

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
<b>V/0422/2010</b>
Auskunft erteilt: Herr Dr. Bartkowiak
Ruf: 492 64 62
E-Mail: BartkowiakJ@stadt-muenster.de
Datum: 25.05.2010

Betrifft

Großwohnsiedlung Kinderhaus-Brüningheide  
Vorbereitung von wohnungswirtschaftlichen Perspektiven für das Gebiet "Soziale Stadt  
Kinderhaus-Brüningheide"

Beratungsfolge

16.06.2010	Integrationsrat	Anhörung
29.06.2010	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
29.06.2010	Ausschuss für Gleichstellung	Vorberatung
29.06.2010	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Anhörung
30.06.2010	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Vorberatung
30.06.2010	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
30.06.2010	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
01.07.2010	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
01.07.2010	Stiftungskommission	Vorberatung
07.07.2010	Hauptausschuss	Vorberatung
07.07.2010	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht über die Chronologie der bisherigen städtischen Interventionen und die aktuellen Entwicklungen im Wohngebiet Kinderhaus-Brüningheide wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, wohnungswirtschaftliche Perspektiven für das Gebiet „Soziale Stadt Kinderhaus-Brüningheide“ nach Maßgabe der in der Begründung dargestellten Eckpunkte vorzubereiten.
3. Über die mögliche Verwendung von Restmitteln aus dem bis zum 31.12.2010 befristeten Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ wird nach positivem Votum des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW rechtzeitig zu den Beratungen des Haushaltes 2011 berichtet.

## II. Kosten/Folgekosten

Aus den Beschlüssen resultieren unmittelbar keine Kosten. Über die mögliche Verwendung von Restmitteln aus dem Bund- Länder-Programm „Soziale Stadt“ ist zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanes 2011 zu entscheiden.

### **Begründung:**

#### **Chronologie städtischer Interventionen**

Schon während der Erbauungsphase der Großwohnsiedlung Kinderhaus – Brüningheide wurden von Seiten der Stadt Münster städtebauliche Interventionsmaßnahmen notwendig. So setzte im Städtebau, während die Großwohnsiedlung noch Anfang der 1970er Jahre errichtet wurde, bereits eine Gegenbewegung ein, die man damals als sogenannte „Entdichtungswelle“ bezeichnete. Es erhob sich Kritik sowohl an der städtebaulichen als auch an der soziologischen Sichtweise.

Aufgrund dieser damaligen Kritik reagierte die Stadt Münster mit einer Bebauungsplanänderung. Dadurch sind u. a. Maßnahmen einer städtebaulichen Nachbesserung planungsrechtlich abgesichert und eine weitere bauliche Verdichtung mit einer Wohnbebauung zugunsten öffentlicher Grünflächen verhindert worden. Im gleichen Zuge wurde eine Sanierungssatzung erlassen. Diese hatte die Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere im mittelbaren und unmittelbaren Wohnumfeld der Hochhäuser, zum Ziel.

Trotz des zu diesem Zeitpunkt geringen Alters der Gebäude konnten bereits baubsubanzielle Mängel, deren Ursache in der Regel in einer fehlenden oder mangelhaften Ausstattung schon zum Erstellungszeitpunkt zu finden waren, festgestellt werden (*siehe dazu auch die Vorlage V/0160/2010 – Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufrechts für die Großwohnsiedlung Kinderhaus-Brüningheide gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)*).

Die Wohnungsbestände in der Großwohnsiedlung Kinderhaus – Brüningheide gehörten schon zum damaligen Zeitpunkt verschiedenen Eigentümern. Mit der sukzessiven Umsetzung der Sanierungsziele sollten Ende der 1980er Jahre entsprechende Maßnahmen in und an den Gebäuden durchgeführt werden (z. B. Umgestaltung der Hauseingangsbereiche). Aus heutiger Sicht lässt sich jedoch feststellen, dass nicht alle Missstände, die in der damaligen Vorlage zu den Gebäudekomplexen aufgezählt wurden, beseitigt werden konnten. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht besteht dazu auch keine Verpflichtung. So kam es insbesondere im baubsubanziellen Bereich zu einer sehr uneinheitlichen oder keiner Beseitigung der Missstände seitens der unterschiedlichen Eigentümer.

Mit dem Abschluss der städtebaulichen Nachbesserung zu Beginn der 1990er Jahre setzte eine neue Schwerpunktbildung im Bereich der Großwohnsiedlung Kinderhaus – Brüningheide ein. Die Stadt Münster stellte fest, dass neben den wohnungswirtschaftlichen Missständen auch die für einen hoch verdichteten Wohnungsbestand typischen sozialen Defizite auftraten. So ist die Sozialstruktur durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Transferleistungsempfängern gekennzeichnet. Soziale Spannungen entstanden durch die konzentrierte Belegung mit Bewohnern unterschiedlichster Nationalitäten. Dazu hat sich die gesellschaftliche Segregation durch den verstärkten Wegzug von Bewohnergruppen verschärft, die vielfach als „soziale Stabilisatoren“ fungierten. Neben den Segregationsprozessen ist die Situation vor Ort u. a. durch Dauerarbeitslosigkeit, zum Teil Perspektivlosigkeit und Vandalismus sowie starker Fluktuation gekennzeichnet.

Infolge der beschriebenen Problemlagen und deren Begleiterscheinungen hat sich die Großwohnsiedlung Kinderhaus - Brüningheide der 1970er Jahre bereits zwei Jahrzehnte nach ihrer Erbauung zu einem in sozialer Hinsicht schwierigen Wohnquartier entwickelt. Hinzu kommt, dass die Hochhaussiedlung seit Jahren von den Bewohnern und von der Bevölkerung gleichermaßen als städtebaulicher Fremdkörper innerhalb der Siedlungsstruktur von Münster – Kinderhaus angesehen wird.

Aufgrund dieser Entwicklungen reagierte die Stadt Münster im Jahr 2005 mit der Festsetzung des Programmgebietes „Soziale Stadt“ Kinderhaus – Brüningheide (*siehe hierzu auch Ratsbeschluss vom 29.06.2005 zur Vorlage V/0197/2005/2 – Integriertes Handlungskonzept/Städtebaulicher Maßnahmenplan gem. § 171 e Baugesetzbuch für das Programmgebiet „Soziale Stadt“ Kinderhaus-Brüningheide* -). Neben den wesentlichen Zielen der Stabilisierung und Integration der sehr unterschiedlichen Bevölkerungsstruktur, der Verbesserung der Lebenssituation von Kindern und Jugendlichen, der Verbesserung der gewerblichen Struktur wurde auch das Ziel „Baulich – Räumliche Aufwertung des Wohngebietes“ innerhalb des integrierten Handlungskonzeptes benannt.

Mit dem Start der „Sozialen Stadt“ im Jahr 2007 (*siehe hierzu: Ratsbeschluss vom 13.12.2006 zur Vorlage V/0927/2006/1 – Integriertes Handlungskonzept / Städtebaulicher Maßnahmenplan gemäß § 171 e Baugesetzbuch für das Programmgebiet "Soziale Stadt" Kinderhaus-Brüningheide: Konkretisierung und Durchführung*) wurden die Interventionen für die Großwohnsiedlung Kinderhaus – Brüningheide insbesondere auf soziale (beratende, unterstützende und aktivierende) Maßnahmen und Projekte zur Verbesserung der persönlichen Lebenssituation sowie der Bildungschancen für Kinder und Jugendliche, ferner zur Integration von Menschen mit Migrationsvorgeschichte ausgerichtet. Im Handlungsfeld „Wohnen“ nahm die Stadt Münster die Bausteine energetische Gebäudesanierung, Marktanpassung des Wohnungsbestandes, Wohnzukunft älterer Menschen, Nachbarschaftsstärkung und MieterInnenschulung,..., mit in den Maßnahmenkatalog auf.

Federführend begann das Amt für Wohnungswesen die Arbeit im Handlungsfeld „Wohnen“ mit den damaligen Wohnungsbestandseigentümern. Noch im Jahr 2005 wurden 630 Wohnungen des Wohnungsbestandes von insgesamt 1095 Wohnungen an einen australischen Investmentfonds veräußert. Nur ein Jahr später erwarb ein Rechtsanwalt aus Berlin als Spekulationsobjekt 55 Wohneinheiten (*siehe hierzu auch die Vorlage V/0416/2009 – Antrag der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0004/2009 vom 02.03.2009 – „Kinderhauser-Schleife-Wohnverhältnisse verbessern und soziales Umfeld stärken“ und Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0009/2009 vom 16.03.2009 – Handlungskonzept Nordwestschleife“* -). Trotz einer bestehenden Kooperationsvereinbarung, die auch von Vertretern des australischen Investmentfonds unterzeichnet wurde, stellte sich die Zusammenarbeit bezüglich durchgreifender und nachhaltiger Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am und im Gebäudebestand bis heute als problematisch, wenn nicht sogar als unmöglich, dar. Die Begründung für dieses Desinvestitionsverhalten der „neuen“ Eigentümer ist vermutlich in überzogenen Renditeerwartungen zu suchen (*siehe dazu auch die Vorlage V/0160/2010*).

## Zwischenfazit

- Auf die destabilisierte Bewohner- und Sozialstruktur in der Großwohnsiedlung „Kinderhaus – Brüningheide“ sowie der zunehmenden Wohnungsleerstände reagierte die Stadt Münster mit dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes für den Zeitraum 2006 – 2010.
- Die Ziele auf der Programmebene und aus den Handlungsfeldern sind überwiegend erreicht bzw. wesentliche Schritte zur Zielerreichung sind eingeleitet worden (*siehe dazu die Vorlage V/0291/2010 – Wohngebiet Brüningheide: Jahresbericht Soziale Stadt Kinderhaus-Brüningheide und Handlungsempfehlungen 2011-2013*).
- Innerhalb des gegebenen Programmzuschnitts konnte eine räumlich-bauliche Aufwertung des Wohngebietes insgesamt jedoch nicht erreicht werden. Dem Engagement von drei ortsansässigen Wohnungsunternehmen, die zum Teil schon in den 1990er Jahren umfassende Modernisierungsmaßnahmen an und in ihren Gebäuden durchgeführt haben, steht das beschriebene Desinvestitionsverhalten von zwei Wohnungseigentümern mit nahezu zwei Dritteln der Wohnungsbestände entgegen.
- Die wohnungswirtschaftlichen Probleme, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Struktur, stehen ganz deutlich im Fokus der Bürger und Bürgerinnen sowie der vor Ort agierenden Träger. Im Rahmen des Workshops „Projekterfolg und Projekttransfer“ zum Programm Soziale Stadt Kinderhaus-Brüningheide im Dezember 2009 bezeichneten die Teilnehmer die Verbesserung der Wohnsituation mit all ihren Facetten als eine der zentralen Herausforderungen für das Wohngebiet in den Jahren 2010 – 2015.

## Aktuelle Entwicklungen

### Förderung eines Gutachtens

Für eine nachhaltige städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Aufwertung des Wohngebietes Kinderhaus-Brüningheide ist zunächst eine realistische Zukunftsperspektive für die Wohnungsbestände zu ermitteln. In diesem Zusammenhang gilt es zu klären, in welchem Umfang Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen für die jeweiligen Wohnungsbestände erforderlich und über einen mittel- bis langfristigen Bewirtschaftungszeitraum wirtschaftlich vertretbar sind.

Für einen derartigen Abwägungsprozess ist ein entsprechendes bausubstanzielles Gutachten erforderlich, das u.a. exemplarisch den Sanierungsbedarf für die Wohneinheiten aller Eigentümer erfasst und bewertet. Darauf aufbauend werden dann verschiedene Handlungsoptionen unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausgangspotenziale sowie insbesondere städtebaulicher, sozialer, wohnungsmarktpolitischer, wohnungs- und finanzwirtschaftlicher Kriterien geprüft und abgewogen. Letztlich sollen der Stadt Münster und den Wohnungseigentümern mit den Ergebnissen des Gutachtens ermöglicht werden, zu einer klaren Zielformulierung bezüglich der Zukunft der betroffenen Wohnungsbestände zu gelangen.

Ein entsprechendes Gutachten hat die Stadt Münster mit zuwendungsfähigen Ausgaben im Jahr 2009 zum Stadtentwicklungsprogramm 2010 angemeldet. Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn hat das zuständige Ministerium erteilt und die städtische Gegenfinanzierung ist mit dem Beschluss des Haushalts 2010 in der Ratssitzung am 17.03.2010 abgesichert worden.

Die Erstellung des Gutachtens konnte nach einem Teilnahmewettbewerb verschiedener Büros im Mai 2010 vergeben werden. Die Erarbeitung dieses Gutachtens wird den Zeitraum Mai/Juni 2010 bis zum ersten Quartal 2011 beanspruchen. Belastbare Ergebnisse werden mit dem zuständigen Ministerium, der Politik sowie den Bewohnern zeitnah kommuniziert.

### **Perspektive „Förderung städtebaulicher/wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen“**

Nach den Ergebnissen von Verwaltungsgesprächen der Stadt Münster mit dem Ministerium für Bauen und Wohnen NRW und der Bezirksregierung Münster, zuletzt im April 2010, wurde deutlich, dass die Fortführung der „Sozialen Stadt“ auf der Grundlage des seit 2007 umgesetzten Maßnahmenplans/Handlungsprogramms über den 31.12.2010 hinaus, ausgeschlossen wird.

Eine mögliche Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung oder der Wohnungsbauförderung käme allenfalls mit fundierter wohnungswirtschaftlicher/städtebaulicher/architektonischer Ausrichtung in Betracht. Einen grundlegenden Baustein dazu soll das bausubstanzielle Gutachten mit seinen Ergebnissen liefern.

Die Stadt Münster signalisierte in den Verwaltungsgesprächen mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr NRW und der Bezirksregierung Münster, dass die Kommunalpolitik, die Akteure vor Ort und die Fachverwaltung sich eine Fortführung einer Förderung unter der oben bereits erwähnten neuen Schwerpunktbildung für das Quartier ab dem Jahr 2011 wünschen.

Dazu hat sich die Stadt Münster bereits zu einem frühen Zeitpunkt aktiv für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers durch verschiedene Maßnahmen eingesetzt, u. a. durch:

- Beschluss einer Vorkaufsrechtssatzung durch den Rat der Stadt Münster (*siehe dazu Vorlage V/0160/2010*)
- Eckpunktekonzept für die Verstetigung der im Programmzusammenhang Soziale Stadt entwickelten Handlungsansätze und Kooperationen (*siehe dazu Vorlage V/291/2010*)
- Prüfauftrag des Rates an die Verwaltung hinsichtlich der Gründung einer Gesellschaft zur Sanierung/Entwicklung des Quartiers.

Es ist davon auszugehen, dass das zu erstellende Gutachten in seinen Ergebnissen für das Quartier sicher keinen „Status Quo“ – ein Weiter wie bisher – bezogen auf eine städtebaulich/wohnungswirtschaftliche Ausrichtung favorisieren wird. Die Empfehlung verschiedenster Maßnahmen im Rahmen von Entwicklungsszenarien unter Einbeziehung der bisherigen Ergebnisse/Wünsche/Vorstellungen aus dem Handlungsfeld Wohnen sind zu erwarten.

Die fachlich abgewogenen Ergebnisse des Gutachtens sollen einer breiten Beteiligung u. a. der Eigentümer, der Bewohner und der Akteure vor Ort unterzogen werden. Sofern die Ergebnisse des Gutachtens und die anschließende Meinungsbildung mit Eigentümern, Politik und Bewohnern eine zukunftsgerichtete und tragfähige Strategie für alle Partner ergeben, ist daraus ein gemeinsames integriertes Handlungskonzept zu entwickeln, als Basis für einen im Jahr 2011 zu stellenden - der Intention des Landes NRW folgend - neuen Förderantrag für Kinderhaus-Brüningheide.

Aus dem beschriebenen, erforderlichen Verfahren ergibt sich, dass mit einer möglichen Bewilligung von Fördermitteln (Wohnungsbauförderung und/oder Städtebauförderung) frühestens im Jahr 2012 zu rechnen sein wird. Die Verwaltung schlägt daher vor, die entstehenden Restmittel des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt Kinderhaus-Brüningheide zu verwenden um bereits im

Jahr 2011 vorbereitende und konzeptionelle Maßnahmen durchführen zu können, die sich am Prozess der Erstellung des bausubstanziellen Gutachtens orientieren und eine bauliche/wohnungswirtschaftliche Quartiersentwicklung vorbereiten können.

Um nahtlos eine baulich/wohnungswirtschaftliche Quartiersentwicklung im Jahr 2012 zu garantieren, sollten folgende Maßnahmen im Jahr 2011 begonnen werden:

1. *Bewohner-/Akteursbeteiligung im Nachgang zum bausubstanziellen Gutachten*

Da das zuständige Ministerium, aber auch die Bezirksregierung das zu erstellende Gutachten als ein „Fachgutachten“ betrachtet, wurde die Beteiligung der Bewohner/Akteure seinerzeit nicht gefördert. Die Stadt Münster möchte diese Beteiligung im Erstellungsprozess eines integrierten Handlungskonzeptes aber sicherstellen.

2. *Bewohnermanagement im Vorgriff auf Maßnahmen im Wohnquartier*

Für einen grundlegenden Wandel im Wohnquartier Kinderhaus – Brüningheide wird die Beseitigung der typischen städtebaulichen und baulichen Mängel des sozialen Wohnungsbaus der 1970er Jahre allein nicht ausreichen. Ebenso wichtig wird es sein, die soziale Situation im Wohnquartier, überwiegend hervorgerufen durch eine einseitige Belegungs- und Sozialstruktur, grundlegend und nachhaltig zu verbessern. In diesem Zusammenhang soll ein besonderes Augenmerk auf eine für die Bewohner sozialverträgliche Umsetzung möglicher Maßnahmenpakete gerichtet werden. Neben etwaigen baulichen Maßnahmen wird die soziale Komponente sowie die frühzeitige und kontinuierliche Einbindung aller am Gesamtprozess Beteiligter ebenso maßgeblich für den Erfolg eines Gesamtvorhabens sein. Im Rahmen einer aktiven und offenen Informationspolitik hat die kontinuierliche und zeitnahe Information der Bewohner hohe Priorität. Es gilt Unsicherheiten und Ängsten der Bewohner frühzeitig zu begegnen.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Durchführung eines behutsamen Belegungsmanagements zu sehen, das auf eine Stabilisierung und eine sozial ausgewogene Durchmischung der Bewohnerstruktur abzielt. Städtisches Ziel ist, ein Quartier zu schaffen, in dem Bewohner verschiedener Alters- und Einkommensgruppen sowie unterschiedlicher Nationalitäten friedlich und dauerhaft zusammenleben.

Eine mögliche „Aufwertungsstrategie“ kann z.B. die Schaffung eines breit gefächerten Wohnungsangebotes durch einen Mix aus attraktiven, öffentlich geförderten Bestands- und möglichen Neubauwohnungen sein. Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um vorhandene Bewohner dauerhaft zu binden und neue Bewohner im Zuge von Neuvermietungen problemlos zu akquirieren. Ein Baustein zur nachhaltigen Stabilisierung der Bewohnerstruktur wäre damit erreicht.

Laut den Erfahrungen, insbesondere auch aus anderen Kommunen, ist eine Vorlaufzeit von mindestens einem Jahr mit einer entsprechend gründlichen Vorbereitung erforderlich. Dies setzt ebenso einen ständigen Kontakt zu den Bewohnern voraus. Eine mögliche, zeitlich gestaffelte durchgreifende Sanierung der Wohngebäude und eine mögliche Umstrukturierung des Wohngebietes, könnte die Durchführung eines „betreuten, sozialverträglichen Umzugsmanagements“ erfordern. Ein wichtiger Bestandteil wäre hierbei die einvernehmliche Sicherung geeigneter Übergangs- und Ersatzwohnungen für die betroffenen Bewohner. Eine frühzeitige und umfassende Information und Einbindung der Mieter in den Gesamtprozess ist dabei ein wichtiger Bestandteil.

3. *Professionelle Unterstützung der neu gebildeten Image-Werkstatt-Schleife (Arbeitstitel)*

Eine Arbeitsgruppe aus Mietern, dem Kulturverein Atrium, den Wohnungsunternehmen und dem Amt für Wohnungswesen trifft sich seit Ende 2009, um die Stärken des Wohngebietes in den Vordergrund zu rücken. Es geht dabei nicht primär um die Wohnsituation, sondern vielmehr steht der Mensch im Mittelpunkt des Geschehens. So planen z.B. zwei Wohnungsunternehmen, zwei Ju-

gendliche aus der eigenen Mieterschaft in einem Beschäftigungsverhältnis bis zu drei Stunden wöchentlich anzustellen, die dann u. a. Aufgaben wie Müll sammeln, Schneefegen etc. erledigen. Weitere Ziele dieser Gruppe sind in Kooperation mit den örtlichen Schulen u. a. das Projekt „Clean Kinderhaus“, „Bindung von Schleifenpaten“ oder auch die Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing offensiv anzugehen. Um diese gute Kooperation auf dauerhafte „Füße“ zu stellen ist eine Unterstützung notwendig. Bisher werden all diese „Image-Ideen“ und „Image-Projekte“ neben der „Tagesarbeit“ ehrenamtlich umgesetzt. Um dieses Potenzial dauerhaft zu sichern, ist eine professionelle Unterstützung unablässig. Die anfallenden Kosten dafür sowie die zu übernehmenden Aufgabenbereiche werden zurzeit gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft eruiert.

### **Weiteres Verfahren**

Nach dem gegenwärtigen Stand der Mittelbewirtschaftung und vor dem Hintergrund der geltenden Beschlüsse des Beirats „Soziale Stadt“ werden von den bewilligten Programmmitteln der „Sozialen Stadt“ Kinderhaus - Brüningheide voraussichtlich mindestens 80.000 Euro nicht in Anspruch genommen.

Die zur Verfügung stehenden Mittel könnten ggf. für das Jahr 2011 „umbewilligt“ werden. In dieser Zeit sollen bereits vorbereitende Maßnahmen – wie oben beschrieben –, die zwingend für eine sich anschließende bauliche Entwicklung notwendig sind, begonnen werden.

Die Bezirksregierung Münster prüft aktuell in Abstimmung mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr NRW die Modalitäten einer „Umbewilligung“. Zwingende Voraussetzung ist natürlich, dass der zur Verfügung stehende Finanzrahmen, der sowohl im Landeshaushalt als auch im Haushaltsplan der Stadt Münster veranschlagt wurde, nicht überschritten wird.

Über die Ergebnisse dieser Prüfung und deren finanzielle Auswirkungen wird rechtzeitig zu den Beratungen für den Haushalt 2011 berichtet.

In Vertretung

Hartwig Schultheiß  
Stadtdirektor

In Vertretung

Thomas Paal  
Stadtrat