

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0722/2014
Auskunft erteilt: Frau Fahl
Ruf: 492 64 80
E-Mail: FahlA@stadt-muenster.de
Datum: 09.10.2014

Betrifft

Kommunale Stärkung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen

Beratungsfolge

20.11.2014	Ausschuss für Soziales, Stiftungen, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung	Vorberatung
24.11.2014	Kommunale Seniorenvertretung	Vorberatung
25.11.2014	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
26.11.2014	Ausschuss für Gleichstellung	Vorberatung
26.11.2014	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
27.11.2014	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
02.12.2014	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Vorberatung
03.12.2014	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
10.12.2014	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat würdigt die aktuelle Angebotspalette an Gemeinschaftswohnprojekten in der Stadt Münster sowie bisherige unterstützende kommunale Leistungen, Funktionen und Akteure bei der Initiierung und Realisierung „neuer Wohnformen“ (vgl. Anlage 1). Der Rat begrüßt in diesem Zusammenhang, dass weitere Initiativen verschiedene Projektideen auf Basis gezielter kommunaler Angebote und Strukturen mit städtischer Unterstützung in Münster umsetzen möchten und anerkennt gleichzeitig, dass sie auf kooperativer Ebene angemessen beteiligt werden möchten.
2. Der Rat beschließt im Kontext städtischer Zielsetzungen und Handlungsoptionen zur Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung die Stärkung der Realisierbarkeit gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen, mit der künftig auch genossenschaftlich organisierte Projektentwicklungen gezielt zu befördern sind.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung,
 - 3.1. eine zielgerichtete Angebotsausweitung im Segment gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen im Rahmen der Bereitstellung stadtkonzerneigener sowie landeseigener Grund-

stücke / Immobilien, von Flächenentwicklungen und nach Maßgabe der sozialgerechten Bodennutzung generell zu reflektieren und offensiv zu unterstützen; hierzu sind für das städtische Grundstück an der Schlaunstraße (sog. Blockinnenbereich) die bisherigen Vorüberlegungen für ein entsprechendes Auswahlverfahren in 2015 zu konkretisieren.

- 3.2. mit gezielten Grundstücksangeboten aus dem Portfolio stadtkonzerner Grundstücke / Immobilien die lokale Nachfrage nach gemeinschaftlichen Bau- und Wohnformen aufzugreifen und damit die Weiterentwicklung neuer Wohnformen zu fördern;
- 3.3. im Zuge der städtebaulichen Entwicklung der Kasernenstandorte (York und Oxford) alternative Bau- und Wohnformen angemessen zu berücksichtigen und konkrete Projektentwicklungen auf Grundlage rechtssicherer und transparenter Verfahren zu organisieren und zu steuern.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die verwaltungsinternen Strukturen und Funktionen nach Maßgabe der Beschlüsse des Rates zu den Ziffern 2 und 3.1 bis 3.3 so ausgerichtet werden, dass unter Anpassung von Aufgaben und Funktionen die zentrale Kontakt- und Anlaufstelle im Amt für Wohnungswesen zu einer „Koordinierungsstelle für Gemeinschaftswohnformen“ weiterentwickelt wird. Möglichkeiten zur (kostenneutralen) Einbindung externer Einrichtungen, Kompetenzen und Akteure werden offensiv genutzt (sog. Tandem-Modell) und internetbasiert gestärkt.
5. Der in der Anlage 3 beigefügte Ratsantrag und die Anregung der Kommunalen Seniorenvertretung sind aufgegriffen.
6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass bei positivem Votum zur Neuausrichtung der Unterstützung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen mit dieser Aufgabe Personalaufwendungen verbunden sind. Sie entstünden – wie unter Ziffer II. „Finanzielle Auswirkungen“ dargestellt - für eine 0,50 Stelle, E10 / A11, Sachbearbeiter/-in „Koordinierung der Unterstützung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen“. Die Einrichtung dieser Stelle erfolgt zunächst befristet für 2 Jahre.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1003	Wohnen			
Zeile 11		Personalaufwendungen	2015 2016	37.800 37.800	
Zeile 13		Aufwendungen für Sach- und Dienstleis- tungen	2015 2016	5.200 5.200	

Die notwendigen Veränderungen zum Haushaltsplanentwurf 2015 erfolgen über entsprechende Veränderungsblätter.

Begründung:

Zu Beschlussziffer 1.

Lokales Angebot an Gemeinschaftswohnformen

Mit der Vielfalt bisher realisierter Gemeinschaftswohnformen findet die Stadt Münster über ihre Grenzen hinaus Beachtung – auch weil sie gemeinsam mit der kommunalen Stiftung Siverdes und der Wohn+Stadtbau GmbH mit einem Pilotprojekt¹ dazu den Impuls setzte und bereits früh zu den seinerzeit wenigen Kommunen zählte, die auf bürgerschaftliches Engagement mit der Einrichtung einer zentralen Kontakt- und Anlaufstelle und unterstützenden Angeboten reagierte. Seit der Initiierung des v.g. Pilotprojektes in Münster-Mecklenbeck Mitte der 1990er Jahre entstanden durch gezielte Flächennutzungen weitere Gemeinschaftswohnprojekte (vornehmlich zur Miete: sog. Investorenmodell) mit denen sich nunmehr in neun Projekten für insgesamt 231 Haushalte nachgefragte und bezahlbare Wohnalternativen bieten (vgl. Anlage 1)².

Bisherige städtische Unterstützung von Gemeinschaftswohnformen zur Miete (Investorenmodell)

Bereits im Jahr 2003 beschloss der Rat, „bestehende Dienstleistungsstrukturen ressortübergreifend und zielgerichtet zu nutzen, um privat initiierte Projekte und Vorhaben zum Wohnen im Alter durch Leistungen der Beratung, Vermittlung, Kooperation und Moderation zu unterstützen und zu fördern“³. Ausschlaggebend war die offenkundige Nachfrage nach gemeinschaftlichen, bezahlbaren Wohnalternativen – zunächst vornehmlich auf Seiten engagierter Seniorinnen und Senioren.

¹ Gemeinsam Wohnen von Alt und Jung in Münster-Mecklenbeck

² Die von der Stadt Münster initiierten Baugruppenprojekte „Haus Coerde“, „Sprung über die Höfe“ blieben in der Übersicht über die Investorenmodelle unberücksichtigt.

³ Vgl. Ratsbeschluss vom 19.03.2003 zu Ziffer 3 der Vorlage V/0990/2002 „Wohnen im Alter - Entwicklungen, Analysen, Strategien und Handlungsorientierungen“.

Als Grundvoraussetzung zur Bündelung und Vernetzung dieser Nachfrage sowie zur Unterstützung konkreter Projektentwicklungen wurden im Jahr 2004 im Amt für Wohnungswesen (kosten-/stellenplanneutral) Funktionen einer zentralen Kontakt- und Anlaufstelle installiert. Über diese Starthilfe sollte der Realisierbarkeit von selbstorganisierten Projekten der Weg geebnet werden. Damit vorgehaltene Angebote und Leistungen konzentrieren sich in ihren inhaltlichen Schwerpunkten (bis heute) auf

- Allgemeine Informationen, Beratung von Einzelinteressenten und Gruppen (Projekttypen, Organisations- und Rechtsformen, Projektinitiierung und -abwicklung)
- Stärkung der Transparenz hinsichtlich geeigneter Standorte, Grundstücke, Immobilien
- Vernetzung von Interessierten, Moderation regelmäßiger Sitzungen des Netzwerkes Wohnprojektinitiativen Münster

Private Projektinitiativen erhalten damit bisher vornehmlich in Phasen der Planung und Standort-suche konkrete städtische Hilfen, die unter begrenzten personellen und zeitlichen Kapazitäten allerdings stark limitiert sind.

Bei der Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnformen ist als maßgeblicher Investor und Initiator das städtische Wohnungsunternehmen hervorzuheben, das unter langjährigen Erfahrungen als erfolgreicher Projektentwickler in diesem Angebotssegment inzwischen professionell aufgestellt ist. Die Wohn + Stadtbau GmbH handelt hier weitgehend autark, so dass städtische Unterstützung nur noch wenig gefragt ist. Die (neue) Geschäftsführung signalisiert grundsätzlich Bereitschaft, unter vielfältigen Erwartungen und Aufträgen des Rates zur Stärkung sozialer Wohn- und Infrastrukturangebote künftig auch weiterhin die Entwicklung alternativer gemeinschaftlicher Wohnformen im Rahmen personeller und finanzieller Möglichkeiten zu unterstützen. Mit Blick auf absehbare Rollen, Funktionen und Investitionen, die dem städtischen Unternehmen insbesondere mit dem Erwerb bzw. der Entwicklung / Vermarktung von Kasernen- und Grundstücksflächen ehemaliger Britenwohnungen obliegen, wird nach Einschätzung der Verwaltung zur Entwicklung weiterer Wohnprojekte künftig aber das Engagement „neuer“ Akteure gefordert und offensiv zu stärken sein.

Mit den derzeitigen Angeboten, Leistungen und Strukturen einer städtischen Unterstützung lassen sich unter dem (erreichten) Status allgemein verfügbarer Informationen, lokaler Projektentwicklungen und -erfahrungen sowie unter gegebenen Vernetzungsstrukturen der vor Ort aktiven Initiativgruppen perspektivisch keine nennenswerten Effekte im Sinne einer (weiteren) Stärkung neuer Wohngruppenprojekte bewirken.

Aktuelle Erwartungen engagierter Projektinitiativen an die künftige Ausrichtung städtischer Leistungen und an deren kooperative Einbindung in darauf ausgerichtete Prozesse zur Stadtentwicklung wurden u.a. mit einer Bürgeranregung⁴ (§ 24 GO) zum Ausdruck gebracht, die aus Perspektive der Initiatoren hier neue Wege und notwendige Richtungswechsel aufzeigt. Dahingehende Handlungsoptionen wurden innerhalb der Verwaltung mit maßgeblich beteiligten Ämtern erörtert und abgestimmt. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlüsse zu den Ziffern 2. und 3.1 bis 3.3 sowie 4. orientieren sich daran.

Zu Beschlussziffer 2.

Sowohl bundesweit als auch in Münster kann belegt werden, dass sich kommunale Verantwortung und Unterstützung zugunsten von Gemeinschaftswohnformen mehrfach bewähren.
Gemeinschaftliches Wohnen

- stützt aktive Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement
- belebt und stabilisiert Nachbarschaften und Quartiere
- bildet die Grundlage für gelebte Integration und Inklusion

⁴ Bündnis urbane Wohnformen in Münster: Berichtsvorlage V0269/2014 zur Sitzung des Rates vom 02.04.2014: Anregung Nr. 2014-00054

- verhindert Separierung und Vereinsamung
- optimiert das Angebot einer sozialverantwortlichen und qualitativen Wohnraumversorgung.

Die in Münster bereits realisierten Projekte für Menschen unterschiedlicher Generationen in differenzierten Lebens- und Einkommenssituationen bieten qualitätsvolle und bezahlbare Wohnalternativen, mit denen häufig zugleich unterstützende Alltagshilfen in selbstgewählter Bewohnergemeinschaft verknüpft sind. Die Verwirklichung weiterer gemeinschaftlicher Bau- und Wohnprojekte soll unter der Bedeutung lokaler Handlungserfordernisse zur sozialen, nachfrageorientierten und attraktiven Wohnstandortentwicklung perspektivisch angemessener und aktiver unterstützt werden. Bislang vorgehaltene städtische Angebote zur Stärkung der Selbsthilfe und Wohnraumversorgung in diesem Segment sollen - vorbehaltlich entsprechender Ratsbeschlüsse - in Zukunft weiter und effektiver ausgelegt werden, um zugunsten der an Projektentwicklungen beteiligten Akteure und potenziellen Investoren transparente und verbindliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Dabei soll die bisherige zentrale Kontakt- und Anlaufstelle zu einer „Koordinierungsstelle für Gemeinschaftswohnformen“ weiterentwickelt werden.

Der künftige Focus soll dabei insbesondere auch auf Projektentwicklungen ausgerichtet werden, mit denen sich genossenschaftlich organisierte Wohnformen generieren lassen. Das genossenschaftliche Wohnangebot fällt am lokalen Wohnungsmarkt bisher insgesamt vergleichsweise gering aus. Genossenschaftliches Wohnen leistet aber einen wichtigen Beitrag für nachhaltiges und bezahlbares Wohnen. Mit den bisherigen städtischen Ressourcen lassen sich Projektentwicklungen zugunsten neu zu gründender Bewohnergenossenschaften nicht adäquat unterstützen. Insbesondere unter den Zielsetzungen und Anliegen der sozialen Wohnraumversorgung soll diesem Ansatz künftig ein angemessener Stellenwert eingeräumt werden.

Genossenschaftliches Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen weisen insbesondere hinsichtlich dahinter liegender Werte und damit angestrebter Ziele große Überschneidungen auf. Unter genossenschaftlicher Rechtsform lassen sich Grundprinzipien des gemeinschaftlichen Wohnens (Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung) geradezu idealtypisch umsetzen. Mit der Errichtung von Wohnraum, der auf individuelle Wohn- und Lebensbedürfnisse zugeschnitten ist, werden zugleich Lasten und Erträge auf die Gemeinschaft verteilt, Entscheidungen demokratisch getroffen und alle Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum versorgt. Darüber erklärt sich u.a. das wachsende Interesse von Menschen aller Altersgruppen, alternative Wohnformen anzustreben und in diesem Zusammenhang auch auf bereits bestehende Wohnungsgenossenschaften zuzugehen. Auch seitens der Initiativen, die sich zurzeit für eine Ausweitung von Gemeinschaftswohnformen auf Grundlage eigener Projektideen in Münster stark machen, wird das genossenschaftliche Wohnen als Rechtsform favorisiert.

Sich bietende Optionen zur Ausweitung und Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens in Münster sollen daher künftig offensiv aufgegriffen und genutzt werden (vgl. Beschlussziffer 4.). Mit besseren Bedingungen zur Realisierbarkeit von Wohnraum in diesem Angebotssegment lassen sich zugleich lokale Handlungserfordernisse zur erhöhten Neubautätigkeit sowie zur Belegung investiven Engagements aufgreifen. Während private Investitionen in genossenschaftliches Wohnen für Selbstnutzer ideell und wirtschaftlich von Nutzen sind, bieten sich für Kapitalanleger über den Erwerb zu verzinsender Genossenschaftsanteile ggf. rentable Alternativen.

Im Kontext dieser Grundsatzentscheidung zur Stärkung neuer Wohnformen werden mit den Beschlussvorschlägen zu den Ziffern 3.1 bis 3.3 und 4. adäquate Maßnahmen und Ansätze zur Umsetzung konkretisiert und als Handlungsansätze für die Praxis verbindlich gemacht bzw. näher ausgestaltet. Sie orientieren sich an den Zielen und Handlungsoptionen zur Stadtentwicklung und

Wohnraumversorgung, die aus dem Handlungskonzept Wohnen abgeleitet⁵ und im Dialog gemeinsam abgestimmt wurden⁶.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und Instrumentarien lassen sich mit der weiteren Errichtung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen Zielsetzungen befördern insbesondere zugunsten

- der Entwicklung sozial gemischter Quartiere mit einer möglichst großen Vielfalt
- der Ausweitung attraktiver Wohnformen und nachgefragter Versorgungsalternativen für verschiedene Nutzer- und Einkommensgruppen
- der Förderung von Bewohnergenossenschaften
- des Ausbaus öffentlich geförderten, bezahlbaren und barrierefreien Wohnraums
- des Ausbaus sozialräumlicher Angebote zur Begegnung, Kommunikation und Hilfestellung.

Zu Beschlussziffer 3.1

Im Rahmen der Entwicklung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnprojekte erweist sich die Suche und Vermittlung baureifer Grundstücksflächen generell als größte Hürde. Bei hohen Bodenpreisen und Angebotsengpässen am Markt ist diese für private Projektgruppen nahezu unüberwindbar. Folgende kommunale Unterstützungsangebote zur Grundstücksbereitstellung und Flächenentwicklung (Bauleitplanung) bieten entscheidende Weichen- und Hilfestellungen und sollen daher künftig im Rahmen städtischer Handlungserfordernisse und -optionen zur Anwendung gelangen:

Zielgerichtete Nutzung und Ausschreibung städtischer Grundstücke

Innerhalb des gesamten Stadtgebietes identifiziert die Verwaltung Flächen im städtischen Eigentum, mit denen sich eine Weiterentwicklung gemeinschaftlich organisierter Bau- und Wohnformen grundsätzlich unterstützen lässt. Mit den Lage- und Standortqualitäten in der Innenstadt und in den Ortsteilen mit guter Infrastruktur bieten sich hinsichtlich ihrer Eignung für gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen sehr unterschiedliche strukturelle, städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen. Die mögliche Angebotspalette ist im nächsten Schritt dahingehend zu qualifizieren, welche städtischen Ziele sich zugunsten alternativer Angebote sowohl grundsätzlich als auch absehbar umsetzen und welche Zielgruppen/Projekttypen sich damit ansprechen lassen. Auf Grundlage dieser Analyse sollen konkrete Flächen zugunsten alternativer Bau- und Wohnformen bestimmt und nach positivem Votum der zuständigen Gremien gezielt vermarktet werden.

Bisher wurden städtische Grundstücke für Mehrfamilienhäuser – auch zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums – gegen Gebot, bei dem das Kaufpreisangebot entweder das alleinige oder ein mitentscheidendes Kriterium darstellte, veräußert. Baugemeinschaften bzw. Bewohnergruppen kommen dabei erfahrungsgemäß nicht zum Zuge, weil private Investoren (Bauträger oder Unternehmen) hier wesentlich effektiver und gezielter agieren können. Anders als diese Konkurrenten benötigen private Initiativen neben kalkulierbaren Grundstückskosten (z.B. auf Grundlage eines Verkehrswertes) angemessen Zeit, um einen Grundstücksankauf auf Grundlage eines abgestimmten Konzeptes mit einem Investor/Träger im Konsens vorzubereiten und zu organisieren (z.B. Finanzierung; Suche nach/Vernetzung mit einem Investor, professionelle Projektbegleitung). Hier kann die Stadt Münster auf private Baugruppen und Bewohnerinitiativen nach einem vorge-schalteten Ausschreibungsverfahren durch „Anhandgabe“ zugehen und ihnen ein angemessenes

⁵ Vgl. Beschluss des Rates vom 11.12.2013 zur Vorlage V/0593/2013 zum modularen Aufbau des Handlungskonzeptes Wohnen

⁶ Vgl. Endbericht Empirica zur Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen: Ergebnisse der Zielfindungsphase (Ziffern 3.3.2 bis 3.3.5); Diskussion von Handlungsoptionen (insbes. Ziffer 4.4.2)

Zeitfenster eröffnen für ihre Planungen und Vorbereitungen innerhalb der Gruppe und mit externen Partnern.

Bei der Ausschreibung und Vermarktung von Flächen zugunsten gemeinschaftlicher Wohnformen sollen künftig mehrstufige Verfahrensweisen zur Anwendung gelangen und damit verbindliche Rahmenbedingungen und Transparenz geschaffen werden. Auf Grundlage des Auftrages zur Entwicklung von Modalitäten für eine konzeptorientierte Ausschreibung und Vergabe (vgl. Ratsauftrag vom 02.04.2014: V/0039/2014, Ziffer 5 „Sozialgerechte Bodennutzung“) werden konkrete Verfahrensansätze zur Unterstützung von Gemeinschaftswohnformen von der Verwaltung aufgegriffen und dem Rat alsbald zur Entscheidung vorgelegt.

Nutzung kommunaler Optionen im Zuge des Erwerbs landeseigener Grundstücke

Der Rat hat die Verwaltung mit Beschluss vom 11.12.2013 (V/0593/2013, Kommunales Handlungskonzept – Grundzüge und Weichenstellungen) beauftragt, für den Wohnungsbau geeignete Grundstücksangebote des Landes NRW zugunsten der Stadt Münster oder des städtischen Wohnungsunternehmens offensiv zu nutzen, wenn und soweit sich damit angemessene Optionen zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum bieten.

Für eigene Grundstücksverkäufe hat das Land NRW nach § 15 Abs. 3 Haushaltsgesetz 2014 (HHG) inzwischen ein Verwaltungsverfahren festgelegt⁷. Sofern auf diesem Weg landeseigene Flächen unmittelbar von der Stadt Münster bzw. von der Wohn + Stadtbau GmbH erworben werden, soll geprüft werden, ob sich dort Chancen zur Realisierung gemeinschaftlicher Wohnformen bieten.

Im Rahmen von Bieterverfahren des Landes NRW zugunsten bauwilliger Gruppen benötigen diese bereits im frühen Stadium einer Interessensbekundung kommunale Befürwortung und Unterstützung für einen solchen Flächenankauf. Für diese Bewerber gilt die Maßgabe, dass bestimmte „förderungswürdige städtebauliche und wohnungspolitische Qualitäten“ zu realisieren sind. Im Rahmen städtischer Unterstützungsangebote einer neuen „Koordinierungsstelle für Gemeinschaftswohnformen“ sind hinsichtlich zu beteiligender Akteure hier insbesondere vermittelnde, koordinierende und bündelnde Funktionen gefragt.

Kommunale Flächenentwicklungen zur Baulandbereitstellung

Bei Flächenentwicklungen für neue Wohngebiete oder im Innenbereich werden regelmäßig standortbezogene Entscheidungen dahingehend getroffen, welche Baustrukturen bzw. Haustypen aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll und erforderlich sind. Bei diesen Planungen sollen neben klassischen Angebotsstrukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser) verstärkt auch Gestaltungsansätze (innovative und gemeinschaftsstärkende Bauweisen) zugunsten gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen einfließen. Über nutzungsspezifische Flächenausweisungen mit angemessenen Baufeldern und Grundstücksgrößen sowie mit planerischen Festsetzungen, die eine architektonische Vielfalt, individuelle Bauweisen und Gemeinschaftsnutzungen unterstützen, lässt sich Bauen und Wohnen in Gemeinschaft strukturell befördern. Im Rahmen der künftigen Verwaltungspraxis sollten spezifische Baulandausweisungen (über übliche Bürgerbeteiligungsverfahren hinaus) gegenüber den Zielgruppen und Projektinitiatoren transparent aufbereitet und mit Unterstützung einer „Koordinierungsstelle für Gemeinschaftswohnformen“ breit zugänglich gemacht werden (z.B. Verlinkung Internet).

Flächennutzungen nach den Grundsätzen zur „Sozialgerechte Bodennutzung“

⁷ (RdErl. D. Finanzministeriums – IC2-0064-2.1 vom 16.06.2014)

Grundsätzlich lassen sich auch im Rahmen von Flächenentwicklungen zugunsten Dritter geeignete Potenziale zur Realisierung alternativer Wohnformen identifizieren, mit denen sich Chancen zur Stärkung dieses Angebotssegmentes (insbesondere zur Miete, sog. Investorenmodell) bieten. Unter der Maßgabe zur anteiligen Errichtung öffentlich geförderter bzw. förderfähiger Angebote ergeben sich auch dort geeignete Standorte zugunsten von (z.B. gemischt finanzierten) Gemeinschaftswohnformen. Entsprechendes persönliches Interesse bzw. investives Engagement von privaten Investoren oder Projektentwicklern zugunsten alternativer Angebotstypen und organisierter Nutzergruppen wären allerdings offensiv und gezielt zu stärken. Dahingehend bedarf es einer grundsätzlichen Aufklärung über dieses alternative „Angebotsprodukt“ und über daran gebundene typische Beteiligungsverfahren bei der Umsetzung (z.B. übliche Projektschritte und -abläufe, Bereitschaft des Investors zur Einbindung der künftigen Nutzergruppe, zur Kooperation mit professioneller Projektbegleitung, erfahrenen Planern, Architekten). Hierzu sind die städtischen Angebote zur persönlichen Beratung sowie zur Information und Vernetzung (z.B. realisierte Projekte, aktive Initiativen/Nachfragegruppen, unterstützende städtische Angebote und Strukturen) über eine „Koordinierungsstelle für Gemeinschaftswohnformen“ aufzubereiten/zu erweitern und breit zugänglich zu machen (Aufbau Web-Portal, Printmaterial).

Zu Beschlussziffer 3.2.

Die Standortsuche von Bau- und Bewohnergruppen richtet sich grundsätzlich auf Lagequalitäten, mit denen sich eine urbane Wohnatmosphäre erreichen lässt. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine für mehrere Generationen fußläufige und passende Infrastrukturausstattung sind dafür Grundvoraussetzung. Die Suche und das Interesse aktiver Gruppen bzw. Projektinitiativen zur Realisierung (seit langem) projektierter Vorhaben in Münster konzentrieren sich auf stadtkonzernneigene Grundstücke, insbesondere an innenstadtnahen Standorten. Unter Berücksichtigung lokaler Erfordernisse zur städtischen Flächennutzung sollen stadtkonzernneigene Grundstücke in Innenstadtnähe und in Stadtteilen mit guter Infrastruktur zugunsten einer absehbaren Realisierbarkeit konzeptionell projektierter Vorhaben und organisierter Gruppen ausgeschrieben und vermarktet werden.

Zu Beschlussziffer 3.3

Die ehemaligen Kasernenflächen bieten erhebliche Potenziale zur Förderung gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens in urbaner Lage. Der Wohn + Stadtbau GmbH obliegt gemäß Ratsbeschluss der Auftrag zum Erwerb der Kasernenareale York und Oxford unter gleichzeitiger Empfehlung, dort erworbene Flächenanteile u.a. an ansässige Wohnungsgesellschaften bzw. an Genossenschaften sowie an Baugruppen zu veräußern, damit auch diese Gelegenheit erhalten, dort Wohnraum zu schaffen⁸.

Die aktuelle Entwicklung der Kasernenstandorte zeichnet sich durch besondere Bürgerbeteiligungsprozesse aus. Eine positive Resonanz der Beteiligungsangebote und eine breite Akzeptanz für die Entscheidungen kennzeichnen das bisherige Verfahren. Mit maßgeblichen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsergebnissen wurden aus der Bürgerschaft formulierte Erwartungen an eine Einbindung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen bereits im Ansatz aufgegriffen. So hat sich für den Standort Oxford eine Gemeinschaft von ca. 70 Personen in Nachfragegruppen zusammengeschlossen, die dort u.a. genossenschaftliches Wohneigentum zur Selbstnutzung als ökologisches Projekt und gemeinschaftlich nutzbare Infrastrukturangebote errichten möchte.

In konsequenter Fortführung der bisherigen Beteiligungskultur sollen konkrete Projekte unter Beteiligung interessierter Bauwilliger, Bewohnerinitiativen und Investoren realisiert werden.

Zu Beschlussziffer 4.

⁸ Vgl. Ratsbeschluss Ankauf York-Kaserne vom 10.07.2012 (V/0177/2013/1.Erg.); Ratsbeschluss Ankauf Oxford-Kaserne vom 02.04.2014 (V0032/2014).

Vorbehaltlich der Entscheidung des Rates zur Stärkung personeller Ressourcen zugunsten der Weiterentwicklung der städtischen Kontakt- und Anlaufstelle zu einer „Koordinierungsstelle für Gemeinschaftswohnformen“ sollen mit den in dieser Vorlage dargestellten Beschlussvorschlägen insbesondere folgende Handlungsansätze aufgegriffen bzw. angepasst werden:

Stärkung genossenschaftlicher Projekte und Angebotsentwicklungen

Mit der Entscheidung zugunsten einer genossenschaftlichen Rechtsform für gemeinschaftliche Wohnprojekte übernehmen potenzielle Mitglieder neben solidarischen Funktionen auch besondere wirtschaftliche und unternehmerische Verantwortung. Als Genossenschaftsgründer werden sie zugleich Eigentümer, Kapitalgeber und Nutzer. Zur Übernahme dieser selbstverantwortlichen Rollen und Funktionen sind private Initiativen in unterschiedlichen Phasen der Gründung und Entwicklung solcher Projekte auf fundierte Aufklärung, umfassende Informationen, professionelle Begleitung und Beratung sowie auf Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch angewiesen.

Bei der Gründung und Umsetzung genossenschaftlich organisierter Projekte bedürfen Interessierte neben einer kompetenten Beratung⁹ insbesondere auch finanzieller Unterstützung durch Darlehens- und Fördermittelgeber¹⁰. Dies verdeutlichen u.a. bisherige Erfahrungen mit einem ersten genossenschaftlichen Gemeinschaftswohnprojekt in Münster, das in privater Initiative entwickelt wurde und derzeit errichtet wird. Daher obliegt eine besondere Funktion der Stadt Münster vor allem in der Beratung und Unterstützung zur möglichen Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel, die das Land NRW für Genossenschaftsgründungen bereithält (Anlage 2).

Im Focus künftiger Aufgaben und Funktionen der „Koordinierungsstelle für Gemeinschaftswohnformen“ soll aber nicht nur die Stärkung genossenschaftlicher Neugründungen stehen. Es sollen auch Ansätze verfolgt werden, mit denen sich unter Einbindung der beiden traditionellen Wohnungsgenossenschaften in Münster neue Gemeinschaftswohnformen als Angebotsalternative initiieren und die Übernahme von Beratungsfunktionen zur Unterstützung privater Bewohnergenossenschaften befördern lassen.

Dahingehende Handlungsansätze sind über das Internet als informatives und vernetzendes Medium zu stärken.

Aufbau von Strukturen zur interdisziplinären Zusammenarbeit beteiligter Ämter

Noch stärker als bisher sollen unter dem Vorbehalt einer künftigen Neuausrichtung kommunaler Leistungen und Funktionen die damit einhergehenden Aufgaben, Abstimmungs- und Arbeitsprozesse sowie Verantwortlichkeiten verwaltungsintern weggeführt werden von der isolierenden Versäulung in „fachlich zuständigen“ Ressorts. Im Interesse einheitlicher, transparenter und rechtssicherer Arbeits- und Verfahrensweisen sollen unterstützende Funktionen der Kommune - gerade auch als Daueraufgabe - interdisziplinär organisiert und umgesetzt werden. Für konkrete Projektentwicklungen soll daher eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe unter der Federführung der „Koordinierungsstelle für Gemeinschaftswohnformen“ eingerichtet werden, die den Projektverlauf koordiniert und erfolgsorientiert begleitet. Diese Arbeitsgruppe soll möglichst mit gleichbleibenden Mitgliedern/Vertretern involvierter Ämter (Stadtentwicklung-/planung, Immobilienmanagement und Wohnungswesen) besetzt werden, damit Hintergrund- und Erfahrungswissen, unter teils neuen Handlungsansätzen und Herausforderungen, möglichst breit gefächert und effektiv genutzt werden kann. In Abhängigkeit städtischer bzw. projektierter Zielsetzungen können hier weitere Ämter punktuell in den Arbeitskreis einbezogen werden.

Auf-/Ausbau städtischer Leistungen und Strukturen zugunsten des Produktes „Gemeinsam Bauen“

⁹ Z.B. Rheinisch-Westfälischer Genossenschaftsverband e.V., WohnBund-Beratung NRW GmbH

¹⁰ Z.B. Stiftung Trias, GLS-Bank, KfW-Förderbank, NRW.Bank, diverse Ministerien des Landes NRW

Während die Stadt Münster auf das Interesse an Gemeinschaftlichem Wohnen im Investorenmodell seit langem (in begrenztem Rahmen) mit unterstützenden Angeboten zur Beratung, Information und Vernetzung über die zentrale Kontakt- und Anlaufstelle reagiert, trifft dies auf Baugruppen(-projekte), die Wohnungen zur Selbstnutzung errichten möchten, so nicht zu. Hier bildete sich (jenseits der Konversionsflächen) bisher nur projektbezogen eine konkrete Nachfrage. Städtische Erfahrungen / Angebote hierzu beschränken sich - unter Einsatz kommunaler Grundstücke - bislang auf zwei initiierte Pilotprojekte (Wohngenossenschaft Haus Coerde, Baugemeinschaft Sprung über die Höfe). Vorgegebene spezifische Zielsetzungen, und Rahmenbedingungen erforderten besondere unterstützende Handlungs- und Verfahrensansätze, die unter der Zuständigkeit/Federführung maßgeblich involvierter Ämter zum Einsatz gelangten. Dortige Erfahrungen und Konsequenzen sind für die Ausrichtung einer erfolgsorientierten Unterstützung von Baugruppenprojekten perspektivisch von großem Nutzen.

Jenseits bestehenden Interesses an Baugruppenprojekten auf Konversionsflächen wären unterstützende Ansätze und Strukturen zum Produkt „Bauen in Gemeinschaft“ für eine langfristige Praxis zunächst grundlegend aufzubereiten und zur Anwerbung interessierter lokaler Akteure adäquat zu popularisieren. Unter allgemeinen Zielsetzungen sollten Baugruppen einen Beitrag leisten zu:

- besonderen Formen selbstgenutzten Wohneigentums und nachbarschaftlichen Wohnens
- bisher nicht angebotenen Wohnungstypen und -qualitäten
- einer Mischung von Wohn- und Lebensformen im Quartier
- einer Vielfalt der künftigen Bewohnerschaft
- besonderer Qualität der Gebäude
- gemeinschaftlicher, sozialer und kultureller Vielfalt innerhalb von Quartieren.

Kommunale Leistungen und Funktionen im Tandem mit externen / lokalen Akteuren

Unterstützende Angebote der zentralen Kontakt- und Anlaufstelle konzentrierten sich bisher auf Funktionen zur „Information, Bündelung, Vernetzung“. In Internetseiten, Newslettern, Wohnprojektbörsen oder -portalen, Materialsammlungen, Datenbanken und Broschüren diverser Akteure finden sich dazu (bundesweit) vielfältig aufbereitete Informationen. Ein zu entwickelndes Internetangebot soll nicht nur einen Zugang dazu ermöglichen und den Einsatz städtischer Ressourcen wesentlich optimieren, sondern auch das Engagement und die Selbsthilfe interessierter Akteure fördern. Zudem soll das kommunale Interesse am Thema und dessen Stellenwert in Münster – auch in der Außenwirkung - verdeutlicht werden.

Über lokale Vernetzungsstrukturen einer engagierten und organisierten Bürgerschaft bietet sich inzwischen eine fundierte Plattform, die von der Stadt Münster über deren Einbindung in unterstützende Funktionen - „im Tandem“ und unter gemeinsamen Zielsetzungen genutzt werden sollte, um Gemeinschaftsorientiertes Bauen / Wohnen in Münster in Kooperation weiter voranzubringen. Sofern und soweit sich beratende, informierende und bündelnde Funktionen der Stadt Münster künftig über deren Einbindung auf kompetente Partner vor Ort „delegieren“ lassen, könnten zentrale Funktionen einer „Koordinierungsstelle für Gemeinschaftswohnformen“ künftig stärker auf den notwendigen Aufbau und die Umsetzung strukturierter interner Abläufe und Prozesse sowie auf die Begleitung und Unterstützung konkreter Projektentwicklungen konzentriert werden. Im Gegenzug sind in der städtischen Praxis Handlungsansätze und Strukturen zu befördern, mit denen der Dialog und eine Beteiligung dieser lokalen Akteure bei der Weiterentwicklung des Segmentes gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen stärken und verstetigen lassen.

Zu Beschlussziffer 5.

Der Rat der Stadt Münster hat am 24.06.2009 mit gezielten Beschlüssen¹¹ eine Neuorientierung der Wohnungspolitik in Münster eingeleitet, die eine strategisch vorausschauende Entwicklung des Wohnstandortes unterstützen soll. Konsens herrschte seinerzeit darüber, dass zum Erreichen der genannten Ziele die „Unterstützung neuer und gemeinschaftsorientierter Wohnformen“ und die „Förderung des genossenschaftlichen Wohnens“ intensiviert werden sollen.

Mit ihrem Antrag an den Rat A-R/0034/2011 „Wohnen in Münster fördern – Baugruppen und Baugemeinschaften mehr Möglichkeiten eröffnen“ regt die SPD-Fraktion an, Projektentwicklungen zugunsten von Baugruppen und Baugemeinschaften zu stärken, einen aktuellen Sachstandsbericht vorzulegen und bei der Vermarktung des nicht mehr benötigten Immobilienbestandes deren Interessen besonders zu berücksichtigen.

Mit Beschluss vom 13.07.2011 zur Verfahrensvorlage V/0403/2011 hat der Hauptausschuss die Verwaltung (weitergehend) beauftragt, auch über den Sachstand der bisherigen Unterstützung von Gemeinschaftswohnformen im Mietwohnungsbau zu berichten (sog. Investorenmodell) und konzeptionelle Lösungsansätze zur verstärkten Förderung gemeinschaftsorientierter Wohnformen zu erarbeiten und den politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Die Kommunale Seniorenvertretung hat in ihrer Sitzung am 24.09.2012 den Beschluss einer Anregung an den Rat gefasst (A-KS-001-2012 „Kommunale Wohnungspolitik – Schaffung von finanzierbarem Wohnraum durch Eigeninitiative von Bürgern“), nach dem der Rat beschließen möge, dass bei allen Wohnungsbaumaßnahmen in der Stadt Münster zukünftig der Gesichtspunkt des gemeinschaftlichen Wohnens berücksichtigt und so weit als möglich gefördert wird.

Gemäß Beschluss des Hauptausschusses vom 06.02.2013 zur Verfahrensvorlage V/0019/2013 hat die Verwaltung dieses inhaltliche Grundanliegen zunächst im Dialog zur Entwicklung eines Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen aufgegriffen und dort platziert. Mit dieser Beschlussvorlage werden abschließend dahingehende umsetzungsorientierte Handlungsansätze formuliert.

Mit den Beschlusspunkten zu den Ziffern 2 und 3.1 bis 3.3 und 4. ist der v.g. Ratsauftrag und die Anregung der Seniorenvertretung erledigt.

Zu Beschlussziffer 6.

In der Begründung zu Beschlussziffer 4. wird die notwendige Anpassung von Aufgaben und Funktionen der bisherigen Kontakt- und Anlaufstelle bei deren Weiterentwicklung zu einer „Koordinierungsstelle für Gemeinschaftswohnformen“ ausführlich beschrieben. Die hierzu erforderlichen Personalressourcen stehen nicht zur Verfügung. Insbesondere die Stärkung genossenschaftlicher Projekte, der Auf- und Ausbau der Unterstützungspotenziale zugunsten von Baugruppen (Wohnen im Eigentum) verbunden mit einer deutlichen Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit auch im Internet erfordert eine grundlegende Aufbereitung neuer und zusätzlicher Themenfelder sowie die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen.

Die Verwaltung schlägt vor, eine 0,50 Stelle (E10/A11) vorerst befristet für 2 Jahre einzurichten. Im Rahmen einer Evaluation können nach diesem Zeitraum die Erfahrungen und der Erfolg der Koordinierungsstelle bei der Unterstützung von Gemeinschaftswohnformen ausgewertet werden und ggfls. über eine Nachsteuerung zu den Stellenplänen 2017 ff. entschieden werden.

Ein Zusammenhang zwischen der in dem Verwaltungsentwurf zum Stellenplan für das Haushaltsjahr 2015 aufgenommenen 0,50 Stelle, Sachbearbeiter/-in „Wohnungswirtschaftliche Planung und Projekte“ und der im Rahmen dieser Vorlage aufgeführten Stellenvermehrung Sachbearbeiter/-in „Koordinierung der Unterstützung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen“ besteht nicht.

¹¹ Vgl. Beschluss des Rates vom 24.06.2009 zu Ziffer 2.6 der Vorlage 0244/2009 –Kommunale Wohnungspolitik im steten Wandel, Entwicklungen der sozialen Wohnraumversorgung

Thomas Paal
Stadtrat

Anlagen:

1. Gemeinschaftliche Wohnformen in Münster
2. Instrumente der öffentlichen Förderung von Bewohnergenossenschaften
3. Ratsantrag und Anregung der Kommunalen Seniorenvertretung