bauakten geht hervor, dass bei der Erstellung der Gebäude mit niedrigen Rohbaukosten kalkuliert wurde und bei der Anwendung des Baupreisindex heute nicht einmal eine durchschnittliche Bauqualität zu erzielen wäre.

Aufgrund dieser einfachen Bauweise und der Tatsache, dass die Käufer der Wohnungen Mitte der achtziger Jahre eher Anleger als Selbstnutzer waren, resultierte dann bis spätestens Ende der achtziger Jahre bereits eine problematische Mieterschaft. Die Wohnungen wurden seinerzeit beispielsweise zum Teil an Mieterhaushalte aus Kinderhaus und Coerde vermietet, die bereits dort auffällig geworden waren und entweder von der Räumungsklage bedroht oder schon betroffen waren. Auch zogen ähnlich strukturierte Haushalte aus dem Umland in die Siedlung.

Bereits 1989 gerieten als 35 Wohnungen in die Zwangsversteigerung, weil die Mieter ihren Mietzahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen waren oder die Wohnungen nicht vermietbar waren und zum Teil leer standen. Die hiervon betroffenen Eigentümer konnten ihren Verpflichtungen aus den laufenden Hypothekendarlehen nicht mehr nachkommen. Diese Wohnungen wurden zu einem deutlich niedrigerem Erlös als dem Verkehrswert veräußert. Anfang der 1990er Jahre wurden diese Wohnungen zum großen Teil von ortansässigen Anlegern erworben. Sie nahmen in ihren Wohnungen Flüchtlingsfamilien auf und auf Grund der Mietkostenübernahme durch die Stadt Münster konnten sie eine sichere Miete erzielen. Ab diesem Zeitpunkt können für den Kernbereich des Wohnquartiers (Osthuesheide 63-99) keine freien Wohnungsmarktverhältnisse mehr angenommen werden.

Derzeit gibt es die Aufteilung in drei Wohnungseigentümergeinschaften (s. *Abbildung 7*):

- Die Wohnungseigentümergeinschaft I (Theodor-Heuss-Straße 38-50) umfasst 7 Gebäude in zweigeschossiger Bauweise mit 28 Wohneinheiten und einer Grundstücksfläche von rd. 6500 qm. Von den 28 Wohneinheiten werden 15 Wohnungen eigengenutzt.

- Die Wohnungseigentümergeinschaft II (Osthuesheide 15-21 und 51-61) umfasst 10 Gebäude in zweigeschossiger Bauweise mit 40 Wohneinheiten und einer Grundstücksfläche von rd. 11000 qm. Von den 40 Wohneinheiten werden 20 Wohnungen eigengenutzt.
- Die Wohnungseigentümergeinschaft III (Osthuesheide 63-99) umfasst 6 Gebäude in zweigeschossiger und 13 Gebäude in viergeschossiger Bauweise mit 128 Wohneinheiten und einer Grundstücksfläche von rd. 25000 qm. Von den 128 Wohneinheiten werden 5 Wohnungen eigengenutzt.



Abbildung 7: Übersichtsplan zu den drei Wohnungseigentümergeinschaften

Für die drei Wohnungseigentümergeinschaften wurde jeweils ein Bausubstanzgutachten erstellt, die diesem Bericht zugrunde liegen.

Bezogen auf die allgemeinen Darstellungen der Berichte zu den Gebäuden/Wohnungen sind u.a. folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Die Gebäude aller drei Wohnungseigentümergeinschaften sind bis auf deren Geschossigkeit grundsätzlich baugleich;
- Die Gebäude beinhalten zwei verschiedene Wohnungstypen:
Der Typ A umfasst bei 3 Wohnräumen rd. 71 qm Wohnfläche,
Der Typ B umfasst bei 4 Wohnräumen rd. 79 qm Wohnfläche;

- Die Gebäude stehen in zwei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern auf und sind als Zweispänner konzipiert;
- Die Gebäude sind zeittypisch schlicht, mit nicht ausgebauten Satteldächern und verputzten Fassaden;

Bezogen auf die analysierten Mängel im Rahmen der Erstellung der ausführlichen Bausubstanzgutachten sind schwerpunktmäßig folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Funktionsuntüchtigkeit der Hauserschließung z.B. Eingangsbereiche,
- Sicherheitstechnische/bausubstanzliche Mängel z.B. an Balkonen,
- Feuchtigkeitsschäden z.B. an Fassadenwänden, an Gebäudeinnenwänden,
- Fehlen zeitgemäßer Wärmedämmung z.B. an Fassaden, an Dächern, an Decken,
- Erhebliche Abnutzungserscheinungen z.B. in Treppenhäusern,
- Mechanische Beschädigungen z.B. Putzablösungen, Betonabplatzungen,
- Mangelhafte Hausinfrastruktur z.B. Elektroinstallation, Rinnen/Fallrohre.

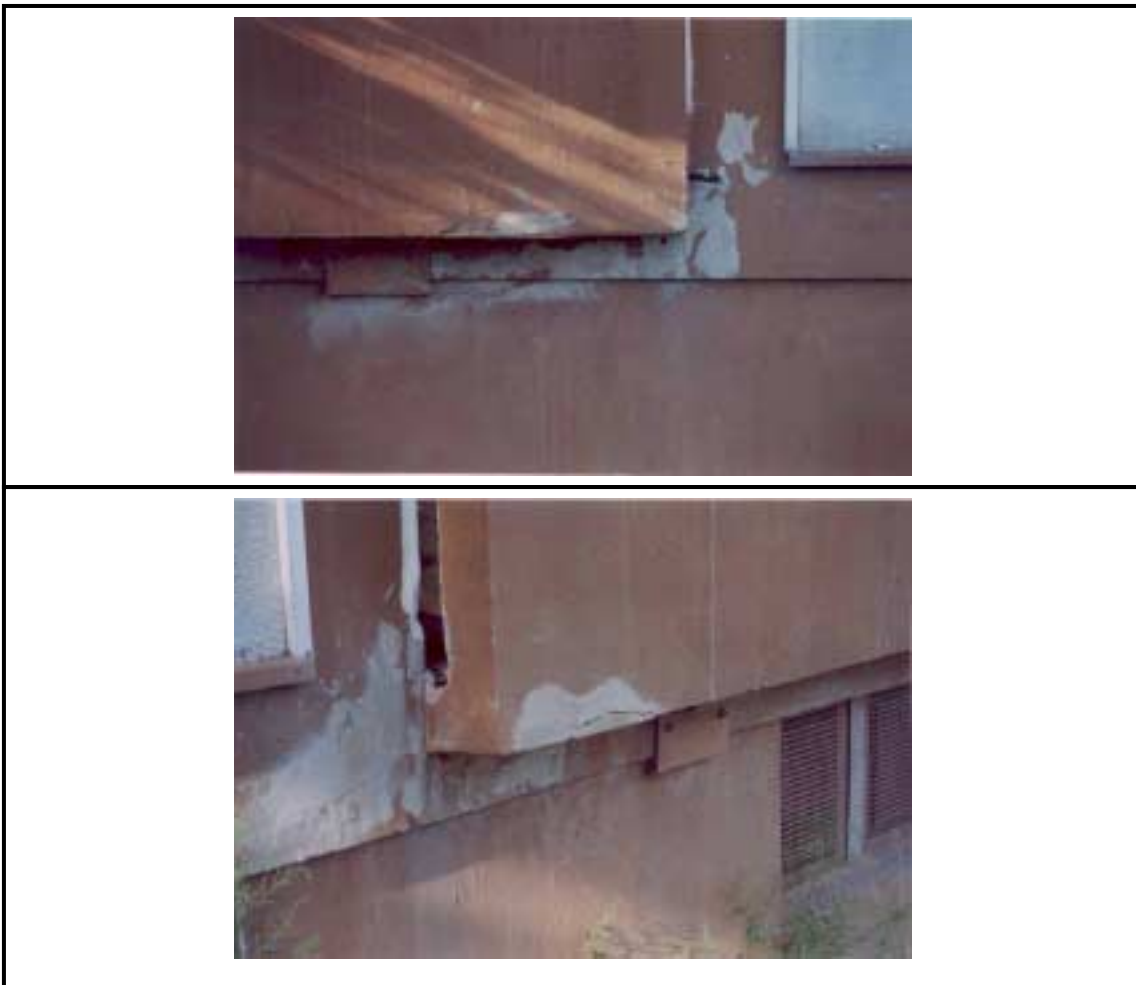


Abbildung 8: Fassaden und Balkonansicht der vorhandenen Bausubstanz

Mit Blick auf die Zusammenfassungen der einzelnen Bausubstanzgutachten zeigt sich, dass der Kernbereich (Osthuesheide 63-99) des Wohnquartiers mit Abstand die größten städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 BauGB aufweist. Zwar ist die Qualität innerhalb der Wohnungen, insbesondere in den Bereichen mit hoher Eigennutzerquote, durchaus als gut zu bezeichnen, jedoch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen im erweiterten Wohnbereich durch die bauliche Beschaffenheit der Gebäude. Bei den Missständen an den Gebäuden handelt es sich in erster Linie um bauliche und konstruktive Mängel sowie nicht ausreichende Instandhaltung der Bausubstanz (s. *Abbildung 8*).

Neben den erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich der baulichen Beschaffenheit der Gebäude erstrecken sich die Beeinträchtigungen auch auf den Zustand des direkten Wohnumfelds (s. *Abbildung 9*). Die Blockinnenflächen bzw.



Abbildung 9: Typische Beispiele zum unmittelbaren Wohnumfeld

die Flächen zwischen den Gebäuden beschränken sich größtenteils auf wenig gepflegte Rasenflächen als Abstandsgrün. Nur in Teilen sind noch die ursprünglich hergestellten Funktionsflächen nutzbar bzw. überhaupt erkennbar. Der ursprüngliche Charakter einer Waldsiedlung ist kaum noch zu erkennen. Die Oberflächen der Wiesen sind stark beschädigt, die Grünflächen überwuchert oder niedergetreten und von ‚Trampelpfaden‘, die die tatsächlichen Fußwegebeziehungen zeigen, durchzogen. Ebenso bilden die aufgestellten Müllbehälter vor Wohnblocks, auf Gehwegen und Freiflächen eine starke optische Beeinträchtigung. Sie motivieren darüber hinaus zum Abladen jeglichen Mülls neben den Containern und auf den Grünflächen. Zu den Hauseingängen führen mit Platten befestigte Fußwege, die teilweise stark beschädigt sind und vielfach keine gleichmäßig plattierte Fläche darstellen. Vorhandene Fahrradständer aus Betonfertigteilen sind vielfach zerstört oder aber in einigen Fällen bereits nicht mehr vorhanden. Die Garagenhöfe im nordöstlichen und südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebiets weisen ein städtebaulich unattraktives Erscheinungsbild auf, was sich insbesondere aus überdimensionierten Freiflächenanteilen, erneuerungsbedürftigen Dächern und Toren, sowie mit Graffiti besprühten Toren und Wänden ableitet.

4. Verkehr

Angelmodde-Waldsiedlung ist über die Hiltruper Strasse und den Albersloher Weg an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über den Albersloher Weg kann das Zentrum Münsters erreicht werden. Im Süden von Angelmodde-Waldsiedlung verläuft die Hiltruper Straße, die für eine Verbindung in die Stadtteile Münster-Hiltrup und Münster-Wolbeck sorgt. Die Straße Am Schütthook dient als West-Ost-Durchquerung von Angelmodde-Waldsiedlung, während die Theodor-Heuss-Straße als Nord-Süd-Durchquerung fungiert. Von beiden Straßen zweigt die untergeordnete Erschließung ab.

Das System der inneren Erschließung wirft einige Probleme auf. Dem Auto zuliebe wurden der Fuß-/Radverkehr entsprechend den Verkehrskonzepten der 60er Jahre häufig gänzlich voneinander getrennt und unzweckmäßig aufeinander ausgerichtet. Der Ausbau des Straßennetzes innerhalb Angelmodde-Waldsiedlung wurde zur damaligen Zeit für hohe Geschwindigkeiten und große Verkehrsmengen ausgelegt. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, die in den letzten Jahren erfolgten, trugen zu einer Entschärfung der Situation bei.

Das Wohnquartier Osthuesheide selbst wird durch die Theodor-Heuss-Straße an das übrige Straßennetz angebunden. Innerhalb des Gebietes der vorberei-

tenden Untersuchungen gibt es nur Sackgassen. Entlang der Wohnstraßen befinden sich einseitige Stellplätze in Längs- und Queraufstellung.



Abbildung 10: Verkehrliche Anbindung des Wohnquartiers Osthuesheide

Innerhalb des Wohnquartiers bestehen Verbindungswege zu den umgebenden Wohnbereichen. Beispielsweise kann das Grundversorgungszentrum am Clemens-August-Platz vom Wohnquartier Osthuesheide fußläufig über die Bachstraße erreicht werden.

Die Anbindung an die Innenstadt über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gut. Vom Grundversorgungszentrum am Clemens-August-Platz beträgt die Fahrzeit ca. 20 Minuten bei einer Frequenz von 20 Minuten. In unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit zum Wohnquartier Osthuesheide befindet sich an der Theodor-Heuss-Straße ebenfalls eine Bushaltestelle.

5. Versorgung

Angelmodde-Waldsiedlung gehört zu den schwächeren Stadtteilzentren Münsters, die sowohl von den Ausstattungskennziffern als auch von den nachfrageorientierten Merkmalen als durchschnittlich einzustufen sind und daher auch dem Typus der "kleinen Stadtteilzentren" zuzuordnen ist. Vor allem im Bereich der angebotsorientierten Merkmale weist Angelmodde-Waldsiedlung starke Schwächen auf. Positiv ist hingegen das hohe Zentrenutzerpotential hervorzuheben.

Zudem büßt das Stadtteilzentrum Angelmodde-Waldsiedlung durch seine baulich-funktionale, in sich gekehrte Struktur an Ausstrahlungskraft ein. Hieran ändert auch die städtebaulich intakte Struktur des Clemens-August-Platzes nichts, der einen allerdings sehr kleinen Mittelpunkt im Viertel schafft. Darüber hinaus wird die Versorgungsbedeutung des Zentrums durch die räumlich nahen und besser für den Pkw-Verkehr erreichbaren Konkurrenzangebote am Albersloher Weg eingeschränkt.

Beim erwähnten Clemens-August-Platz handelt es sich um eine platzartige Agglomeration von Einzelhandel. Zwar gibt es keine großen Geschäfte, doch ist dieses Zentrum aufgrund seiner günstigen Lage als bedeutend für die Grundversorgung einzuschätzen. Frischfleisch, Drogeriewaren, Blumen und Kleintextilien werden in spezialisierten Geschäften angeboten. Der Versorgungsbereich dieses Zentrums erfasst im 10-Minuten-Radius rd. 3200 Einwohner. Im weiteren 20-Minuten-Radius sind dies zusätzlich rd. 2300 Einwohner.

Im Bereich der höherwertigen öffentlichen Daseinsvorsorge wirkt die vor der kommunalen Neugliederung bestehende enge Verknüpfung der Gemeinde Angelmodde mit dem ehemaligen benachbarten Sitz der Amtsverwaltung Wolbeck in einem Planungs- und Schulverband nach. Die Hauptschule wird überwiegend, Realschule und Gymnasium werden nahezu ausschließlich im Schulzentrum Wolbeck besucht, das ebenso wie das Hallenbad und die Bezirkssportanlage im Westen der Ortslage Wolbeck liegt und damit aus dem Stadtteil Angelmodde gut zu erreichen ist. Weiterbildungseinrichtungen gibt es in Angelmodde nicht, ein Teil des Bedarfs dürfte in Wolbeck gedeckt werden. Hier befindet sich die zweitgrößte Nebenstelle der VHS Münster.

Neben den bereits schon in *Tabelle 10* dargestellten sozialen Dienstleistungen, schwerpunktmäßig für das Wohnquartier Osthuesheide bestimmt, gibt es noch folgende Einrichtungen im Stadtteil:

- Evangelisches Kinderheim
- Evangelisches Jugendhaus
- Kindergarten St. Bernhard
- Eichendorffkindergarten
- Eichendorffgrundschule

6. Grün- und Freiraum

Die Grün- und Freiflächen in unmittelbarer Nähe der Wohnbereiche im Untersuchungsgebiet selbst sind bereits in Kapitel 3 behandelt worden, deshalb er-

folgt hier schwerpunktmäßig eine Betrachtung der übergeordneten Grün- und Freiraumanbindungen.



Abbildung 11: Luftbildausschnitt Angelmodde-Waldsiedlung / Osthuesheide

Die stark dem Charakter der Gartenstadtbewegung angelehnte Siedlungsstruktur ist noch heute von den auffällig hohen Grün- und Freiflächenanteilen in privaten wie öffentlichen Bereichen geprägt.

Durch die in einer Vielzahl vorhandenen Hausgärten mit ihren siedlungsprägenden Eigenschaften sind sie ein wichtiger Bestandteil der grünordnerischen Strukturen der Waldsiedlung Angelmodde.

In Ergänzung zu den Hausgärten stehen die Grünstrukturen im öffentlichen Raum. Dazu zählen einerseits die Baumbestände, die fingerartig aus dem östlich gelegenen Waldareal in die bebauten Bereiche der Siedlung hineinreichen. Andererseits sind die straßenbegleitenden Baumpflanzungen, insbesondere entlang der Theodor-Heuss-Straße, zu benennen.

Durch Zugänge über vorhandene Wohnstraßen, beispielsweise über den nahegelegenen Heinrich-Stephan-Ring, bestehen Anbindungen des Gebietes an die in der Umgebung des Untersuchungsgebietes liegenden Erholungsräume.

IV. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN

1. Moderationsverfahren

Im Vorfeld der Beteiligungsverfahren zu den vorbereitenden Untersuchungen hatte das Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport NRW (MSWKS) im Mai 2002 das Planungsbüro Prof. Huke-Schubert aus Hamburg mit einer 2-stufigen Verfahrensmoderation für die Wohnungseigentümergeinschaft Osthuesheide 63-99 beauftragt. Zum damaligen Zeitpunkt ging die Initiative vom Amt für Wohnungswesen der Stadt Münster aus. Dieses nahm während des Verfahrens auch die Interessen des Ministeriums (MSWKS) als Ansprechpartner des Moderationsbüros vor Ort wahr.

Der nun folgenden Kurzfassung liegt ein ausführlicher Bericht zum Moderationsverfahren zugrunde:

Anlass für die Entscheidung der betreffenden Wohnungseigentümergeinschaft eine Moderation an die Seite zu stellen, waren die gravierenden sozialen Probleme und baulichen Defizite, die dort im Laufe der letzten 10-15 Jahre zu erheblichem Imageverlust, Vermietungsschwierigkeiten, Leerständen, Wertverlust und Zwangsversteigerungen führten. Die Wohnungseigentümergeinschaft allein war außer Stande, die grundlegenden Probleme in ihrer Wohnanlage zu lösen und Mehrheitsentscheidungen zur Einleitung von konkreten Sanierungsmaßnahmen zu treffen. Mit dem Ziel der Auflösung dieses Entscheidungsstaus wurde die Moderation eingesetzt.

Ziel dieses Verfahrens sollte die Herbeiführung einer möglichst einvernehmlichen Eigentümerentscheidung zur näheren baulichen und sozialen Zukunft der Siedlung sein. Die Stadt Münster, die Miteigentümerin in der Wohnungseigentümergeinschaft ist, verfolgte das Ziel, Maßnahmen in der Siedlung herbeizuführen, um die weitere Verfestigung eines Brennpunkts zu stoppen und das Gebiet nachhaltig aufzuwerten.

Im Rahmen des Moderationsverfahrens fand eine sehr intensive Arbeit im Arbeitskreis mit den beteiligten Akteuren statt. Den Miteigentümern wurden ihre Verpflichtungen und Rechte innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft deutlich gemacht und allen wurde bewusst, dass die Finanzkraft der Eigentümergemeinschaft dringend gestärkt werden muss. Doch obwohl der Verwaltungsbeirat nachdrücklich auf die notwendige Verbesserung der Finanzlage, den Handlungsbedarf und das Haftungsrisiko für alle Miteigentümer hinwies, war die Wohnungseigentümergeinschaft nicht zu durchgreifenden Maßnah-

men aus eigener Kraft im Stande. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung stellten keine grundlegende Veränderung der Situation in Aussicht. Damit war in dieser Konstellation kein Handlungskonzept auszuarbeiten und umzusetzen.

Insbesondere die Vielzahl und die Uneinigkeit der Eigentümer in der Wohnungseigentümergeinschaft verhinderten bisher die Umsetzung nachhaltiger Verbesserungsmaßnahmen. Es zeigte sich die Notwendigkeit, dass zur Problemlösung andere Instrumente, angepasst an die ermittelte Struktur, zu entwickeln und einzusetzen sind.

2. Beteiligung der Eigentümer

Da die bisherige Entwicklung eine Fortsetzung der Abwärtsentwicklung für die Wohnungseigentümergeinschaft und ein verstärktes Ausstrahlen der negativen Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete auch zukünftig erwarten lassen, wurde die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Wohnquartier Osthuesheide und die angrenzenden Bereiche gem. den §§ 140 und 141 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel einer Ausweisung als Sanierungsgebiet nach § 136 ff. BauGB beschlossen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist eine Beteiligung der Betroffenen gem. § 137 BauGB vorgesehen. Die Beteiligungsverfahren sind als Erörterung bzw. Dialog zwischen planender Verwaltung, Moderation und den potentiellen Sanierungsbetroffenen angelegt. In Absprache mit dem MSWKS übernahm das Büro Prof. Huke-Schubert auch die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahrens für die betroffenen Eigentümer. Das durchgeführte Beteiligungsverfahren im Auftrag des MSWKS beinhaltete eine Informationsveranstaltung für sämtliche Eigentümer im Untersuchungsgebiet und eine schriftliche Befragung aller Wohnungseigentümer in den drei Wohnungseigentümergeinschaften.

Der nachfolgenden Kurzfassung zu den Befragungsergebnissen liegt ein ausführlicher Bericht zur Wohnungseigentümergeinschaftsbeteiligung zugrunde:

- Zwischen den Wohnungseigentümergeinschaften bestehen strukturelle Unterschiede, die sich grundlegend aus dem Verhältnis der Selbstnutzer zu den Fremdnutzern in den drei Gemeinschaften ableiten (54% Selbstnutzer in der WEG I (Theodor-Heuss-Strasse 38-50); 50% Selbstnutzer in der WEG II (Osthuesheide 15-21; Osthuesheide 51-61) und 4% in der WEG III (Osthuesheide 63-99));
- Während die wenigen Vermieter in der WEG I und WEG II keine Probleme mit ihren Mietern haben, sind etwa 1/3 der Vermieter in der WEG III mit ih-

- ren Mietern unzufrieden, was mit einer problematischen Mieterstruktur begründet wird;
- Übereinstimmend werden das schlechte Image der Osthuesheide, zu hohe Betriebskosten, mangelhaft erhaltene Gebäude und das unattraktive Wohnumfeld als die zentralen Probleme der Wohnanlage benannt;
 - Der überwiegende Teil der Befragten, insbesondere der WEG II und WEG III, sehen einen Sanierungsbedarf an der jeweiligen Wohnanlage, abgestuft nach Gebäuden, Freiflächengestaltung, Stellplatzanordnung und Garagenhöfe;
 - Das finanzielle Potential der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft und die Sanierungsbereitschaft kann nicht generell bewertet werden, da die Einschätzungen über die Höhe des Sanierungsaufwands im entsprechenden Gemeinschaftseigentum variieren;
 - Die hohen Selbstnutzerquoten in den Wohnungseigentümergeinschaften I und II ergaben eine geringe Bereitschaft hinsichtlich einer Wohnungsveräußerung, während in der Wohnungseigentümergeinschaft III mit einer niedrigen Selbstnutzerquote bei einem Teil der Wohnungseigentümer eine Bereitschaft zum Verkauf ihrer Wohnungen zu erkennen ist;
 - Einigkeit bestand bei den meisten Eigentümern darüber, dass es des Anstoßes und der Unterstützung von außen bedarf, um eine positive Entwicklung im Gebiet einzuleiten und langfristig das Image der Siedlung zu verbessern;
 - Seitens der Eigentümer erfuhr das vorgestellte Verfahren und das Ziel der nachhaltigen Entwicklung des Wohnquartiers, insbesondere vor dem Hintergrund einer Vielzahl engagierter Wohnungseigentümer, eine deutliche Zustimmung.

3. Beteiligung der sozialen Träger

Die Berücksichtigung der persönlichen und sozialen Lebensumstände der im Gebiet lebenden Bevölkerung hat in einem geplanten Sanierungsverfahren einen bedeutenden Stellenwert. Um hierüber Informationen zu gewinnen, führte das Büro Prof. Huke-Schubert mit Vertretern sozialer Einrichtungen (Treffpunkt Waldsiedlung, soziale Beratungsstelle der Caritas, Amt für Soziale Dienste – Kommunalen Sozialdienst/Jugendgerichtshilfe) vor Ort Intensivinterviews im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 137 BauGB durch.

Bei den Einzelinterviews mit den entsprechenden Vertretern standen die Ermittlung von Potenzialen und Defiziten im Gebiet sowie die Lebenssituation der Mieter im Mittelpunkt.

Der nachfolgenden Kurzfassung zu den Befragungsergebnissen liegt ein ausführlicher Bericht zur Beteiligung der sozialen Träger zugrunde:

- Während in den Wohnungseigentümergeinschaften I und II kaum Störungen auftreten, die Interventionen erforderlich machen, konzentriert sich die Arbeit der sozialen Einrichtungen überwiegend auf die Bewohnerschaft der WEG III, da hier die meisten nachbarschaftlichen und innerfamiliären Konflikte sowie Störungen durch Bewohnerverhalten auftreten;
- Armut, Sprachprobleme, unterschiedliche kulturelle Hintergründe und ein ungesicherter Aufenthaltstatus erschweren die Integrationsfähigkeit der ausländischen Bevölkerung aus der WEG III;
- Der Zustand der Gebäude und Wohnungen, insbesondere in der WEG III wird zum großen Teil als schlecht beschrieben, was im deutlichen Gegensatz zu den als zu hoch empfundenen Mieten, die durch das Sozialamt oder ab dem 01.01.05 durch die AMS übernommen werden, steht;
- Neben der Kernbewohnerschaft war und ist das Wohnquartier für viele Bewohnergruppen nur Durchgangsstation;
- Die Wohnungen sind im Verhältnis der Wohnfläche zur Anzahl der darin lebenden Personen vielfach zu klein;
- Die Sanierung der Gebäude und Wohnungen wird als dringend erforderlich begrüßt;
- Es wurde darauf hingewiesen, dass viele der heutigen Mieter kaum Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben und damit eine Sanierung unbedingt sozialverträglich erfolgen muss.

4. Beteiligung der Bewohner

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen war auch eine Beteiligung der Betroffenen, hier der Bewohner, gem. § 137 BauGB vorgesehen. Die Beteiligungsverfahren wurden als Erörterung bzw. Dialog zwischen planender Verwaltung, Moderation und den potentiellen Sanierungsbetroffenen angelegt. In Absprache mit dem Amt für Wohnungswesen übernahm das Büro Prof. Huke-Schubert auch die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahrens für die Bewohner. Die Befragung der Mieter-/innen erfolgte zum einen in persönlichen, leitfadengestützten Intensiv-Interviews und zum anderen durch eine schriftliche Befragung sämtlicher Mieterhaushalte in den drei Wohnungseigentümergeinschaften.

Der nachfolgenden Kurzfassung zu den Befragungsergebnissen liegt ein ausführlicher Bericht zur Beteiligung der Bewohner zugrunde:

- Es bestehen eindeutige Unterschiede zwischen den drei Wohnungseigentümergeinschaften, sowohl was die Struktur der Eigentümer als auch die

- Bewohnerschaft der verschiedenen Bereiche angeht - beispielsweise konzentrieren sich soziale Probleme in der Bewohnerschaft der WEG III;
- Festzustellen sind häufig sehr beengte Wohnverhältnisse, insbesondere in der WEG III, da es dort eine große Zahl von Familien oder auch alleinerziehenden Frauen mit mehreren Kindern gibt - für Haushalte mit mehr als vier bis fünf Personen sind die Wohnungen als zu klein einzustufen, was letztlich auf die Belegungspolitik der Vermieter zurückgeführt wird;
 - Es besteht auch aus Sicht der Bewohner ein vergleichsweise hohes Mietniveau, insbesondere in der WEG III – dies vor dem Hintergrund, dass sich die Vermieter nur wenig um den Erhalt ihrer Wohnungen und insbesondere der Gebäude kümmern;
 - Viele Mieter sind der Auffassung, massiert in der WEG III, dass umfangreiche Schäden an den Gebäuden bestehen und die Schäden an Dächern, Fassaden, Fenstern, Dachrinnen,... zu einer nachhaltigen Gefährdung der Bausubstanz führen;
 - Es ist einerseits eine hohe Mieterfluktuation festzustellen und andererseits gibt es auch Familien, die schon lange in der Osthuesheide wohnen – langjährige Kontakte und eine tiefe Milieuorientierung sind bei diesen Bewohnern vorherrschend;
 - Innerhalb der Bewohnerstruktur der WEG I und WEG II besteht eine hohe Selbstnutzerrate, die zur sozialen Stabilisierung beigetragen hat - auch die dortigen Mieterhaushalte sind sozialökonomisch stabiler und gut integriert;
 - Eine Vielzahl von Wohnungen in der WEG III, aber auch in der WEG II haben aus Mietersicht erhebliche Mängel – dies führt zu erhöhten Heizkosten, zu erhöhten Wasserverbrauchskosten und zu Feuchtigkeitsschäden;
 - Die Bewohner in der WEG II und WEG III haben die Wahrnehmung eines unattraktiven und ungepflegten Wohnumfeldes – das gesamte Image der Siedlung muss sich aus ihrer Sicht grundlegend ändern, um eine Veränderung in der Bewohnerstruktur und mehr Stabilität zu erreichen;
 - Es besteht seitens der befragten erwachsenen Mieter der WEG I und WEG II nur eine geringe Nachfrage nach den sozialen Angeboten in der Osthuesheide, währenddessen die Mieter aus der WEG III die sozialen Dienstleistungen für das Wohnquartier oftmals in Anspruch nehmen;
 - Es besteht bei den vorhandenen dezentralen Garagenhöfen die Gefahr, dass die dort abgestellten Autos beschädigt werden; als Reaktion hierauf, werden die Autos auf den Freiflächen an den Häusern abgestellt;
 - Auffällig ist, dass sich einige Bewohner mit ihrer problematischen Lebenssituation abgefunden haben und weder Initiativen noch Perspektiven für eine Veränderung ihrer Situation sehen;
 - Es besteht auch seitens der Bewohner kein Zweifel daran, dass die geplante Sanierung erforderlich ist, auch wenn einige Bewohner mit ihrer eigenen Wohnung zufrieden sind.

V. OSTHUESHEIDE IM UMBRUCH

1. Strategiefindung für die Osthuesheide

Die vorbereitenden Untersuchungen zum Wohnquartier Osthuesheide haben verdeutlicht, dass die Qualität der Gebäude und des Wohnumfelds bzw. der „natürliche“ Alterungsprozess der Bausubstanz einen wesentlichen Anhaltspunkt für die faktische ökonomisch-soziale Abwertung des Gebietes bilden. Gleichzeitig ist dieser Prozess auch ein Indikator für das Investitionsverhalten der dortigen Eigentümer und den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt.

So führen zwei entscheidende „Entwicklungsverläufe“ zu Ansatzpunkten für die Erneuerungsstrategie im Wohnquartier Osthuesheide:

- Der erste „Entwicklungsverlauf“ stellt die Wirkung sogenannter Wohnumfeldeffekte in den Mittelpunkt, und konzentriert sich dabei auf ein „strategisches Dilemma“ beim Investitionsverhalten der Eigentümer. Ein Teil der Eigentümer steigert durch Investitionen die „Wohnattraktivität“ des Gebietes, davon profitieren wiederum auch diejenigen Eigentümer, die keine Investitionen vornehmen. Die Durchführung von Investitionen im Wohnquartier erhält damit einen positiven externen Effekt für den einzelnen nicht investierenden Eigentümer. Dieses „strategische Dilemma“ hat sich im Kernbereich (Osthuesheide 63-99) mittlerweile soweit ausgewirkt, dass kaum ein Eigentümer mehr Investitionen durchführt und eine Abwärtsentwicklung des Gebietes stattfindet. Anders formuliert: Wenn die Rendite eines Eigentümers auch von der Qualität des baulichen Wohnumfeldes beeinflusst wird, dann erzielt derjenige Eigentümer die höchste Rendite, der sich eine verbesserte Umfeldqualität ökonomisch zu eigen machen kann, ohne eigene Mittel einzusetzen.
- Der zweite „Entwicklungsverlauf“ stellt die Wirkung eines sogenannten abschnittweisen Wohnungsmarktes in den Mittelpunkt, und konzentriert sich dabei auf einen entstandenen, segregierten Teilmarkt mit spürbarer Nachfrage und mit der Folge eines „ungerechtfertigten“, den Qualitätsabstufungen des Wohnungsangebotes gegenläufigen Mietpreisniveau. Für die beschriebenen baulichen Verfallserscheinungen im problematischen Wohnquartier Osthuesheide sind solche Marktverhältnisse von entscheidender Bedeutung: Weil zwischen den verschiedenen sozialen Gruppen der Stadtbewohner soziale, ökonomische und sozial-kulturelle Barrieren bestehen, die eine Mobilität verhindern, wird es für viele der dortigen Eigentümer möglich, d.h. hier in einem Gebiet mit schlechter Wohnsubstanz und einer Bewohnerschaft mit niedrigen Einkommen, unangemessene Wohnungsmieten

zu verlangen. Infolge einer solchen Marktzusammensetzung hat die bauliche Herabsetzung für dieses Wohnquartier keine negativen Konsequenzen für die Vermietbarkeit und ermöglicht teilweise sogar eine Steigerung der erzielbaren Rendite. Anders formuliert: Die sozialökonomische Herabsetzung des Wohnquartiers Osthuesheide kann als Folge eines „sozialen Wohnumfeldeffektes“ interpretiert werden. Danach reagieren die Eigentümer mit einer Verschlechterung der Bausubstanz auf eine „Verschlechterung des sozialen Umfeldes“, wobei mit dem Hinzutreten des oben genannten „baulichen Wohnumfeldeffektes“ die Abwärtsentwicklung des Gebietes eingeleitet und in den letzten Jahren verfestigt wurde.

Bei der Herausbildung „aufgegebenen“ Stadtquartiere verstärken sich diese beiden Effekte wechselseitig. Im Falle des Wohnquartiers Osthuesheide liegt die von anerkannten Standards abweichende Qualität der Gebäude und des Wohnumfelds offen zutage und wird von anderen sozialen Gruppen als Indikator für den Lebensstil der Bewohner gewertet: daran werden Merkmale zur Beurteilung der Bewohner geknüpft, die ihnen quasi als Etikett angehängt werden, womit sie stigmatisiert werden.

Mit den aufgezeigten Entwicklungsverläufen hat sich herauskristallisiert, dass die über die Jahre entstandene „Selbstblockade“ der Wohnungseigentümer im Wohnquartier Osthuesheide nur durch staatliche Unterstützung, hier dem städtebaulichen Sanierungsverfahren gem. Baugesetzbuch (BauGB), mit Hilfe öffentlicher Förderprogramme und unter Mitwirkung der Quartiersbewohner, überwunden werden kann.

2. Erneuerungsstrategie für die Osthuesheide

Angesichts des bereits beschriebenen „strategischen Dilemmas“ und der vorliegenden Auswertungsergebnisse wird deutlich, dass eine Umstrukturierung des Wohnquartiers Osthuesheide ohne Verbesserung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes nicht möglich ist. Im Mittelpunkt aller Sanierungsüberlegungen und Strategien zur Umstrukturierung steht daher eine Anpassung des Wohnungsbestandes an heutige Standards.

Die skizzierte Problemlage zeigt aber auch, dass es eines komplexen Planungs- und Entscheidungsprozesses bedurfte. Es war eine tragfähige Erneuerungsstrategie zu suchen, in der soziale, wohnungswirtschaftliche, städtebauliche und architektonische Gesichtspunkte zu berücksichtigen waren. In diesem Zusammenhang spielten in einer Gegenüberstellung folgende Gesichtspunkte eine Rolle:

- Als integrierter Standort ist das Wohnquartier Osthuesheide auch in Zeiten ausgeglichener Wohnungsmärkte für die Fortentwicklung des Wohnens prädestiniert. In ihm kann eine ökologisch und sozial verträgliche Alternative zum Wohnen in städtebaulich nicht integrierten Lagen geboten werden. Zudem entsprechen die vorhandenen Wohnungsgrößen und die Wohnungsgrundrisse auch noch den heutigen Wohnbedürfnissen. Eine leistungsfähige Erschließung, ein attraktives Wohnumfeld durch die großzügigen Grünflächen des Wohnquartiers, die wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindergarten und Schule, wohnungsnaher Versorgungsangebote, entsprechende ÖPNV-Angebote sind vorhanden und brauchen nicht mit öffentlichem Mitteleinsatz neu erstellt werden.
- Dem gegenüber stehen die wohnungsnahen Freiflächen, deren Gebrauchswert und Ausstattung sich auf ungepflegte Rasenflächen beschränken, die Bauweise der Gebäude, deren sehr schlechter wärmetechnischer Standard sich auf die Energiekosten für die Mieter/selbstnutzenden Eigentümer negativ bemerkbar macht, die kleinen Balkoneinbauten, deren Zustand teilweise als desolat zu bezeichnen ist, die relevanten Gebäudeschäden, deren Vorhandensein zu Feuchtigkeitsschäden in den Wohnungen und zum weiteren Verfall der Fassaden führt, die vereinzelt Instandhaltungsmaßnahmen von Eigentümern, deren Durchführung zu keiner nachhaltigen Verbesserung und nicht zur Stärkung des Wohnstandortes beitragen.

Die baulichen/wohnungswirtschaftlichen Gutachten für die drei Wohnungseigentümergeinschaften (u.a. Miksch+Partner, Düsseldorf) und die Ergebnisse aus den Berichten zur Beteiligung der Eigentümer, der Bewohner und der sozialen Träger bildeten die Entscheidungsgrundlage für die tragfähige Erneuerungsstrategie.

Erwogen wird die Strategie der Quartierserneuerung mit dem Ziel der Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an moderne Wohnstandards, um eine stabile Mischung der Mieter-/Eigentümerschaft zu fördern. Dies soll durch ein Erneuerungskonzept sichergestellt werden, das auf einer einheitlichen Gestaltung basiert, die den städtebaulichen Charakter der Waldsiedlung und die charakteristischen Architekturelemente erhält bzw. herausstellt, um letztlich auch Identifikationsmöglichkeiten mit der Siedlungsstruktur zu sichern.

3. Erneuerungskonzept für die Osthuesheide

Das erarbeitete Erneuerungskonzept enthält vier Maßnahmenpakete, die im Wohnquartier gebündelt aber auch einzeln durchgeführt werden können:

1. Die bauliche Alterung der Häuser im Wohnquartier hat eine kritische Phase erreicht. Für zahlreiche Bauteile fallen grundlegende Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen an. Dabei steht den baukonstruktiven und bauphysikalischen Mängeln an den Gebäuden die durchaus solide Substanz gegenüber, deren Erneuerungsbedarf sich im Wesentlichen auf den technischen Ausbau konzentriert. Das Äußere der als Fertigelemente ausgeprägten Fassaden entspricht nicht mehr den Erwartungen der Nachfrager und unterlassene Instandhaltung/unsachgemäße bzw. minderwertige Modernisierungsmaßnahmen stören den architektonischen Gesamteindruck. Deshalb wird folgendes Maßnahmenpaket empfohlen:

- Qualitative Verbesserung des technischen Gebäudezustands
 - durch die Grundsanie rung der Fassaden
 - durch die Verlängerung der Dachüberstände
 - durch die Neugestaltung der Hauszugänge und Hauseingänge
 - durch die Sanierung der Treppenhauseinrichtungen
 - durch die Sanierung der Balkone
 - durch ein neues Farbkonzept

2. Die in den 60er Jahren errichteten Wohngebäude haben aufgrund ihrer Bauweise einen sehr schlechten wärmetechnischen Standard. Die Bauweise besteht aus einer Konstruktionsweise, die den Anforderungen an eine energiesparende Wärmedämmung und einer zeitgemäßen Energiebilanz bei weitem nicht genügt. Deshalb wird folgendes Maßnahmenpaket empfohlen:

- Anpassung an die energetischen Standards
 - durch die Wärmedämmung der Fassaden (angepasst an die förderfähigen technischen Standards)
 - durch die Isolierung der Dächer
 - durch die Isolierung der Kellerdecken

3. Neben der Größe und Ausstattung wird zunehmend die Lagequalität zu einem wichtigen Kriterium der Wohnungswahl. Zur Lagequalität zählt auch das direkte Wohnumfeld. Traditionell verfügt das Wohnquartier Osthuesheide als Siedlung der 60er Jahre über großzügig bemessene Freiflächen, die derzeit nicht mehr als ungepflegte Rasenflächen sind. Deshalb wird folgendes Maßnahmenpaket empfohlen:

- Verbesserung des Wohnumfeldes
 - durch die Schaffung wohnungsbezogener Gärten

-
- durch die Neugestaltung der Gemeinschaftsflächen
 - durch die Neustrukturierung der dezentralen Garagenanlagen
 - durch die Schaffung integrierter Spiel- und Quartiersplätze
4. Zeitweise Wohnungsleerstände, vermehrte Belegung der Wohnungen mit sozial benachteiligten Mietern, aufgetretener Vandalismus und mangelnde Instandhaltung haben dem Image des Wohnquartiers Osthuesheide erheblich geschadet und hat zu dessen Stigmatisierung innerhalb der Münsteraner Bevölkerung geführt. Deshalb wird folgendes Maßnahmenkonzept empfohlen:
- Stärkung der Identifikation mit dem Wohnquartier
 - durch die Kooperation mit Eigentümern, Mietern und sozialen Trägern bei der Quartiersentwicklung
 - durch eine Informations- und Marketingstrategie über die Quartiersentwicklung
 - durch ein aktives Belegungsmanagement gemeinsam mit den Eigentümern

VI. FINANZIERUNG DER MASSNAHMENPAKETE

Die ökonomischen Bedingungen bestimmen den Rahmen und die Spielräume der angedachten, nachhaltigen Sanierungsmaßnahmen. Eine längerfristige bauliche und soziale Stabilisierung kann im Wohnquartier Osthuesheide nur dadurch erreicht werden, dass entsprechende Investitionen frühzeitig geplant und schrittweise umgesetzt werden. So soll die Entwicklung der ausgewogenen Maßnahmenpakete für die Sanierung dazu beitragen, unsichere ökonomische und gesellschaftliche Entwicklungen in ihrer Wirkung auf das Quartier zu vermeiden.

Entsprechend der ökonomischen Rahmenbedingungen ergeben sich somit zwei Förderschwerpunkte:

- 1.) Für das Wohnquartier Osthuesheide ist eine planerische Konzeption der Stadt erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im öffentlichen Interesse durch Anwendung des Sanierungsrechts zu gewährleisten. Zur Unterstützung der städtebaulichen Entwicklung und Lenkung wurden Zuwendungen für externe Leistungen beim Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS) beantragt. Dabei handelt es sich um folgende Leistungen:
 - Eigentümerbeteiligung im Rahmen der Planung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gem. § 146 Baugesetzbuch (BauGB),
 - Mieterbeteiligung im Rahmen der Planung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gem. § 146 Baugesetzbuch (BauGB),
 - Kooperative Entwicklung eines Plankonzeptes im Rahmen der Planung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gem. § 146 Baugesetzbuch (BauGB).
- 2.) Durch die Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen ist deutlich geworden, dass das langjährige Desinvestitionsverhalten vieler Wohnungseigentümer zur heutigen Situation im Wohnquartier geführt hat. D.h., dass die geplanten Maßnahmen in und an den Gebäuden bzw. dem Wohnumfeld durch die Eigentümer bzw. durch die Eigentümergemeinschaft finanziert werden müssen. Dazu kann jeder Eigentü-

mer individuell Fördermittel aus folgenden Angeboten des Bundes (KfW-Mittel) und des Landes (Modernisierungsrichtlinien) abrufen:

- KfW Wohnraum-Modernisierungsprogramm
- KfW-Programm zur CO²-Minderung
- KfW-CO²-Gebäudesanierungsprogramm
- Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in NRW

Mit diesen Programmen werden Modernisierungs – und Instandsetzungsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden sowie auch Wohnumfeldmaßnahmen bei Mehrfamilienhäusern gefördert. Im Einzelnen sind dies:

- nachhaltige Verbesserung des Wärmeschutzes insbesondere durch Dämmung von Außenwänden, Kellerdecke und oberster Geschossdecke
- Erneuerung der Fenster
- nachhaltige Einsparung von Heizenergie
- Verbesserung von Wohnungszuschnitt und die Herstellung barrierefreien Standards
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung (z.B. Schallschutz, Sanitärinstallation, Fassade, Treppen, Wasserversorgung etc.)

Diese Programme können sogar kumulativ insgesamt bis zur Höhe der gesamten förderfähigen Aufwendungen in Anspruch genommen werden. Daneben gibt es eine Reihe von speziellen Förderprogrammen, die im Rahmen des Schutzes der Umwelt bestehen. Dabei handelt es z.B. um folgende Programme:

- Rationelle Energieverwendung und Nutzung unerschöpflicher Energiequellen (R E N)
- Förderprogramm Strom aus Anlagen mit erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
- Förderprogramm Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen
- Förderprogramm Initiativprogramm zur ökologischen und nachhaltigen Wasserwirtschaft NRW - Umgang mit Regenwasser

Ob und inwieweit diese Förderprogramme in Anspruch genommen werden können, wird von den Ergebnissen der mit Hilfe der Eigentümer- und Mieterbeteiligung entwickelten Plankonzepte abhängen.

Neben den Förderprogrammen bestehen auch erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten für Herstellungs- oder Anschaffungskosten und für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

VII. SOZIALPLAN

Die Sanierungsempfehlungen für das Wohnquartier Osthuesheide erstrecken sich im Wesentlichen auf den Bereich des sogenannten Gemeinschaftseigentums. Die empfohlenen Maßnahmen beschränken sich insofern auf das Äußere an den Gebäuden, den inneren Erschließungsflächen der Gebäude und auf das unmittelbare Wohnumfeld. Somit werden die dortigen Bewohner durch die Sanierungsmaßnahmen in ihren Wohnungen nicht eingeschränkt und können während der Maßnahmen dort verbleiben.

Das Förderkonzept seitens der Städtebauförderung sieht Moderations- und Planungsleistungen sowohl für die Eigentümerbeteiligung als auch für die Mieterbeteiligung in den einzelnen Wohnungseigentumsanlagen im Wohnquartier Osthuesheide vor. Hiermit sollen die Bewohner soweit wie möglich mit in den Erneuerungsprozess des Quartiers einbezogen werden. Dieses Erfordernis wird insbesondere vor dem Hintergrund der Ergebnisse der bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren mit den Bewohnern im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gesehen.

Im Vordergrund der Sanierung steht die Behebung der städtebaulichen Missstände. Eine Verbesserung der Wohnqualität für jeden Einzelnen soll mit der Verbesserung des Gesamteindrucks einhergehen. Die Sanierungsmaßnahmen sind für die Wohnungseigentümer mit Investitionen verbunden. Mit Abschluss der Maßnahmen ist deshalb davon auszugehen, dass die Eigentümer überwiegend zu einer Mieterhöhung, orientiert am Mietrecht, tendieren werden, da mit einer Steigerung des Wohnwertes zu rechnen sein wird. Zur Zeit stellt sich für die Mieter jedoch die Situation so dar, dass sie nahezu eine „zweite Miete“ allein für die hohen Nebenkosten bezahlen. Nach einer Umsetzung der geplanten Maßnahmenpakete kann von einer erheblichen Reduktion der Nebenkosten ausgegangen werden. Dies wird sich in der Gesamtbetrachtung für den Mieter vorteilhaft auswirken.

Im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sollen, wie bereits oben dargestellt, die Betroffenen am Prozess beteiligt werden, um sicherzustellen, dass etwaige nachteilige Auswirkungen rechtzeitig vermieden bzw. gemildert werden.

VIII. VORSCHLAG FÜR DIE ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung wird die in Abbildung 2 dargestellte Abgrenzung für ein künftiges Sanierungsgebiet vorgeschlagen.

Das Sanierungsgebiet würde damit die Wohnungseigentümergeinschaften:

- WEG I Theodor-Heuss-Straße Hausnummern 38-50 (einschließlich des Garagenhofes),
- WEG II Hausnummern Osthuesheide 15-21 und 51-61,
- WEG III Hausnummern Osthuesheide 63-99 (einschließlich des Garagenhofes).

enthalten.

Die Einfamilienhausbereiche an der Theodor-Heuss-Straße 32-34, an der Osthuesheide 52-58, 35-41 und 43-49 sowie die Bereich der Wohngebäude an der Bachstrasse 1-13 wurden nicht mit in den Vorschlag des Sanierungsgebietes aufgenommen, da hier keine Sanierungstatbestände gem. § 136 BauGB feststellbar sind.

IX. ERGÄNZENDE GUTACHTEN UND BERICHTE

Ergänzend und unterstützend zur vorbereitenden Untersuchung wurden vom Planungsbüro Huke-Schubert aus Hamburg folgende Berichte erstellt:

- Abschlussbericht zum Moderationsverfahren- und Beteiligungsverfahren der Wohnungseigentümergeinschaft III (Osthuesheide 63-99)
- Abschlussbericht zur Mieterbeteiligung gem. § 137 BauGB
- Abschlussbericht zur Eigentümerbeteiligung gem. § 137 BauGB
- Abschlussbericht zur Beteiligung der sozialen Träger § 137 BauGB

Ergänzend und unterstützend zur vorbereitenden Untersuchung wurde vom Architekturbüro Miksch+Partner aus Düsseldorf folgender Bericht erstellt:

- Gutachterliche Untersuchung Wohngebiet Osthuesheide 63-99

Ergänzend und unterstützend zur vorbereitenden Untersuchung wurden von den Bauingenieuren des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Münster folgende Berichte, angelehnt an den Bericht vom Architekturbüro Miksch+Partner, erstellt:

- Gutachterliche Untersuchung Wohngebiet Theodor-Heuss-Strasse 38-50
- Gutachterliche Untersuchung Wohngebiet Osthuesheide 15-21 u. 51-61

Die Ergebnisse dieser Berichte/Gutachten bildeten u.a. die Grundlage für die vorgeschlagene Erneuerungsstrategie zum Wohnquartier Osthuesheide.