

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:	V/0215/2017
Auskunft erteilt:	Herr Bartmann
Ruf:	492-6115
E-Mail:	Bartmann@stadt-muenster.de
Datum:	12.04.2017

Betrifft

Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2016 und Fortschreibung des Baulandprogramms 2017 - 2025

Beratungsfolge

27.04.2017	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
02.05.2017	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
02.05.2017	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
04.05.2017	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
04.05.2017	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
09.05.2017	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
10.05.2017	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
11.05.2017	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
17.05.2017	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
17.05.2017	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2016 wird zur Kenntnis genommen (vgl. auch den Kurz-Bericht in Anlage 1).
2. Die Fortschreibung des Baulandprogramms 2017 – 2025 (Anlagen 2 bis 4) wird beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Baulandentwicklung gemäß fortgeschriebenem Baulandprogramm 2017 – 2025 erforderlichen liegenschaftlichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Schritte in den einschlägigen Arbeitsprogrammen der städtischen Fachämter zu verankern.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Personalressourcen der an der Umsetzung des Baulandprogramms beteiligten Ämter nicht ausreichen, um das angehängte Baulandprogramm zeitgerecht unter Berücksichtigung der Zielwerte für die Baulandentwicklung umsetzen zu können.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entstehen keine Kosten. Ggf. erforderliche Kosten für zusätzliches Personal, Grunderwerb, Erschließung etc. werden zu den jeweils entsprechenden Zeitpunkten in gesonderten Vorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1.) Bericht zur Wohnbaulandentwicklung

1.1 Rahmenbedingungen

In der Stadt Münster herrscht weiterhin ein dynamischer Wohnungsmarkt mit großem Nachfrage- druck. Eine in den letzten Jahren zunehmende Wohnungsknappheit und eine hohe Nachfrage insbesondere im innerstädtischen Bereich führen in vielen Quartieren zu (z.T. deutlich) steigenden Mieten und Bodenpreisen.

Dies lässt sich beispielhaft an einigen Kenngrößen festmachen:

- Charakteristische Bodenwerte für Wohnbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Münster lagen im Jahr 2015 bei 400 €/m² in mittleren Wohnlagen, und damit um mehr als 14 % höher als im Jahr zuvor. Damit liegt Münster in der Spitzengruppe der NRW-Großstädte hinter Düsseldorf und Köln und noch vor Bonn.¹
- Die durchschnittlichen Angebotsmieten stiegen von 2014 zu 2015 um 2,2 Prozent auf 9,23 €, zudem ist mit einer Rate von 0,6 im Prinzip kein Wohnungsleerstand mehr in der Stadt vorhanden.²
- Eigentumswohnungen kosteten im Frühjahr 2016 zwischen ca. 3.000 €/m² und ca. 6.500 €/m², der häufigste Wert lag bei 4.500 €/m².³

Bei einer derzeit prognostizierten Einwohnerentwicklung auf etwa 321.000 Einwohner (Basisvariante) bis zum Jahr 2025 (vgl. Vorlage zur Kleinräumigen Bevölkerungsprognose V/0979/2016) und einem weiteren deutlichen Wachstum bis 2030 wird die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Münster auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Bei wieder deutlich ansteigenden Flüchtlingszahlen kann sich die Einwohnerzahl entsprechend weiter erhöhen. Daher ist trotz vieler Neubauwohnungen der vergangenen Jahre⁴ weiter mit einem hohen Miet- und Bodenpreisniveau zu rechnen.

Gerade bestimmte Zielgruppen – insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, Familien, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und Studierende – haben unter diesen Rahmenbedingungen eine erhöhte Schwierigkeit, ein passendes Wohnangebot zu finden. Auch als Standortfaktor für ansiedlungsbereite bzw. bereits ansässige Unternehmen gewinnt der Faktor Wohnkosten in Münster zunehmend an Bedeutung.

Die Suburbanisierung nimmt wieder zu, im Durchschnitt der Jahre 2013 – 2015 sind jährlich ca. 500 Menschen mehr in die Stadtregion Münster gezogen als aus ihr in die Stadt Münster gezogen sind. Insbesondere betrifft dieses negative Wanderungssaldo in der Stadtregion die Altersgruppen der Familien (unter 18-jährige sowie 30 - 44-jährige).

¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht NRW 2016

² Vgl. LEG Wohnungsmarktreport NRW 2016

³ LBS-Studie „Markt für Wohnimmobilien 2016“

⁴ In Bezug auf den relativen Wohnungszuwachs lag Münster im Zeitraum 2000-2014 unter allen Großstädten in Deutschland an erster Position, vgl. Postbank-Studie „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt“

1.2 Wohnungsbau-Fertigstellungen

Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen lag mit ca. 1.700 WE im Jahr 2016 auf einem sehr hohen Niveau. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl deutlich gestiegen, verfehlt allerdings nach wie vor die (erhöhte) Zielzahl von jährlich 2.000 Neubauwohnungen. Das hohe Niveau ist weiterhin Ausdruck der derzeit günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Einkommen, Zinsniveau, Arbeitsplatzentwicklung) und der Attraktivität der Stadt als Wohnstandort und bekräftigt die Notwendigkeit, die Baulandentwicklung weiter zu forcieren. Mehr als 80 % der fertig gestellten Wohnungen befanden sich in Mehrfamilienhäusern, nur knapp ein Fünftel entfiel auf den Einfamilienhausbau.

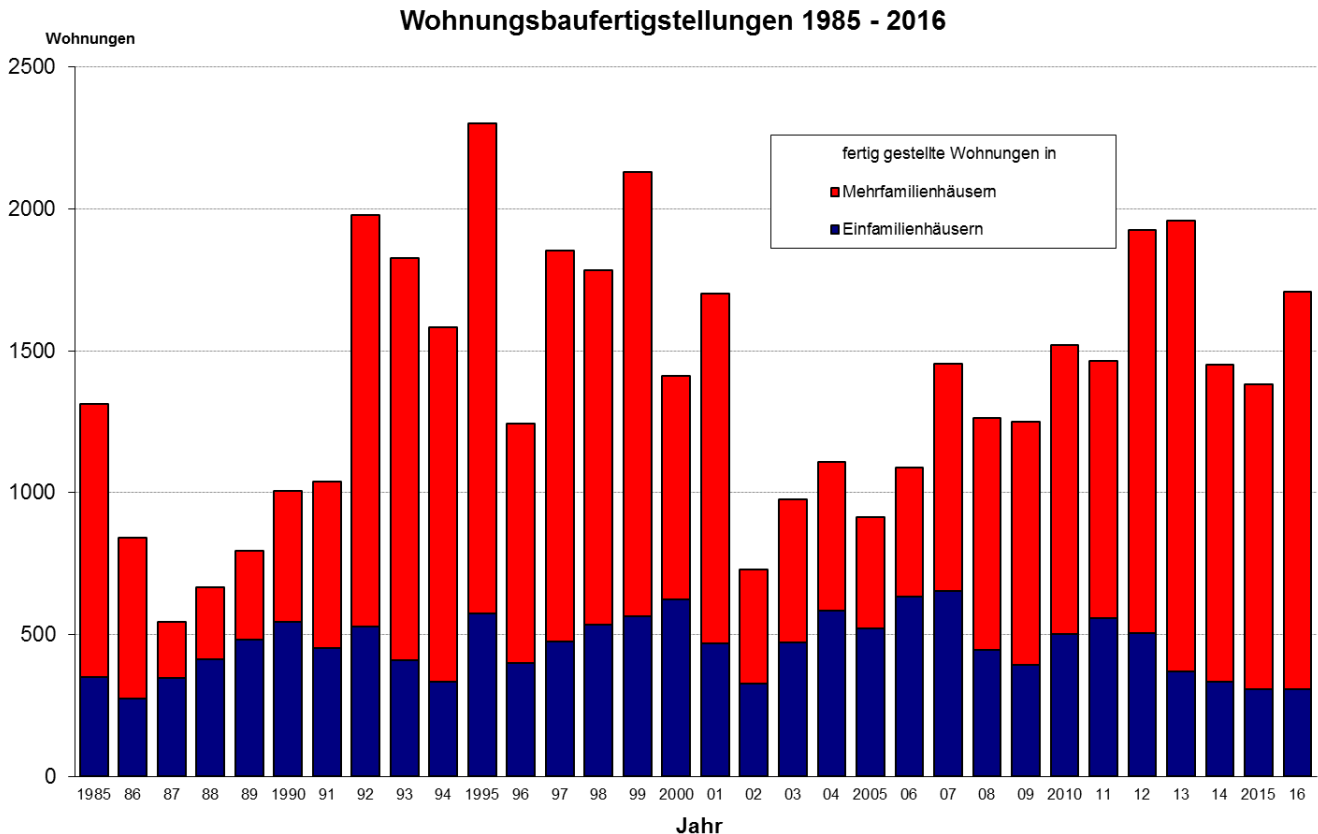


Abb. 1: Wohnungsbau-Fertigstellungen 1985 - 2016

Im Jahr 2015 wurden 165 Wohnungen als Abriss registriert. Diese Zahl liegt im üblichen Rahmen der letzten Jahre.

Die nach der Zahl der fertig gestellten Wohnungen wichtigsten Baugebiete und Wohnungsbauprojekte im vergangenen Jahr sind in Anlage 1 aufgelistet. Dabei wird grundsätzlich unterschieden zwischen „Baugebieten“⁵ und sogenannter „spontaner Bautätigkeit“, bei der die Stadt zwar begleitend in unterschiedlichem Umfang tätig wird (nicht zuletzt zur Erteilung der Baugenehmigung), bei denen die Kriterien zur Annahme eines Baugebietes aber nicht erfüllt sind.

⁵ Baugebiete werden im Rahmen dieses Berichts und des Baulandprogramms definiert als Wohnbaulandentwicklungen von einem gewissen Gewicht, bei denen einer oder mehrere der folgenden Schritte zur Erreichung der Baureife erforderlich ist und von der Stadt aktiv begleitet wird: Liegenschaftliche Sicherung (insbesondere im Rahmen von SoBoMü), Städtebauliche Qualifizierung (auch im Rahmen von größeren Genehmigungen nach § 34 BauGB), Schaffung von Planungsrecht (auch im Rahmen von umfangreichen Befreiungen), Bau öffentlicher Erschließungsanlagen.

Die Steigerung der Wohnungs-Fertigstellungszahlen im Jahr 2016, verglichen mit den beiden Jahren 2014 und 2015 (vgl. Abb. 1), ist insbesondere auf die wieder gestiegene Zahl an Wohnungs-Fertigstellungen im Mehrfamilienhausbereich und hier insbesondere auf die Apartments (1-2 Räume) zurückzuführen.

Die Fertigstellungen im Eigenheimbau bewegten sich in Münster seit den 90er-Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau zwischen 400 WE und 650 WE. 2007 wurde mit 652 WE ein Spitzenwert erzielt. Nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage sank der Eigenheimbau auf unter 400 WE in 2009, konnte danach aber wieder zulegen. Ein kontinuierliches Absinken seit dem Jahr 2012 fällt zusammen mit einem geringen Angebot an wenigen neu erschlossenen Einfamilienhausgebieten und ist voraussichtlich dadurch begründet. Dies drückt sich auch in einem geringen Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Einfamilienhäusern aus (s. unter 1.3) Trotz dieser ungünstigen Voraussetzungen verbleibt im Jahr 2015 ein stabiles Sockelniveau von ca. 300 Wohneinheiten.

Seit den 90er-Jahren wurden traditionell die meisten neuen Wohnungen in von der Stadt geplanten (bzw. aktiv begleiteten) Baugebieten fertig gestellt. Seitdem ist der Anteil der Bautätigkeit, der auf die Baugebiete entfällt, tendenziell rückläufig. Während zu Beginn der 90er-Jahre noch über 80 % der neuen Wohnungen innerhalb der Baugebiete fertig gestellt wurden, sank dieser Wert im Zeitraum zwischen 2002 und 2011 im Durchschnitt auf unter 60 %. Seit dem Jahr 2012 schließlich liegt der Anteil z.T. deutlich unter 50 %, konnte im letzten Jahr aber – auf Grundlage der Ausweitung des Baulandprogramms ab dem Jahr 2014 – gesteigert werden. Die Bautätigkeit außerhalb von Baugebieten insbesondere im Siedlungsbestand hat damit nach wie vor eine sehr hohe Bedeutung. Dies kann zum einen Ausdruck zu geringer baureifer Baulandreserven sein, zum anderen kommt darin vermutlich auch die besondere Attraktivität der inneren Stadt und der dortige Nachfragedruck zum Tragen, denn die große Mehrzahl der Baugebiete befindet sich außerhalb des Innenstadtrings.

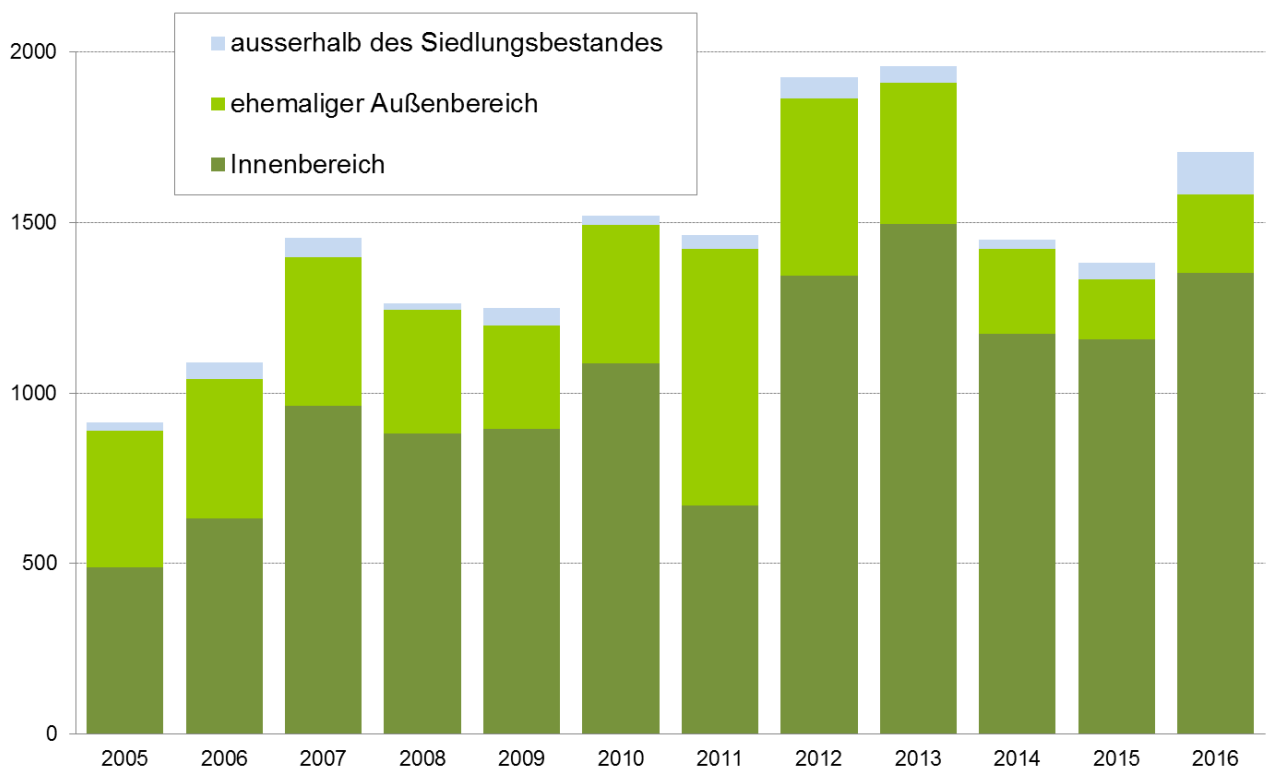


Abb. 2: Lage der Wohnungsneubauten

Gemäß Handlungskonzept Wohnen sollen mindestens die Hälfte der neu errichteten Wohnungen im Rahmen der Innenentwicklung realisiert werden. Dieser Wert wurde in den letzten zehn Jahren re-

gelmäßig deutlich überschritten (vgl. Abb. 2). Etwa 80 % der neuerrichteten Wohnungen befanden sich sowohl in den Jahren 2014 und 2015 wie auch 2016 im Innenbereich. Der Siedlungsbestand hat damit gegenüber den klassischen Neubaugebieten in ehemaligen Außenbereichslagen eine besondere Bedeutung.

1.3 Genehmigte Wohnbauvorhaben – Wohnungen im Bau

Eine Vielzahl von Wohnungsbauvorhaben ist zurzeit im Bau. Die Höhe der im Jahr 2017 fertig gestellten Wohneinheiten kann zum jetzigen Zeitpunkt naturgemäß noch nicht prognostiziert werden, dennoch gibt die Anzahl der bereits genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnbauvorhaben einen ersten Anhaltspunkt dafür, ob kurzfristig mit einem weiter regen Wohnungsbaugeschehen gerechnet werden kann. Die Genehmigungen wurden in der Mehrzahl im Jahr 2016, teilweise aber auch bereits im Jahr 2015 oder sogar 2014 erteilt. Die Bauvorhaben werden in der Regel zurzeit realisiert⁶ und damit im Jahr 2017 oder aber 2018 voraussichtlich fertig gestellt.

Zum Ende des Jahres 2016 waren Baugenehmigungen für rund 2.550 Wohneinheiten noch nicht abschließend umgesetzt. Diese Zahl hat sich seit dem letzten Jahr noch einmal leicht erhöht. Etwa 60 % davon befindet sich außerhalb von Baugebieten, allerdings hat die Bedeutung der Baugebiete im Vergleich in den letzten Jahren insgesamt wieder zugenommen.

Die nach der Zahl der fertigzustellenden Wohnungen wichtigsten Baugebiete und Wohnungsbauprojekte dieser genehmigten Bauanträge sind in der Anlage 1 aufgelistet.

1.4 Baulandreserven

Die Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an baureifem Bauland für den Wohnungsbau ist eine zentrale Aufgabe der Stadt im Rahmen der Kommunalen Wohnungspolitik. Nur damit kann vorgesorgt werden, dass der Markt auch zukünftig die Möglichkeit bekommt, ausreichend neue Wohnungen zu bauen. Da das kurzfristig realisierbare Potenzial der „spontanen Bautätigkeit“ außerhalb von Baugebieten nicht genau ermittelt werden kann, werden unter den Baulandreserven diejenigen Flächen und Baugebiete behandelt, bei denen die Stadt die Baureife aktiv begleitet hat und die somit für eine Bebauung sofort zur Verfügung stehen.

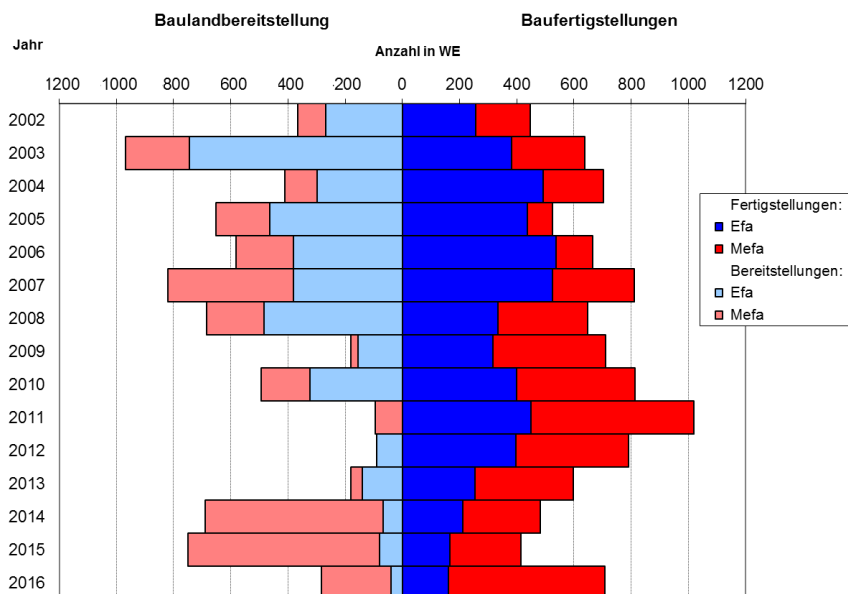


Abb. 3: Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch

Im Rahmen des Baulandmonitorings werden daher seit Langem Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch bilanziert. Dadurch kann überprüft werden, ob das Angebot an baureifen Baulandreserven noch den qualitativen und quantitativen Anforderungen entspricht. In den Jahren 2009 - 2013 war der Baulandverbrauch stets, z.T. deutlich, höher als die Baulandbereitstellung mittels Baulandprogramm (vgl. Abb. 3).

⁶ In geringem Umfang kommt es auch vor, dass Genehmigungen aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden.

Diese Entwicklung führte dazu, dass die baureifen Baulandreserven erheblich zurückgingen und unter den „Soll“-Wert⁷ gesunken waren (vgl. Abb. 4). Dieser Trend konnte mit der deutlichen Ausweitung der Baulandaktivitäten und dem neuen Baulandprogramm 2014-2020 (vgl. Vorlage V/0115/2014) vorerst gestoppt werden.

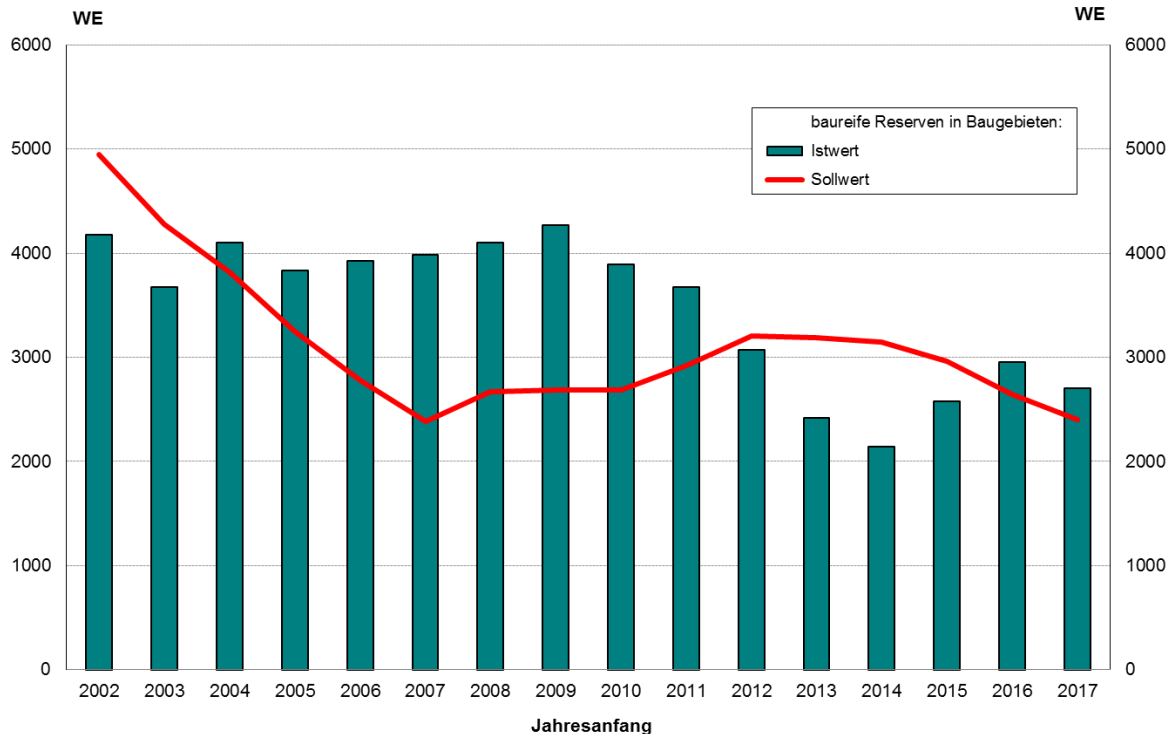


Abb. 4: Baureifes Wohnbauland – Soll / Ist Vergleich

So wurden im letzten Jahr zwar nicht alle im Baulandprogramm 2016 – 2025 für das Jahr 2016 dargestellten Flächen baureif, der zeitliche Verlust beträgt allerdings i.d.R. maximal ein halbes Jahr (im Sommer sollen die Erschließungsanlagen für die Baugebiete in Amelsbüren – nördlich Deermannstraße, Hilstrup – Langestr. / Malteserstr. und Wolbeck – Nord, letzter Bauabschnitt fertiggestellt sein). Die noch nicht baureif gewordenen Baugebiete werden in das Baulandprogramm 2017 – 2025 übergeleitet.

Aufgrund der relativ geringen Baureifmachung im letzten Jahr lag der Baulandverbrauch 2016 deutlich über der Baulandbereitstellung (vgl. Abb. 3). Damit haben die baureifen Reserven in Baugebieten insgesamt zwar abgenommen und haben zum Stichtag 31.12.2016 rund 2.700 WE betragen. Sie liegen aber nach wie vor über dem „Soll“-Wert, der zurzeit bei knapp 2.400 WE liegt (vgl. Abb. 4). Die niedrige Zahl der Inanspruchnahmen baureifer Grundstücke ist allerdings in erster Linie auf das fehlende Angebot der Vorjahre zurückzuführen.

Die nach der Zahl der Wohneinheiten wichtigsten Baugebiete dieser Baulandreserven sind in der Anlage 1 aufgelistet.

Die Restkapazitäten von rund 2.700 WE in baureifen Gebieten sind darüber hinaus im Hinblick auf die tatsächliche Verfügbarkeit zu relativieren. So sind mit dem o.a. Wert sämtliche Restkapazitäten in allen im Baulandmonitoring erfassten Baugebieten berücksichtigt. Als Restkapazität werden dabei alle Grundstücke gewertet, auf denen die angestrebte Wohnbebauung noch nicht fertiggestellt ist.

⁷ Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

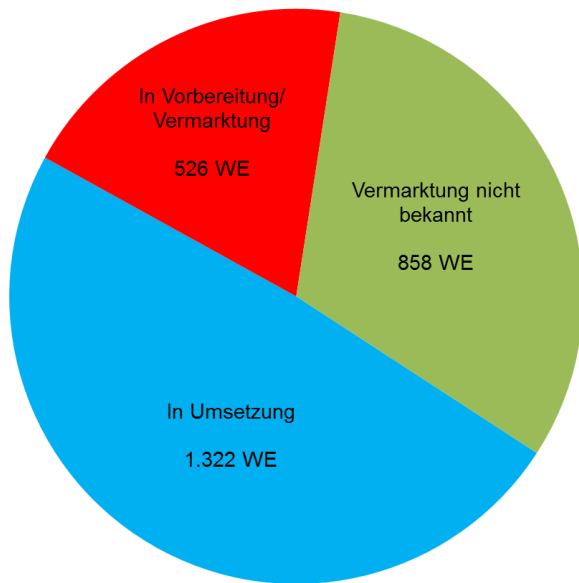


Abb. 5: Restkapazitäten in baureifen Wohngebieten

Um zu ermitteln, welches Potenzial dieser Reserven bisher noch nicht genutzt wird, muss man von dieser Zahl die in Umsetzung (erteilte Baugenehmigung) sowie in Vorbereitung (Vermarktung bzw. geplante Bebauung bekannt) befindlichen Wohnbauvorhaben abziehen. Im Ergebnis ist für weniger als ein Drittel dieser Reserven eine Umsetzung bzw. Vermarktung nicht bekannt (vgl. Abb. 5). Bereinigt um kleinere Einzelgrundstücke verschiedener Eigentümer verbleiben im Wesentlichen drei Eigentümer, die über baureife Grundstücke für ca. 175 WE verfügen.

Die Reserven mit unbekannter Vermarktung liegen nahezu ausschließlich in älteren Baugebieten und es ist davon auszugehen, dass – aufgrund fehlender liegenschaftlicher Verfügbarkeit – nur ein kleinerer Teil dieser Reserven tatsächlich jährlich aktiviert werden kann.

Zu Beschlusspunkt 2.) Fortschreibung des Baulandprogramms

Mit dem Baulandprogramm 2017 - 2025 werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung zur Baureife⁸ ausgewählt, mit denen die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele am besten erreicht werden können. Es werden alle Flächen in das Baulandprogramm aufgenommen, bei denen die Stadt die Entwicklung der Baureife aktiv begleitet. Auf Grund des langen Zeitraums des Baulandprogramms bis zum Jahr 2025 werden die ausgewählten Flächen in zwei Stufen in das Baulandprogramm eingestellt (vgl. Abb. 7).

Da die Baulandaktivierung von vielen Faktoren (liegenschaftlichen, planerischen, fachgesetzlichen etc.) abhängig ist, ist das Baulandprogramm dynamisch und auf eine jährliche Fortschreibung angelegt. Mit dieser Vorlage wird insofern die jährliche Fortschreibung des Baulandprogramms 2017 – 2025 angestrebt.

2.1 Konzeptionelle Einbindung des Baulandprogramms

Um den besonderen Herausforderungen des Wohnungs- und Baulandmarktes begegnen zu können hat die Stadt Münster das Handlungskonzept Wohnen erarbeitet (vgl. V/0593/2013). Die Umsetzung des Handlungskonzeptes soll dazu beitragen, die Wohnungsversorgung insbesondere für die o.a. Zielgruppen zu verbessern und insgesamt zu einer Entspannung am Wohnungsmarkt führen.

Ein wesentlicher Baustein ist dabei die Erhöhung des Angebots an Wohnungen, um der gewachsenen Nachfrage gerecht werden zu können. Daher liegt ein besonderes Augenmerk darauf, die Anzahl der Wohnungsbaufertigstellungen in Münster weiter zu steigern.

Insofern ist das Baulandprogramm als wesentlicher Teil des Prozesses der Baulandentwicklung ein wichtiger Baustein zur Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen.

⁸ Die Baureife ist erreicht, wenn verbindliches Planungsrecht vorliegt und die Fläche erschlossen ist.

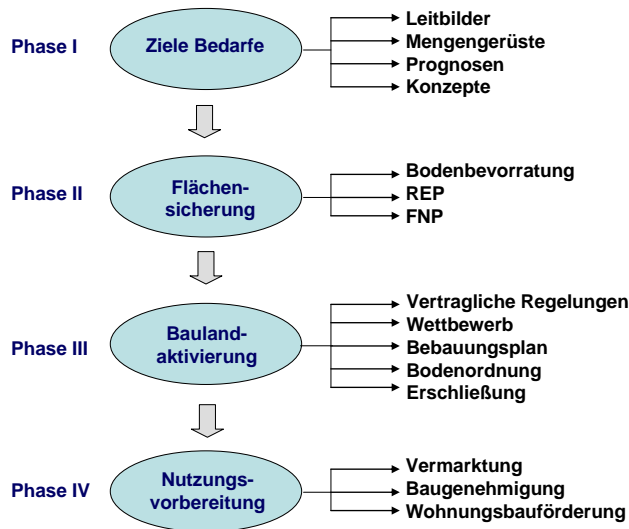


Abb. 6: Phasen der Wohnbaulandentwicklung (Quelle: Handlungsprogramm Wohnen 1993)

Die Entwicklung einer einzelnen Fläche zur Baureife ist ein langwieriger und komplexer Prozess, der durch eine Vielzahl politischer Entscheidungen begleitet wird. Dieser Prozess kann in Phasen eingeteilt werden (vgl. Abb. 6). Die Stadt Münster hat für die einzelnen Phasen konzeptionelle Bausteine entwickelt, die systematisch aufeinander aufbauen und eine ganzheitliche Bearbeitung der Baulandproblematik erleichtern.

Die Phase I wird durch das o.a. Kommunale Handlungskonzept Wohnen, ergänzt um die Erkenntnisse aus dem Prozess der Planungswerkstatt 2030, abgedeckt.

Das Baulandprogramm steht für die Phasen II (Flächensicherung) und III (Baulandaktivierung). Im Baulandprogramm werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung ausgewählt, mit denen die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele am besten erreicht werden können. Um die lange Laufzeit des fortgeschriebenen Baulandprogramms bis 2025 realistisch abdecken zu können, wird das Baulandprogramm in zwei Stufen unterteilt (vgl. Abb. 3).

Stufe 1 deckt alle Flächen ab, die planerisch geeignet sind und bei denen insofern mögliche K.O.-Kriterien für eine Entwicklung (beispielsweise landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, fehlende Erschließungsmöglichkeiten) bereits geprüft wurden und die liegenschaftlichen Grunderwerbsverhandlungen (sofern erforderlich) soweit fortgeschritten sind, dass realistisch von einer Realisierung im angegebenen Zeitraum (i.d.R. plus minus ein Jahr) ausgegangen werden kann. Ebenfalls in Stufe 1 werden konkrete private Wohnbau-Entwicklungen, insbesondere im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne, gelistet.

In Stufe 2 des Baulandprogramms sind alle Flächen verzeichnet, die ebenfalls grundsätzlich für eine Realisierung anstehen, die aber die o.a. Merkmale noch nicht aufweisen. Da es in diesen Fällen noch offen ist, ob und wenn ja wann eine Realisierung überhaupt möglich ist, werden für diese Flächen keine weiteren Details angegeben. Im Wesentlichen entsprechen die Flächen des Baulandprogramms Stufe 2 den bereits politisch vom HA im Jahr 2013 beschlossenen Flächen des sogenannten Wohnsiedlungsflächenkonzepts (vgl. Vorlage V/0230/2013).



Abb. 7: Stufen des Baulandprogramms

Die IV. Phase umfasst die konkrete Nutzungsvorbereitung der Grundstücke.

2.2 Zielwerte des Baulandprogramms

Mit dem Handlungskonzept Wohnen hat der Rat das Ziel beschlossen, dem Markt in den nächsten Jahren die Möglichkeit zu geben, jährlich mindestens 1.500 Wohneinheiten (WE) fertig zu stellen (vgl. Vorlage V/0593/2013). Mit Beschluss zum Baulandprogramm 2015-2020 vom 16.09.2015 hat der Rat entschieden, dass eine jährliche Bauleistung von 2.000 WE angestrebt werden soll (vgl. Beschluss zur Vorlage V/0088/2015/1. Erg.). Im Rahmen des Prozesses der Planungswerkstatt 2030 wurde dieser Zielwert von 2.000 WE / Jahr bestätigt (vgl. Vorlage V/0945/2016).

In den letzten Jahren ist regelmäßig mehr als die Hälfte der jährlichen Wohnungsneubauleistung außerhalb der Baugebiete entstanden (spontane Bautätigkeit). In den Jahren 2012 bis 2016 lag dieser Wert absolut bei je ca. 1.000 WE. Als Empfehlung der Planungswerkstatt 2030 wurde eine (reduzierte) Zielzahl von ca. 750 WE an spontaner Bautätigkeit angenommen. Für das Baulandprogramm verbleibt damit ein Zielwert von 1.250 WE / Jahr. Um diese Zielgröße zu erreichen ist auch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Wohngebieten erforderlich.

Aufgrund der langen Vorlaufzeiten der Baulandaktivierung ist dieser Wert für das Jahr 2017 noch nicht erreichbar und kann somit voraussichtlich erst ab dem nächsten Jahr erreicht werden. Dieser Orientierungswert gilt auch für die Jahre 2021ff, in denen in Stufe 1 des Baulandprogramm noch keine (bzw. nicht ausreichende) Flächen genannt werden. Die in Stufe 2 genannten Flächen werden hierfür derzeit sukzessive planerisch vorgeprüft und es werden die liegenschaftlichen Verhandlungen geführt, um die Voraussetzungen zu schaffen, die Flächen dann in den nächsten Jahren der Stufe 1 des Baulandprogramms zuzuordnen. Weitere Flächen, die sich aus den Erkenntnissen der Planungswerkstatt 2030 im Laufe dieses Jahres ergeben, können dann ggf. ebenfalls in die Stufe 2 des Baulandprogramms aufgenommen werden (bzw. stehen für die Jahre 2026 – 2030 zur Verfügung).

2.3 Veränderungen bei der Fortschreibung des Baulandprogramms 2017 – 2025

Gegenüber dem Baulandprogramm 2016 – 2025 haben sich die nachfolgend aufgelisteten konkreten Änderungen ergeben.

Neuaufnahme von Baugebieten in Stufe 1 (Baulandaktivierung) des Baulandprogramms:

Coerde – Kiesekampweg
Kinderhaus – Im Moorhock

Darüber hinaus wurde das Baugebiet Amelsbüren – Böckenhorst vergrößert und weist daher eine um 100 WE erhöhte Kapazität auf. Diese in Stufe 1 neu aufgenommenen Baugebiete weisen somit eine Kapazität von **ca. 350 neuen WE** auf.

Neuaufnahme von Baugebieten in Stufe 2 (Flächensicherung) des Baulandprogramms:

Gremmendorf – Westfalen AG
Hiltrup – südlich Tulpenweg

Aus Stufe 1 des Baulandprogramms mussten mehrere Baugebiete in Stufe 2 des Baulandprogramms verschoben werden, da insbesondere ihre zeitliche Realisierung aufgrund noch laufender privatrechtlich-liegenschaftlicher Verhandlungen zurzeit nicht genau darstellbar ist. Dies betrifft zum einen die BIMA-Flächen Mitte – Hoher Heckenweg / Sibeliussstraße, Gievenbeck – Borghorstweg, Sentrup – Muckermannweg sowie das Baugebiet der Wohn- und Stadtbau in Hiltrup an der Westfalenstraße (ehem. Eschweiler).

Insgesamt umfasst die Stufe 2 (Flächensicherung) damit überschlägig ca. 10.500 WE. Diese werden zurzeit planerisch vorgeprüft und es finden erste liegenschaftliche Gespräche statt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nur ein Teil dieser Baugebiete tatsächlich entwickelt werden kann (s. Bemerkungen unter 2.1) Von den genannten ca. 10.500 WE sind **in diesem Jahr ca. 550 WE neu ins Baulandprogramm aufgenommen worden**, die restlichen ca. 10.000 WE beziehen sich auf Flächen, die bereits Teil des Baulandprogramms 2016 – 2025 waren.

Zeitliche Verschiebungen von Baugebieten

Im Jahr 2016 wurde ein ämterübergreifendes Monitoring / Controlling der Baulandprogramm-Baugebiete eingeführt. In diesem Zuge wurden erstmals genauere Zeitketten für die notwendigen Aktivierungsschritte (Liegenschaftlicher Erwerb, Städtebaulicher Entwurf, Bebauungsplanung, Erschließungsplanung, Bau der Erschließungsanlagen, Vermarktung) für jedes einzelne Baugebiet erstellt. Aufgrund der nun detaillierteren Erkenntnisse musste jedoch eine Vielzahl von Baugebieten zeitlich um 1 Jahr nach hinten verschoben werden. Dies gilt insbesondere für folgende Baugebiete:

Amelsbüren – Nördlich Deermannstraße (Baugebiet ist bereits teilweise erschlossen)
Roxel – Südlich Nottulner Landweg
Kinderhaus – Südlich Ermlandweg
Albachten – Steinbreite
Handorf – Kirschgarten / Bäder

Neben diesen – durch genauere Erkenntnisse notwendig gewordenen – Verschiebungen sind die Gründe für zeitliche Verzögerungen vielfältig und können folgendermaßen zusammengefasst werden:

Gründe, die im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers / Eigentümers liegen:

Mitte – Gartenstraße / Niedersachsenring
Mitte – Hohenzollernring / Bernsmeyerstiege
Mitte – südlich und nördlich Roddestraße
Mitte – Neuhafen / Hafenkante
Sprakel – Östlich Sprakeler Straße / westlich DB
Gremmendorf - Lilienthalweg
Angelmodde – Schlesienstraße / Albersloher Weg

Fachliche Gründe bei städtischen und privaten Entwicklungen:

Mitte – Östlich Dahlweg / Südpark (Altlastenproblematik)
Mitte – Südlich Markweg (zweite öffentliche Auslegung aufgrund Altlastenproblematik)
Mecklenbeck – Meckmannweg / Schwarzer Kamp (Beresa) (Altlastenproblematik)
Albachten – Östliche Erweiterung, südlicher Teil (Grunderwerb für Erschließung erforderlich)
Mauritz-Ost – Maikottenweg (Beginn der Erschließungsarbeit erst nach Neubau Kanalbrücke)
Wolbeck – Nördlich am Borggarten, nordwestlicher Teil 2 (Umlegung erforderlich)
Hiltrup – Langestraße / Malteserstraße (Zweite Ausschreibung erforderlich)

Gründe, die der Stadt Münster zuzurechnen sind:

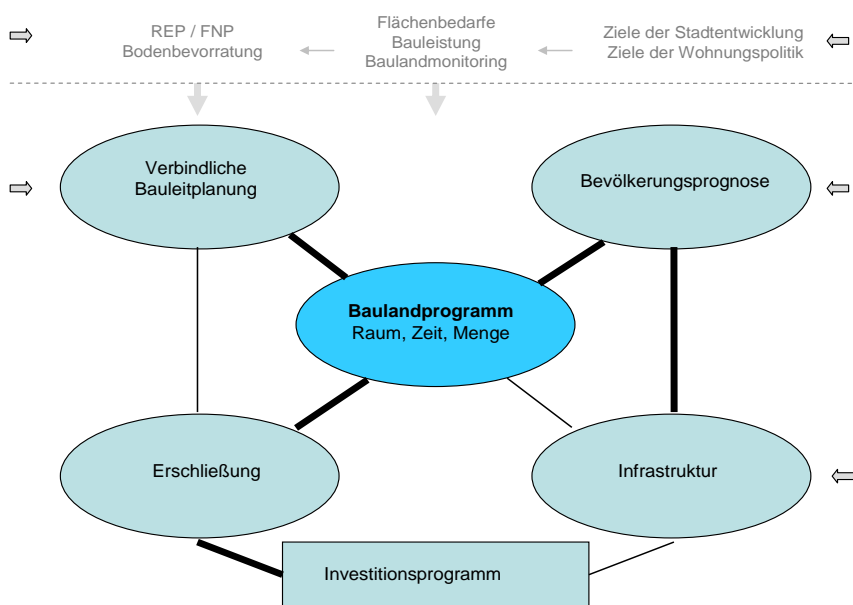
Sprakel – Östlich Bahn (Personalknappheit bei 66)
Hiltrup – An der Vogelstange (Offenlagebeschluss geschoben)

Insgesamt hat das Baulandprogramm somit ein Volumen von knapp 19.000 WE bis zum Jahr 2025, davon ca. 8.500 WE in Stufe 1. Es liegt damit insgesamt deutlich über dem unter 2.2 genannten Zielwert. Lediglich für das Jahr 2017 wird der Wert nicht erreicht.

Vor dem Hintergrund, dass sich von den ca. 10.500 WE der Stufe 2 des Baulandprogramms erfahrungsgemäß nicht alle Baugebiete entwickeln lassen können (aus liegenschaftlichen, immisionsschutzrechtlichen etc. Gründen), ist es wichtig im Rahmen der Planungswerkstatt 2030 weitere Flächenalternativen zu identifizieren und für die Umsetzung vorzubereiten. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass es zu weiteren Nachverdichtungen und Umwandlungen im Siedlungsbestand kommen wird, die planerisch begleitet Eingang in das Baulandprogramm finden werden.

Zu Beschlusspunkt 3.) Baulandprogramm als koordinierte Zielplanung

Das Baulandprogramm ist das Instrument zur Koordination der verschiedenen Aktivitäten in der Verwaltung zur Baulandaktivierung. Mit dem Zieljahr für die Baureife werden die Zeiträume für die Verhandlungen zur Sicherstellung der Mitwirkung der Eigentümer bzw. Investoren (an den Zielsetzungen der Sozialgerechten Bodennutzung, vgl. Vorlage V/0039/2014), die Bauleitplanung, die Ausbauplanung und die Erschließungsarbeiten (Kanalbau, Straßenbau) bestimmt. Der Abschluss der Bebauungsplanung ist Voraussetzung für den Bau der öffentlichen Erschließungseinrichtungen.



Um für alle beteiligten Ämter und auch die politischen Entscheidungsträger eine größtmögliche Transparenz herzustellen, werden für die einzelnen Baugebiete weitergehende Informationen zum Stand der Aktivierung dargestellt.

Der Zeitpunkt der Baureife bestimmt den frühest möglichen Beginn der Wohnungsbautätigkeit und liefert damit wichtige Orientierungen für die Planung von Wohnfolgeeinrichtungen. Letztlich betrifft das Baulandprogramm die Arbeitsprogramme aller Dienststellen, die mit ihren Leistungen entweder zur Baureife oder zur Funktions-

Abb. 3: Koordinationsinstrument Baulandprogramm

fähigkeit eines Gebietes beitragen. Um die Anforderungen der Baulandaktivierung in den Arbeitsprogrammen berücksichtigen zu können, ist eine Verbindlichkeit des Baulandprogramms erforderlich. Darüber hinaus bedarf das Baulandprogramm zu seiner Wirksamkeit einer jährlichen Aktualisierung, die mit dieser Vorlage vorgenommen werden soll.

Zu Beschlusspunkt 4.) Personalressourcen

Mit Beschluss zum Handlungskonzept Wohnen im Jahr 2013 (vgl. Vorlage V/0593/2013) hat der Rat beschlossen, dass jährlich 1.500 Wohnungen neu gebaut werden sollen, um die erhöhte Nachfrage insbesondere aufgrund der wachsenden Einwohnerzahl Münsters bedienen zu können. Mit Beschluss zum Baulandprogramm 2015 – 2020 im Jahr 2015 (vgl. Beschluss zur Vorlage V/0088/2015/1. Erg.) wurde diese Zielzahl auf 2.000 Wohneinheiten / Jahr erhöht (vgl. dazu auch die Ausführungen unter 2.2).

Ein solches Wohnungsbauvolumen ist nur möglich, wenn ausreichend Baulandentwicklung im Innen- wie auch im Außenbereich betrieben wird. Demzufolge ist im Jahr 2014 auch ein erweitertes Baulandprogramm beschlossen worden, welches in den Folgejahren nochmals deutlich ausgeweitet worden ist.

Im gleichen Zeitraum hat der Rat die Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (vgl. Vorlage V/0039/2014) beschlossen. Die Regelungen sehen insbesondere vor, dass auch private Vorhabenträger im Innenbereich bestimmte wohnungspolitische Ziele umsetzen müssen und die Stadt im Außenbereich vermehrt wieder selbst als Baulandentwickler auftritt, um darüber die Preisentwicklung steuern und besondere Nachfragegruppen bedienen zu können.

Beides (insgesamt deutlich ausgeweitete Baulandentwicklung sowie vermehrt explizit städtische Baugebiete) führt dazu, dass ein erheblicher Arbeitszuwachs in den an der Umsetzung beteiligten Ämtern festgestellt werden muss. Dies liegt insbesondere an folgenden Arbeitsprozessen:

- Deutlich erhöhtes Ankaufsvolumen für Wohnbaupotenzialflächen, dafür notwendige Ausgleichsflächen sowie arrondierende und ergänzende Flächen für soziale und technische Infrastruktur. Ankauf der Wohnbaupotenzialflächen unter Berücksichtigung der speziellen Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung Münster.
- Deutlich erhöhtes Planungsvolumen, auch im Hinblick auf die dafür notwendigen Arbeiten zur Umwelt- und Artenschutzprüfung sowie zur Grünplanung.
- Deutlich erhöhte Planungsleistungen für die entwässerungstechnische Erschließung insbesondere durch neue Regelwerke (Wasserbilanz) und im Bereich des Hochwasser- und Überflutungsschutzes. Dies gilt für städtische Baugebiete wie auch für Investorenflächen. Intensiver Aufwand entsteht ebenfalls durch Nachverdichtungen im Bestand.
- Im Vergleich zu den Vorjahren kommt ein Vielfaches an städtischen Grundstücken aus den neuen Baugebieten in die Vermarktung. Diese differenzieren sich in Einfamilienhaus-, Mehrfamilienhausgrundstücke (inkl. geförderten Wohnungsbaus), aber auch in Grundstücken für die notwendige soziale Infrastruktur wie Kindertagesstätten und feste Flüchtlingseinrichtungen. Der Verkauf richtet sich jeweils nach besonderen städtischen oder rechtlichen Vermarktungsverfahren und -vorgaben mit entsprechendem Personalaufwand. Aufgrund der derzeit stark erhöhten Nachfrage sind darüber hinaus die einzelnen Vergabeverfahren, auch im Hinblick auf die notwendige Einkommensprüfung, entsprechend zeitaufwändiger.

Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung hat im Rahmen der Fortschreibung des Baulandprogramms 2016 – 2025 (vgl. Vorlage V/0153/2016) bereits mehrere neue Stellen erhalten und kann damit den in diesem Amt anfallenden Aufgabenzuwachs in Bezug auf das Baulandprogramm abdecken. Dies gilt jedoch nicht für die anderen an der Umsetzung des Baulandprogramms beteiligten Ämter (u. a. Amt für Immobilienmanagement, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Tiefbauamt, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit), die die o.a. Aufgaben bearbeiten. Deren Personalressourcen reichen dazu nicht aus, so dass sukzessive weitere erforderliche Stellen, in einem erheblichen Gesamtumfang, der derzeit geprüft wird, in den nächsten Stellenplänen vorgesehen werden müssen, um das in dieser Vorlage aufgezeigte ambitionierte Baulandprogramm umsetzen zu können.

Eine Kompensation dieser erhöhten Bedarfe ist in den Ämtern nicht möglich, da schon durch weitere zusätzliche Aufgaben und Programme sowie durch erhöhte gesetzliche Anforderungen die vorhandenen Personalkapazitäten nicht ausreichend sind. Im Einzelnen sind hier im Amt 66 u. a. zu nennen:

- Hochwasser- und Überflutungsschutz (Folgearbeiten durch die Starkregenereignisse)
- Maßnahmenprogramme im Rahmen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie
- Radverkehrskonzept
- Änderungen des Landeswassergesetzes NRW und der technischen Regelwerke
- Bau und Erschließung von Kita- und Schulstandorten
- Erschließung von Gewerbe- und Industrieflächen

In den anderen o.a. Ämtern werden die personellen Ressourcen komplett zur Absicherung der vom Rat beschlossenen quantitativen und qualitativen Angebotsausweitung im geförderten Wohnungsbau (64) und zur Umsetzung des Steuerungsinstrumentes „Sozialgerechte Bodennutzung Münster“ bzw. anderer vom Rat getroffener Entscheidungen gebunden.

In Vertretung

gez. Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage 1: Kurz-Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2016
Anlage 2: Karte Baulandprogramm 2017 – 2025
Anlage 3: Tabelle Baulandprogramm 2016 – 2025 Stufe 1
Anlage 4: Tabelle Baulandprogramm 2016 – 2025 Stufe 2