



ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der
22. Sitzung am 18. November 2014





Inhalt

1. Einführung	5
2. Sachstandsberichte	7
2.1 Konversion.....	7
2.2 Modellprojekt Heerde- und Ringstraßensiedlung in Hilstrup Ost	8
2.3 Satzungen und Verordnungen zum Schutz bezahlbaren Wohnraums – Ergebnisse der Prüfaufträge an die Verwaltung	11
3. Bündnis für Wohnen – Vorbereitung der Fortschreibung	21
3.1 Was haben wir erreicht? AK-Ergebnisse aus Sicht der Teilnehmenden .	21
3.2 Was haben wir erreicht? 10 Jahre AK-Arbeit im Spiegel des „Bündnis für Wohnen“	22
3.3 Wohnbaulandentwicklung in Münster – die letzten 10 Jahre im Blick..	28
3.4 Zusammenfassung und Diskussion	30
4. Verschiedenes und Ausblick	33
4.1 Forum Wohnen in Münster – Antrag der Politik.....	33
4.2 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“ 2015.....	33
4.3 Neue Mitglieder und Gäste des AK „Wohnen in Münster“	33
4.4 Dokumentation und Internetpräsentation	33
5. Teilnehmende der 22. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	34
Anhang	35
Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“.....	35

Abbildungs- und Quellennachweis: Die dargestellten Abbildungen und Fotos wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den jeweiligen Referenten bereitgestellt. Die Quellenrecherche ist mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgt. Sollte es dennoch Defizite geben, bitten wir diese mitzuteilen.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Ansprechpartnerin:

Stadt Münster

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Dr. Helga Kreft-Kettermann

Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin

Dokumentation

Stadt + Bild

www.stadtundbild.de Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft



1. Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ hat sich in Münster als städtisches Handlungsfeld etabliert, um sich den Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und strategisch orientiert zu stellen. Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, der seit 2004 existiert und die Wohnstandortentwicklung fachlich begleitet, ist als Informations- und Diskussionsplattform ein akzeptiertes und geschätztes Instrument für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeuren bei der Entwicklung des Wohnstandortes Münster. Er bietet einen guten Rahmen, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, beratend bei wohnungspolitischen Fragen mit zu wirken und die Profilierung des Wohnstandortes Münster zu stärken.

Fundament der AK-Arbeit ist das „Bündnis für Wohnen“, das am 31.10.2006 unterzeichnet wurde - ein Bündnis, das in seiner Art das erste bundesweit war. Anlässlich des 10-jährigen Bestehens des Arbeitskreises soll die weitere Zusammenarbeit mit der Erneuerung des „Bündnis für Wohnen“ auf ein aktualisiertes Fundament gestellt werden. Was haben wir erreicht? Wo stehen wir? Wo wollen wir inhaltlich hin? Was ist machbar? Vor dem Hintergrund der Inhalte zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen sollen in dieser und den kommenden Sitzungen die bisherigen Ergebnisse, Ansätze und Ziele des „Bündnis für Wohnen in Münster“ geprüft und aktualisiert werden.

Ein zentraler Baustein der Wohnstandortentwicklung Münster ist die Baulandentwicklung. In welchem Umfang Wohnbauland im Zeitraum des AK-Bestehens bereitgestellt und in welcher Form Neubau realisiert wurde, zeigt ein Überblick über die Zahlen der letzten 10 Jahre.

Wie bereits in den letzten Sitzungen stehen Sachstandsberichte zur Konversion der britischen Kasernen- und Wohnstandorte sowie zum Modellprojekt „Hiltrup Ost“ – Kooperative Wohnstandortentwicklung in der Heerde- und Ringstraßensiedlung, in dem in den letzten Monaten eine intensive Diskussion mit den Bewohnerinnen und Bewohnern vor Ort stattfand, auf dem Programm.

Tagesordnungspunkt des 22. Aks war zudem die Aktualisierung der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2013–2020, deren Ergebnisse aus Zeitgründen leider nicht in der Sitzung behandelt werden konnten, aber unter www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/vorlage_0637_2014.pdf nachgelesen werden können. Die Prognosen zeigen: Münster ist weiterhin eine wachsende Stadt. Dies erfordert verantwortungsvolle Weichenstellungen für die Gestaltung des Wachstums. Für den Wohnungsmarkt ist dies eine Herausforderung, wobei hier insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes im Fokus steht.

Thema der 22. Sitzung sind deshalb auch verschiedene rechtliche Instrumente, die zum Schutz gewachsener Quartiers- und Mieterstrukturen eingesetzt werden können: Inwieweit Milieuschutzsatzung, Umwandlungsverordnung und Wohnraumschutzsatzung in Münster wirksam und umsetzbar sind, wird von den Teilnehmenden sehr intensiv diskutiert.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

Thomas Paal begrüßt in Vertretung von Stadtdirektor Schultheiß 31 Teilnehmende zur 22. Sitzung des AK Wohnen in Münster in dem Hauptgebäude der Stadtwerke am Hafenplatz. Seit der letzten AK-Sitzung wurden mehrere wichtige Meilensteine des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen erreicht, an denen der AK aktiv mitgearbeitet hat. In der Ratssitzung am 2. April 2014 wurden die im AK intensiv diskutierten Vorlagen zum Baulandprogramm 2020 und zur Sozialgerechten Bodennutzung Münster beschlossen. Mit dem Land NRW konnte ein Globalbudget zur Wohnraumförderung in Münster vereinbart werden, das der Stadt den notwendigen Spielraum auf dem Weg zu mehr preiswertem Wohnraum gewährt. Prof. Elke Pahl-Weber sieht hier ein besonderes Merkmal der AK-Arbeit: Mit einer offenen und frühzeitigen Diskussion im AK wird - durchaus auch kontrovers - zu wohnungspolitisch hoch aktuellen Themen Stellung genommen und deren politischer Beschluss vorbereitet. Dies könnte als eines der Paradigmen der AK-Arbeit verstanden werden, die im neuen Bündnis weiter ausgebaut werden sollen.

Die Stadt und die Moderation bedanken sich für die intensive und kontinuierliche Zusammenarbeit der letzten 10 Jahre und freuen sich auf einen weiterhin interessanten und fruchtbaren Arbeitskreis „Wohnen in Münster“!





2. Sachstandsberichte

2.1 Konversion (Siegfried Thielen, Stadt Münster)

Prof. Elke Pahl-Weber leitet kurz in das Thema Konversion ein. Die Konversion der britischen Kasernen- und Wohnstandorte ist für die Stadtentwicklung in Münster aktuell sehr prägend. Auch in anderen Städten und der Fachdiskussion nimmt dieses Thema zunehmend Raum ein. So wurde z.B. vergangene Woche ein Nachwuchswettbewerb der Arbeitsgemeinschaft der Landesentwicklungsgesellschaften entschieden, an dem auch ihre Studenten teilgenommen haben. Bei dem Thema Konversion geht es über die reine Neunutzung der Standorte und Gebäude hinaus um eine konzeptionell neue, zukunftsfähige Art der Nutzung und Entwicklung. Im städtebaulichen Kontext wird hier Stadt weitergebaut. Dies beherzigen auch die Entwicklungskonzepte, die derzeit für die Konversionsstandorte in Münster erarbeitet werden.

Siegfried Thielen berichtet über den Stand der Konversionsplanungen in Münster. Für die Kasernenstandorte York- und Oxford-Kaserne liegen mittlerweile städtebauliche Konzepte vor, deren Entwicklung intensiv von der Bürgerschaft begleitet und inhaltlich mitgetragen wurde. Der Wettbewerbsentwurf vom Architekturbüro Kéré (Berlin) für die Oxford-Kaserne wurde von der Verwaltung überarbeitet und am 19. November 2014 nochmals den Bürgerinnen und Bürgern in Gievenbeck präsentiert. Für die York-Kaserne in Gremmendorf wurde der Wettbewerb am 14. Mai 2014 entschieden; der 1. Preis ging an das Büro Lorenzen Architekten (Berlin/ Kopenhagen), das seinen Entwurf zusammen mit dem Landschaftsplanungsbüro Atelier Loidl (Berlin) erarbeitet hat.

Damit liegen für beide Standorte nunmehr die Grundlagen für die weitere planerische und organisatorische Entwicklung vor. Weitere Fragestellungen beziehen sich auf die Finanzierung, so zum Beispiel auch um die zukünftige Zusammensetzung einer möglichen Entwicklungsgesellschaft. Hierfür ist die Stadt zurzeit in engem Kontakt mit der Wohn+Stadtbau, die in Nachfolge von Klemens Nottenkemper von Geschäftsführerin Sandra Wehrmann vertreten wird. Auf Basis der städtebaulichen Konzepte kann als nächster Schritt die Verkehrswertermittlung erfolgen. Ziel der Stadt Münster ist, ihr Erstzugriffsrecht



Briten-Wohnungen am Rumphorst- und Gronauweg



Städtebauliche Entwürfe: Kasernenstandorte

Links: **York-Kaserne**

1. Preis städtebaulicher Wettbewerb, Lorenzen Architekten/ Atelier Loidl

Rechts: **Oxford-Kaserne**

überarbeiteter Wettbewerbsentwurf Kéré Architekten

www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion.html



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

auf die Flächen in Anspruch zu nehmen, um nicht nur planerisch Einfluss auf die weitere Entwicklung zu nehmen sondern auch liegenschaftliche Steuerungsmöglichkeiten zu sichern. Ob dies gelingt, hängt von den Ergebnissen der Verhandlungen mit der BimA ab. Diese hat sich bei der Veräußerung der britischen Wohnstandorte als harter Verhandlungspartner erwiesen. Bei der in jüngster Zeit sehr aktuellen Frage der Unterbringung von Flüchtlingen war die Zusammenarbeit mit der BimA jedoch sehr konstruktiv. Auch bei der Bereitstellung von Wohnraum für Studenten gibt es bereits eine enge Zusammenarbeit, die unter Einbeziehung der Wohn+Stadtbau weiter ausgebaut werden soll. Die Entwicklung der 18 Wohnstandorte ist planungsrechtlich bereits weit fortgeschritten – alle notwendigen Bebauungspläne sind mittlerweile in der Bearbeitung und z.T. auch bereits als Satzungen beschlossen.

2.2 Modellprojekt Heerde- und Ringstraßensiedlung in Hilstrup Ost

(Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Das Projekt „Heerde- und Ringstraßensiedlung“ ist ein Modellprojekt zur Erprobung von Aktivierungs- und Prozessstrategien für „Neues Wohnen im Bestand“, hier konkret zur kooperativen Wohnstandortentwicklung. Der Standort Hilstrup Ost, konkret die Ringstraßen- und Heerdesiedlung wurde auf Grundlage der Analyse stadtweiter demografischer Entwicklungen ausgewählt: In der Heerde- und Ringstraßensiedlung zeigt sich eine deutliche Überalterung der Bevölkerung, auf die präventiv planerisch reagiert werden soll. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern werden nun Ansätze gesucht, um das Viertel für die dort ansässige Bevölkerung attraktiv zu halten und gleichzeitig eine langfristige, zukunftssichere Entwicklung zu ermöglichen. Im Mittelpunkt des Projektes stehen dabei die Bedarfe und Vorstellungen der Bevölkerung vor Ort zur künftigen Gestaltung ihrer Wohnung/ ihres Hauses/ ihrer Immobilie aber auch des Quartiers für ein zukunftsfähiges Wohnen im Quartier und eine zukunftsfähige Quartierssicherung. Die Inhalte erstreckten sich dabei vom Wohnen im Alter über Mehrgenerationenwohnen und Veränderungen im öffentlichen Raum bis zum Bedarf an Infrastruktureinrichtungen usw.. Das Modellvorhaben wurde in Kooperation mit der msa (münsteraner school of architecture; Prof. Schultz-Granberg und seinen Studierenden) durchgeführt.

Zum Modellprojekt fanden zwei „Zukunftswerkstätten Hilstrup Ost“ am 31. März und 29. April 2014 statt sowie mehre Arbeitsgruppentreffen im Sommer, in denen gemeinsam Projektideen und Zukunftsbilder mit den Studenten (THINK TANK ZUKUNFT EINFAMILIENHAUS) entwickelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einer zweitägigen Veranstaltung (Ausstellung der Zukunftsbilder am 7. und 8. November und Diskussionsveranstaltung am 8. November im Kant-Gymnasium Hilstrup) ausführlich mit der interessierten Bevölkerung diskutiert.

Die Studenten des Städtebau-Lehrstuhls erarbeiteten unter Leitung von Prof. Joachim Schultz-Granberg gemeinsam mit Anwohnern Zukunftsbilder zur Entwicklung der Heerde- und Ringstraßensiedlung. In den Zukunftswerkstätten wurden Arbeitsgruppen zu unterschiedlichen Schwerpunkten eingerichtet, so auch zum Thema „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“. Die dort formulierten Ideen wurden über den Sommer gemeinsam mit interessierten Bürgern weiterentwickelt und visualisiert: Hauseigentümer konnten gemeinsam mit den



„Gemeinsam (Er)leben“
Studentische Projektskizze
für eine Quartiersmitte

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014



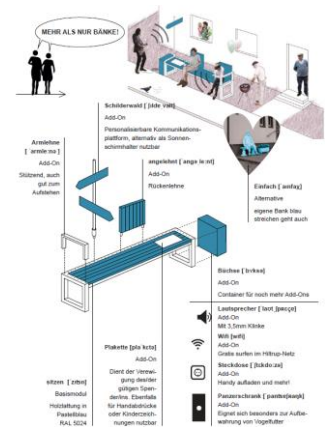
Studenten planen, welche Maßnahmen an ihren Wohngebäuden notwendig sind, um dort auch im hohen Alter wohnen bleiben zu können. Dies reichte vom barrierefreien oder -armen Bestandsumbau bis hin zu Mehrgenerationenmodellen, bei denen neuer Wohnraum zum gemeinsamen Wohnen mit Kindern und Enkeln geschaffen wurde. Gleichzeitig wurden Ideen und Projektvorschläge für das Gesamtquartier entwickelt. Zum Schwerpunkt „soziale Infrastruktur“ wurde z.B. die Projektidee für Mehrgenerationenwohnen an einem zentralen Standort im Quartier entwickelt und von den Studenten visualisiert.

Die Auftaktveranstaltung am 31. März 2014 im Versammlungsraum der Kirchengemeinde St. Marien in Hilstrup Ost stieß mit rund 100 Besuchern auf eine sehr gute Resonanz. Die zweite Werkstatt am 29. April war mit 50 Besuchern immer noch gut besucht; die Zahl der Anwohner über 65 Jahre war jedoch stark zurückgegangen. Dies ist u.U. auch darauf zurückzuführen, dass einige der älteren Werkstattteilnehmer ihre Bedürfnisse eher in dem Projekt „SoPhiA“ angesprochen finden, wo sozialraumorientierte kommunale Planung von Hilfe- und Unterstützungsarrangements für Menschen mit und ohne lebensbegleitende Behinderung im Alter im Fokus stehen.

Bei beiden Zukunftswerkstätten wurden die sehr unterschiedlichen Erwartungshaltungen der Teilnehmenden deutlich, was zu intensiven Diskussionen führte. Neben Bewohnerinnen und Bewohnern, die dem Angebot zur gemeinsamen Quartiersarbeit sehr positiv begegneten, gab es aber auch einige, die dem präventiven, quartierssichernden Ansatz der Stadt recht misstrauisch gegenüber standen. Dass die Initiative nicht aus dem Quartier, sondern von der Stadtverwaltung kam, führte hier zunächst zu Skepsis aber auch Ängsten hinsichtlich einer „ungewollten und aufgedrängten Überformung“ des Quartiers. Die Verwaltung versuchte aber deutlich machen, dass gerade die Bedürfnisse der Anwohner im Vordergrund stehen – der Verbleib im Quartier, die Anpassung des Wohnungsbestandes und der Infrastruktur an eine älter werdende Bevölkerung und die Durchmischung der Altersgruppen und Haushaltstrukturen sind Kernpunkte der präventiven Planung. Die Entwicklung einer gemeinsamen Strategie und die Vertrauensbildung vor Ort sind dabei von zentraler Bedeutung.

Die umfangreichen Arbeitsergebnisse wurden am 3.11.2014 im Rahmen eines zweitägigen Workshops präsentiert und in einer Diskussionsveranstaltung ausführlich erörtert. Moderiert wurde die Veranstaltung von Jens Stachowitz. Dabei war es für die Stadt auch wichtig, eine Einschätzung der Bevölkerung zur präventiven Quartiersentwicklung und zur sorgenden Rolle der Stadt als „Kümmerer“ zu bekommen: Bis auf einige weiterhin kritische Stimmen wurde der Ansatz von vielen Anwesenden begrüßt und positiv beurteilt.

Insgesamt hat das Modellvorhaben zur Erprobung von Aktivierungs- und Prozessstrategien für ‚Neues Wohnen im Bestand‘ interessante, innovative und kreative Ergebnisse und Ideen für ein „Älter werden“ im Quartier und den Ansatz einer zukunftssicheren Quartiersentwicklung hervorgebracht. Der Prozess, die Erkenntnisse und Ergebnisse werden in einer Beschlussvorlage an den Fachausschuss mit Beschlussvorschlägen für das weitere Vorgehen (Aufträge an die Verwaltung) und einem Sachstandsbericht aufbereitet, wobei der Prozess in seinen einzelnen Phasen transparent gemacht wird. Die Vorlage wird in der BV Hilstrup beraten und dem Planungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt, sie ist für das 1. Quartal 2015 geplant.



„Hilstrup macht blau“
Studentischer Entwurf für Maßnahmen im öffentlichen Raum



„Zweite Reihe“
Studentischer Entwurf für eine Hinterlieger-Bebauung

Ergebnisse der Zukunftswerkstätten Hilstrup Ost unter:
www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen.html#hilstrup



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

Rückfragen

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für den Bericht über diesen spannenden Prozess. Das Modellvorhaben in Hiltrup Ost ist ein Beispiel dafür, wie durch intensive Kommunikation die Nutzerbedürfnisse mit den Anforderungen einer präventiven vorsorglichen Stadt- und Quartiersentwicklung zusammengebracht werden können. Der enge Austausch mit der Bevölkerung ist dabei ein zentraler Punkt. Sie fragt nach den Umsetzungschancen für die gemeinsam entwickelten Ideen. Zeigten sich die Eigenheimbesitzer daran interessiert, die Vorschläge zum Umbau ihrer Häuser tatsächlich auch in näherer Zukunft aufzugreifen?

Aus Sicht von Dr. Helga Kreft-Kettermann sind die von den Studenten entwickelten Zukunftsbilder zunächst einmal als Anregungen für die Eigentümer zu verstehen. Ob diese nun den nächsten Schritt machen und die Projektideen weiterentwickeln und dann auch realisieren lassen, ist offen. Die Entwürfe zeigen vielmehr exemplarisch, welche Möglichkeiten sich zum Umbau eines Eigenheims ergeben, um dadurch ggf. auch weitere Anwohner zu Maßnahmen anzuregen. Die Stadt will daher im engen Dialog mit der Bevölkerung in Hiltrup Ost bleiben und potenziellen „Bauherren“ weitere Hilfestellungen anbieten. Die Vorlage wird hierzu weitere konkrete Schritte aufzeigen.

Prof. Elke Pahl-Weber regt an für die Umsetzung der Projektskizzen oder auch anderer Bestandsvorhaben spezielle Anreize z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu schaffen.

Aus dem AK wird nach der Resonanz von Seiten der Bevölkerung auf das Modellvorhaben gefragt. In der Presse wurde der Eindruck vermittelt, dass die Bevölkerung trotz der umfangreichen Überzeugungsarbeit den Zukunftswerkstätten insgesamt sehr skeptisch gegenüber stand. Welchen Eindruck hatte die Stadt? Wurde das Verfahren von Seiten der Anwohner am Ende positiv aufgenommen oder dominierten weiterhin ablehnende Haltungen?

Dr. Helga Kreft-Kettermann erläutert, dass es aus Sicht der Stadt durchaus gelungen ist, die Werkstatt-Teilnehmer von den Zielen und Ansätzen der präventiven Quartiersentwicklung zu überzeugen und die Sorge vor „Überformung“ weitgehend auszuräumen. Hierfür wurden der direkten Kommunikation mit den Teilnehmenden und der gezielten Ansprache der „Kritiker“ eine wichtige Rolle eingeräumt. Dennoch blieben einige wenige kritische Stimmen übrig, die letztendlich leider die Presseberichterstattung dominierten. Die positiv geäußerte Resonanz der Teilnehmenden in der Diskussionsveranstaltung wurde nicht aufgenommen, so dass leider insgesamt das Stimmungsbild in der Presse nicht objektiv wiedergegeben wurde.

Christian Schowe fasst zusammen, dass Neubauvorhaben im Bestand gerade in Quartieren, die wie Hiltrup Ost von privaten Einzeleigentümern geprägt sind, immer auch zu Nachbarschaftsdiskussionen und -konflikten führen. Auch wenn Bestandsentwicklung durchaus auch ohne Lenkung von Seiten der Stadtplanung stattfindet, kann hier die Quartiersbetrachtung und Unterstützung des Dialogs jedoch erhebliche Hilfestellung leisten. Die Potenziale in solchen Quartieren liegen hauptsächlich auf den einzelnen Privatgrundstücken. In dem Modellvorhaben konnte gezeigt werden, welche Möglichkeiten für den einzelnen Eigentümer, aber auch für das gesamte Quartier auf diesen Grundstücken





liegen. Eine einheitliche Resonanz der Anwohner auf diese Ideen ist angesichts der Heterogenität der Bevölkerung nicht zu erwarten – es wird immer Befürworter einer Veränderung und Bewahrer der bestehenden Situation geben. Die Kommunikation im Quartier spielt deshalb eine zentrale Rolle. Auch wenn es in Hilstrup letztendlich nicht gelungen ist, sämtliche Teilnehmer von den Ideen zu überzeugen, kann das Modellvorhaben doch als sehr gelungen bewertet werden. Es ist ein sehr gutes Beispiel für die Initiierung von Neuem Wohnen in bestehenden Einfamilienhausquartieren, das auch für andere Quartiere in Münster aufgegriffen werden kann.

2.3 Satzungen und Verordnungen zum Schutz bezahlbaren Wohnraums – Ergebnisse der Prüfaufträge an die Verwaltung

Im Rahmen der Bearbeitung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen wurde ein politischer Antrag an den Rat gestellt, mögliche Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums zu prüfen (**A-R/0038/2013 „Wohnen muss bezahlbar sein. Luxusmodernisierungen verhindern, neue Möglichkeiten im Bestand suchen“**). Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung vom interfraktionellen Arbeitskreis Wohnen am 17.3.2014 den Auftrag bekommen, die Möglichkeiten und Auswirkungen einer Milieuschutzsatzung nach §172 BauGB sowie einer Wohnraumschutzsatzung zu eruieren.

Dr. Helga Kreft-Kettermann und Gabriele Regenitter fassen kurz die Ergebnisse zu den Prüfaufträgen zusammen, die arbeitsteilig vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung und dem Amt für Wohnungswesen erarbeitet wurden.

Milieuschutzsatzung und Umwandlungsverordnung

(Dr. Helga Kreft-Kettermann)

Zur Beurteilung der Effizienz und Wirkung einer Milieuschutzsatzung und Umwandlungsverordnung wurden bundesweit Städte, in denen dieses Instrument zur Anwendung kommt, zu ihren Erfahrungen befragt. Dabei wurden sowohl „etablierte Anwenderstädte“ (München, Hamburg und Berlin) als auch „Neu- bzw. Wiedereinsteiger“ (u.a. Bonn, Köln und Freiburg) angeschrieben. Wie auch in Münster kam die Initiative für eine Milieuschutzsatzung bei allen befragten Städten nicht aus der Verwaltung, sondern von Seiten der Politik.

Parallel dazu fand am 10.9.2014 ein Termin zum Informationsaustausch mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW statt. Im Ergebnis will das Land eine Beschlussfassung zur Einführung einer Umwandlungsverordnung vorbereiten.

Die Verwaltung hat die Prüfergebnisse in einem ausführlichen Bericht zusammengestellt und dem interfraktionellen Arbeitskreis Wohnen am 3.11.2014 zur Verfügung gestellt. Die Mitglieder des Arbeitskreises haben die Prüfergebnisse zur Kenntnis genommen und weitere Fragen formuliert, die von der Verwaltung ergänzend erarbeitet werden. Auch soll das heutige Meinungsbild aus dem AK „Wohnen in Münster“ dem Arbeitskreis vorgestellt und auf dieser Grundlage eine Vorlage für die politischen Gremien erarbeitet werden.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

Milieuschutzsatzung nach §172 Abs. 1(1) BauGB

„Die Gemeinde kann (...) durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen (...) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (...) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.“

Umwandlungsverordnung nach §172 Abs. 1 (4) BauGB

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten (einer Erhaltungssatzung) durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (...) nicht ohne Genehmigung erfolgen darf

Zentrale Ergebnisse des Fachaustausches sind:

- **Die Milieuschutzsatzung entfaltet ihre Wirkung allenfalls in Kombination mit anderen wohnungspolitischen Instrumenten und einer aktiven Wohnungsmarktpolitik.** Als Teil eines gebietsbezogenen Maßnahmenbündels ist sie ein mögliches Instrument zur Bestandssicherung.
- Eine positive Steuerungsfunktion kann sie nur dann entfalten, wenn die Stadt alle zur Verfügung stehenden **rechtlichen Möglichkeiten zur Bestandssicherung voll ausschöpft** (Zweckentfremdungs-, Kappungsgrenzen- und Umwandlungsverordnung). **In Ausübung ihres Vorkaufsrechts muss sie dabei auch finanziell aktiv werden.**
- **Eine Milieuschutzsatzung verhindert keine Mietpreissteigerungen, sie ist vielmehr ein städtebauliches Instrument.** Ziel ist nicht der Schutz einzelner Mieter, sondern der Erhalt der Sozialstruktur eines Quartiers, um Brüchen in der vorhandenen sozialen Infrastruktur entgegenzuwirken.¹
- **Die vorrangige Steuerungsmöglichkeit der Milieuschutzsatzung liegt allein in der Verhinderung von Luxusmodernisierungen,** jedoch nicht bei standardüblichen oder energetischen Sanierungen. Diese können über feste Ausstattungsmerkmale oder in Abgrenzung zum vorhandenen „Gebietsstandard“ definiert werden, so dass stärker auf die lokalen Gegebenheiten Rücksicht genommen werden kann. Das Beispiel München zeigt die Grenzen dieses Ansatzes gerade in Vierteln mit hohem Veränderungsdruck - hier entsprechen teilweise bereits Dreiviertel der Bestandswohnungen den Ausstattungsmerkmalen von „Luxuswohnungen“.
- Oftmals gibt es **Zielkonflikte zwischen den Zielen des Milieuschutzes und den bundesweiten Klimaschutzziele der energetischen Modernisierung,** wie sie in der EnEV vorgegeben sind.
- Eine Milieuschutzsatzung hat indirekt eine **psychologische und präventive Wirkung** über die Kommune als prüfende Behörde.
- Eine Milieuschutzsatzung **kann Tempo und Umfang von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen evtl. reduzieren** und diese städtebaulich und sozial verträglich steuern. Sie verhindert diese Prozesse jedoch nicht.
- **Der finanzielle, organisatorische, rechtliche, personelle und zeitliche Aufwand einer Milieuschutzsatzung für die Verwaltung ist sehr erheblich.** Die notwendigen Schritte zur Aufstellung und Anwendung einer Milieuschutzsatzung sind im BauGB klar vorgegeben und müssen rechtsicher durchgeführt werden; ggf. auch mit Prüfung weiterer juristischer Aspekte. Um Gebiete mit Schutzbedarf zu identifizieren kann Münster bereits auf ein gutes Datenfundament zurückgreifen (Verdrängungsindikatoren). Bei den Aufwertungsindikatoren fehlen jedoch Informationen, so dass insgesamt für die vorbereitenden Untersuchungen und das Monitoring der Milieuschutzgebiete Daten auf Gebäudeebene z.B. zur Ausstattung der Wohnungen erst noch aufwändig erhoben werden müssen.

¹ Änderungen in der Sozialstruktur eines Quartiers gehen z.B. oft einher mit einer deutlichen Reduzierung des Anteils von Familien mit Kindern. Kindergärten und Schulen im betroffenen Quartier sind infolgedessen nicht mehr ausreichend ausgelastet. Gleichzeitig entsteht an anderer Stelle der Stadt neuer infrastruktureller Bedarf.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014



Fazit: Insgesamt macht der kommunale Erfahrungsaustausch deutlich, dass eine Milieuschutzsatzung allenfalls nur im Zusammenspiel mit anderen wohnungspolitischen Instrumenten – u.a. auch die Umwandlungsverordnung – und unter Einsatz finanzieller Mittel zum Ankauf von Gebäuden wirksam werden könnte. Ohne diese Einbindung bleibt sie ein „zahnloser Tiger“ und ist nicht zielführend.

Der Milieuschutz greift ausschließlich im Zusammenhang mit Baumaßnahmen. Auf Mieterhöhungen z.B. in Folge von Modernisierungen sowie auf Mietsteigerungen bei Neuvermietungen hat das Instrument keinen Einfluss. Einen langfristigen Schutz vor Verdrängung und Aufwertung eines Quartiers kann der Milieuschutz daher nicht bieten; er ist jedoch evtl. in der Lage, diese Prozesse abzufedern und verträglicher zu gestalten.

Entscheidend aus Sicht der Verwaltung ist zudem, dass eine Milieuschutzsatzung nur unter Einsatz erheblicher personeller Ressourcen in den unterschiedlichen Fachbereichen umsetzbar wäre. Diese stünden dann für andere Aufgaben, die im Rahmen der Umsetzung des Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen anstehen, nicht mehr zu Verfügung. Oberste Priorität bei der Wohnstandortentwicklung in Münster ist aktuell die Ausweitung der Neubauaktivitäten und des Baulandangebotes – dieses ist die Grundlage, um Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt wirksam und dauerhaft zu dämpfen!

Diskussion

Haben die AK-Teilnehmer Erfahrungen mit dem Instrument? Welche Erwartungen verbinden sie mit einer Milieuschutzsatzung? Stimmen sie der Einschätzung der Verwaltung zu? Es entsteht eine sehr intensive und durchaus kontroverse Diskussion über die Frage der Notwendigkeit, Wirksamkeit und Effizienz einer Milieuschutzsatzung für Münster.

Ein Teil der AK-Teilnehmer - insbesondere die Vertreter der Immobilienwirtschaft - steht der Einführung einer Milieuschutzsatzung insgesamt kritisch gegenüber.

Einerseits wird die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen zum Bestands- und Milieuschutz bezweifelt. Nach Ansicht von Dr. Herbert Schorn ist die Ursache für die Mietpreissteigerungen und die aktuelle Diskussion zum Milieuschutz - die Überhitzung des Wohnungsmarktes der letzten Jahre - weitestgehend überstanden. Die aktuelle Mietpreisentwicklung zeigt, dass bereits eine **Normalisierung des Wohnungsmarktes** stattfindet. Die Mietpreise stagnieren, in den Randgebieten gibt es sogar bereits Verzögerungen bei der Vermietung von Wohnungen, die zum Niveau des Mietspiegels angeboten werden. Selbst in beliebten innerstädtischen Vierteln wird Wohnraum keineswegs nur im obersten Preissegment, sondern durchaus auch für 8 €/qm angeboten – auch hier scheint die Grenze der Kostensteigerungen erreicht. Die öffentliche Wahrnehmung und Diskussion wird jedoch von dem enormen Nachfragedruck in der Stadtmitte geprägt, die als Wohnort in Münster sehr beliebt ist. Deren Sonder-situation – die im Übrigen auch mit Hilfe einer Milieuschutzsatzung nach-träglich nicht mehr auf ein verträgliches Niveau gebracht werden kann – ist nicht auf ganz Münster übertragbar.

Milieuschutzsatzung – Verfahrensschritte

- Vorbereitende Untersuchungen
- Satzungsaufstellung, –erlass und Öffentlichkeitsarbeit nach §172 BauGB
- Satzungsvollzug/ Prüfung von baulichen Vorhaben nach §173 BauGB
- Gebietsbeobachtung und Wirkungsüberprüfung nach 5 Jahren

Contra: Argumente gegen eine Milieuschutzsatzung

- Keine weiteren Maßnahmen zum Bestandsschutz notwendig
- Wohnungsmarkt normalisiert sich
- Luxussanierungen finden nur marginal statt
- Mietrecht bietet ausreichend Schutz
- Notwendige moderate Sanierungen und Neubau-Investitionen werden gehemmt
- Konflikte im Quartier werden geschürt
- bezahlbarer Wohnraum kann nur mit dem Neubau von Sozialwohnungen gesichert werden



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

Auch aus Sicht von Dr. Oliver Althenhövel sind in den meisten Stadtteilen Münsters der Marktdruck und die Zahl der Umwandlungen in Eigentumswohnungen doch eher gering, **Luxusmodernisierungen sieht er eher als marginales Problem.**

Und auch Wolfgang Klein ist der Meinung, dass sich die weit überwiegende Zahl der Modernisierungen auf einem verträglichen Standard-Niveau bewegt, da ein Investor bei Luxuswohnungen aufgrund der geringen Nachfrage immer mit längeren Leerständen rechnen muss. Überwiegend werden daher bezahl- und vermarktbar Standards geschaffen.

Das vorhandene Mietrecht bietet aus Sicht der Immobilienwirtschaft bereits ausreichenden Schutz für Bestandsmieter vor unverhältnismäßigen Mieterhöhungen oder Kündigungen. Hier legt Münster bereits höhere Hürden als andere Städte, z.B. mit einem 8-jährigen Kündigungsschutz bei Umwandlungen. Fälle, in denen illegal Druck auf Bestandsmieter ausgeübt wird, auf ihren Mieterschutz zu verzichten und bei denen ein Milieuschutz ggf. greifen könnte, sind ihm aus Münster nicht bekannt, wie Dr. Oliver Althenhövel ergänzt. Peter Guski ergänzt, dass es im BGB zudem ausreichende Regelungen zur Verhinderung von Luxussanierungen vermieteter Wohnungen gibt, so dass auch aus seiner Sicht zusätzliche Instrumente nicht erforderlich sind.

Eine Milieuschutzsatzung wird vor diesem Hintergrund als nicht zielführend erachtet. Achim Friedrich sieht die **Gefahr, dass eine Satzung auch dringend erforderliche Sanierungen und Modernisierungen hemmen könnte**, die sich auf einem verträglichen Niveau bewegen. Dies sind z.B. energetische Sanierungen, die angesichts der Nebenkostensteigerungen für langfristig bezahlbare Mieten sorgen. Bereits jetzt wird häufig von notwendigen Bestandsmaßnahmen abgesehen, da aufgrund des knappen Marktes auch unsanierte Wohnungen einen Abnehmer finden. Wolfgang Klein und Dr. Oliver Althenhövel äußern zudem Bedenken zu **unerwünschten Nebeneffekten** einer Milieuschutzsatzung und Konflikten im Quartier - so besteht z.B. die Gefahr, dass in der öffentlichen Wahrnehmung wünschenswerte Sanierungen unzureichend von „Luxussanierungen“ getrennt werden oder Wohnungen mit städtischem „Prüfstempel“ umgewandelt werden.

Dr. Herbert Schorn bezweifelt, dass die „Käseglocke“ einer Milieuschutzsatzung förderlich für die Entwicklung eines Quartiers ist. So wurde z.B. in Münster bereits vor 30 Jahren eine solche Satzung für das Kreuzviertel diskutiert – heute kann man froh sein, dass sich das Viertel im Zusammenspiel vieler verschiedener Akteure weitgehend frei entfalten konnte! Auch Dr. Oliver Althenhövel sieht Aufwertungen weniger als Gefahr für die Sozial- und Infrastruktur eines Quartiers sondern vielmehr als Chance, die Attraktivität eines Quartiers gerade für Familien zu erhöhen und dadurch die soziale Infrastruktur zu stabilisieren. In einer Stadt mit der Größe Münsters kommen die aktiven Entwicklungen von den Akteuren der Stadt selber, zusätzliche Regulierungen können dagegen kontraproduktiv sein. Die Erfahrungen von Großstädten wie Hamburg oder Berlin werden hier nur sehr bedingt für übertragbar gehalten. Grundsätzlich wird die Gefahr gesehen, dass die **Einführung zusätzlicher Steuerungsinstrumente die dringend erforderlichen kontinuierlichen Investitionen in den Wohnungsbau bremsen.** Peter Guski führt aus, dass staatliche Eingriffe grundsätzlich so gering wie möglich und möglichst zielgerichtet sein sollten – die





Milieuschutzsatzung arbeitet jedoch nach dem „Gießkannenprinzip“. Für Münster, wo es in den Außenbezirken völlig andere Rahmenbedingungen und Probleme gibt als in der inneren Stadt, ist sie daher wenig zielführend.

Auch andere bundesweit diskutierte Instrumente, wie z.B. eine Mietpreisbremse oder Modernisierungseinschränkungen greifen nach Ansicht von Dr. Oliver Altenhövel nicht. **Einzig wirksames Mittel zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist aus seiner Sicht der Bau von Sozialwohnungen** in Quartieren, um so eine Mischung der Bevölkerung zu erreichen.

Andere AK-Mitglieder – u.a. Vertreter der Mieterschutzvereine, des Studentenwerks und des Wohnungsamtes – halten dagegen wirksame Instrumente zum Milieu- und Bestandsschutz für erforderlich.

Aus Sicht von Ulla Fahle und Jutta Pollmann sind allein zivilrechtliche Regelungen, die das Verhältnis von Mieter und Vermieter regeln, keinesfalls ausreichend. **Ihr Beratungsalltag zeigt, unter welchem Druck sich Mieter in von Aufwertung betroffenen Wohngebieten befinden und wie dies – trotz des gesetzlichen Mieterschutzes – zur Verdrängung in vielen Quartieren führt.** In den letzten Jahren wurde eine Vielzahl von Mietshäusern aufgekauft, mit dem Ziel der Modernisierung, anschließenden Umwandlung in Eigentumswohnungen und deren Verkauf. I.d.R. werden die Mieter parallel von den geplanten Modernisierungsmaßnahmen, der zukünftigen Mietbelastung sowie der vorgesehenen Umwandlung in Kenntnis gesetzt. Ziel dieses Schreibens ist primär, den Mieter zur vorzeitigen Kündigung zu bewegen. Angesichts der verbleibenden Mietdauer von maximal acht Jahren und einer Miete, die häufig das Doppelte oder Dreifache der Bestandsmiete ausmacht, schauen sich viele Mieter bereits zu diesem Zeitpunkt nach einer neuen Bleibe um. Hinzu kommen Abfindungen, die beim Auszug bis zu einem bestimmten Termin angeboten werden. Nicht selten wird danach der Druck auf die Mieter erhöht - mit regelmäßigen Schreiben, Anrufen, Abfindungsfristen usw.. Auch wenn dies keine illegalen Maßnahmen sind, ist der Druck für die Mieter auszuziehen doch ungeheuer groß. Solche Fälle gibt es bei den Mietervereinen jede Woche. Zwar haben Mieter rechtliche Möglichkeiten gegen überzogene Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Fußbodenheizungen oder Parkett vorzugehen. Ohne Rechtsschutzversicherung – die viele Mieter nicht haben – ist dies jedoch ein finanzielles Risiko, das die meisten nicht eingehen können². Insbesondere ältere Menschen sind den Auseinandersetzungen mit den Hauseigentümern nicht gewachsen und bringen nicht die Zeit und Gelassenheit auf, solchen Konflikten standzuhalten.

Insgesamt sind die **Mietsteigerungen in Münster aus ihrer Praxiserfahrung noch lange nicht an ihre Grenzen gekommen**. Dies zeigt z.B. die Tatsache, dass Mieter aktuell i.d.R. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen können, da die Eigentümer sofort und ohne Nachfrageprobleme zu weit höheren Preisen an neue Interessenten vermieten können. Die neuen Mieten liegen dann häufig weit über dem Mietspiegelniveau.

Pro: Argumente für eine Milieuschutzsatzung

- Zusätzlicher Schutz in von Aufwertung betroffenen Gebieten ist erforderlich
- Mieter stehen unter starkem Druck, frühzeitig zu kündigen
- Vermieter haben bei Rechtsstreitigkeiten den längeren Atem
- Mietsteigerungen in Münster halten an
- Für einkommensschwache Haushalte ist der Erhalt günstigen Wohnraums essentiell, u.a. für Studenten
- Signalwirkung der Milieuschutzsatzung: Münster als „Stadt für alle“
- Erfahrungen anderer Städte zeige positive Effekte
- Langfristige Perspektive, Bedeutung für die Zukunft

² Peter Guski wirft ein, dass Mietern für Mietrechtsauseinandersetzungen eine Prozesskostenhilfe gewährt wird.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

Die gewachsene Nachbarschaft in solchen Vierteln geht verloren – nicht nur für die alteingesessene Bevölkerung. Jutta Pollmann weist darauf hin, dass auch die neuen Bewohner letztendlich in diesen Viertel nicht mehr die Vielfalt und Mischung finden werden, wegen derer sie ursprünglich dorthin ziehen wollten. Hier hat die **Milieuschutzsatzung eine wichtige Rolle als Signal** und Zeichen: **Sie verdeutlicht den Anspruch Münsters eine „Stadt für alle“ zu sein und hilft „bunte, vielfältige Stadtteile“ zu sichern**, die Familien mit Kindern, allen Haushaltstypen und Einkommen ein Zuhause geben.

Gabriele Regenitter erläutert, dass auch Studenten von den steigenden Preisen in Münster betroffen sind. Im Arbeitskreis „studentische Wohnraumversorgung“ wurde deutlich, dass die hohen Mietpreise für viele Studenten in Münster bereits ein erhebliches Problem darstellen. Zwar hat Münster kein offensichtliches studentisches Wohnungsproblem mit Zeltplätzen o.ä., aber viele junge Menschen müssen übergangsweise auf der Couch bei Freunden oder Verwandten unterkommen. Die hohen Mietpreise führen mittlerweile dazu, dass sich Studenten mit geringem Einkommen das Studium in Münster nicht mehr leisten können und sich für einen anderen Studienort entscheiden müssen. Olaf Götze ergänzt, dass viele der in Münster lebenden Studenten aufgrund fehlender Alternativen zwar die geforderten hohen Mieten zahlen, dadurch jedoch dauerhaft über ihr Budget leben, das ihnen von ihren Eltern oder über Bafög zur Verfügung gestellt wird. Frederik Beilicke bestätigt, dass die Nachfrage nach günstigen Wohnungsangeboten des Studentenwerks sehr hoch ist und auch in Randlagen zwei Monate nach Semesterbeginn immer noch Wartelisten bestehen. Während auf dem freien Markt Studentenappartements bei 11 oder 12 €/qm liegen, kann das Studentenwerk Zimmer für 5,40 €/qm anbieten. **Auch aus Sicht der studentischen Wohnraumversorgung sind Maßnahmen zur Sicherung günstiger Mietwohnungen daher dringend erforderlich** - es kann nicht das Ziel der Stadt sein, dass in Münster nur noch Studenten mit hohem Einkommen studieren können!

Aus Sicht von Ulla Fahle ist es unerlässlich, Einfluss auf die Entwicklung der Quartiere und des Wohnungsbestandes zu nehmen. Natürlich müssen dabei wirksame und möglichst effiziente Instrumente gewählt werden, die die Stadt in der Anwendung langfristig bewältigen kann. Hier können die **Erfahrungen anderer Städte** helfen. So berichtet z.B. der Mieterverein aus Hamburg, dass allein die Tatsache, dass Umwandlungen nach Einführung der Verordnung genehmigt werden müssen, zu spürbaren Veränderungen geführt hat.

Zudem ist **aktive, vorausschauende Perspektive** erforderlich, nicht nur ein passives Reagieren auf die Ereignisse, die vom Marktgeschehen dominiert werden. Das aktuell sehr straffe Arbeitsprogramm der Verwaltung im 1.Quartal 2015 sollte hier keinen Hinderungsgrund darstellen - schließlich geht es um eine weit längerfristige Perspektive. Der Sinn einer Milieuschutzsatzung liegt nicht nur in Vierteln, die bereits heute einer Gentrifizierung unterliegen wie z.B. das Hansa- oder Hafenviertel. Münster muss bei diesem Thema auch weiter in die Zukunft denken! So werden z.B. in Kinderhaus bereits 2016 große Mietwohnungsbestände aus der Bindung fallen, was ohne dämpfende Instrumente zu enormen Preissteigerungen und Verdrängungsprozessen führen kann. Bereits heute finden Investoren-Ideen z.B. zum Single- oder Studentenwohnen in Kinderhaus ihren Weg in die Presse.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014



Abschließend werden noch einmal die Zielrichtung des politischen Prüfauftrags sowie die Einschätzung der Verwaltung zur Wirksamkeit einer Milieuschutzsatzung zusammengefasst.

Thomas Fastermann erläutert die Zielsetzung des politischen Antrags: Es sollen **Instrumente identifiziert und etabliert werden, die für den Erhalt der sozialen Mischung und gegen die Verdrängung wirksam sind**, die in vielen Quartieren Münsters zu beobachten ist und deren negativen Folgen wir immer mehr zu spüren bekommen. Dies muss nicht zwingend die Milieuschutzsatzung sein. Bisher wurde aber noch kein alternatives Instrument präsentiert, das effektiver oder einfacher umzusetzen ist. Die Ausweisung von neuem Bauland in den Randlagen hilft nicht gegen den Verdrängungsprozess in der Innenstadt! Falls die Milieuschutzsatzung sich als einziges wirksames Instrument erweist, dann sollten wir sie auch anwenden.

Christian Schowe führt aus, dass vor dem Hintergrund der vorliegenden Entwicklungsdaten zu Demografie und Wohnungsmarkt durchaus Gentrifizierungs- und Verdrängungsansätze in Münster identifiziert werden können. Für die Verwaltung stellt sich jedoch die Frage, ob eine Milieuschutzsatzung mit ihrem städtebaulich-infrastrukturellen Ansatz geeignet ist, dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Den Schutz der ansässigen Bevölkerung vor der Verdrängung aus ihren Wohnungen und ihrer Nachbarschaft kann die Milieuschutzsatzung nicht leisten, soviel hat der Städtevergleich gezeigt. Vor diesem Hintergrund ist die Verwaltung skeptisch, ob dieses Instrument die Erwartungen erfüllen kann. Auch die Frage des Verwaltungsaufwandes und Mitteleinsatzes ist aus seiner Sicht durchaus gerechtfertigt. Allein die Definition der verschiedenen Milieus, die für die Satzung erforderlich ist, ist sehr zeitaufwändig. Die Satzung selber ist auf 5 Jahre begrenzt und muss dann neu erlassen werden, zudem ist eine ständige Evaluation erforderlich. Für den Verwaltungsvorgang muss ein besonderer Genehmigungsvorbehalt eingerichtet werden. **Im Abgleich von Aufwand und Ergebnis scheint es sinnvoller, die vorhandenen Ressourcen in die Baulandentwicklung, die oberste Priorität hat, zu stecken.** Ansonsten wären zusätzliche Mittel notwendig, um beides parallel umsetzen zu können.

Aus Sicht von Thomas Paal liegt das Grundproblem weniger in den enormen Mietpreisen des obersten Marktsegments sondern darin, dass selbst durchschnittliche Mieten in Münster für viele Bewohner der Stadt nicht mehr bezahlbar sind. **Unser Ziel ist, auch Menschen mit eher kleinem Geldbeutel die Chance zu geben, nicht nur in den Außenstadtteilen sondern an möglichst vielen Orten der Stadt zu wohnen.** Hierfür müssen wir geeignete Instrumente und Wege finden, die über die reine Signalwirkung auch einen Einfluss in den betroffenen Quartieren haben. Sinnvoll könnte eine Milieuschutzsatzung aus seiner Sicht ggf. für Bereiche mit besonderer wohnungspolitischer Bedeutung haben, in denen aber auch eine relevante Anzahl von Gebäuden betroffen sein muss. **Wir sollten daher in der Diskussion von der allgemeinen Ebene auf konkrete, quartiersbezogene Beispiele zurückkommen.**





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für die spannende Diskussion. Zentrale Frage war, welche Rolle eine Milieuschutzsatzung im Instrumentenkasten der strategischen Wohnstandortentwicklung angesichts der speziellen Situation in Münster spielen kann. Wie sich zeigte, ist diese Frage nicht ohne weiteres zu beantworten – die Zuspitzungen zeigen die Vitalität der Diskussion im AK!

Die Suche nach Instrumenten zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums findet aktuell in vielen Städten statt, das Thema ist hoch aktuell. Auch im Institut für Stadtentwicklung und Regionalplanung der TU Berlin hat Prof. Elke Pahl-Weber dieses Jahr eine Masterarbeit betreut, die eine Milieuuntersuchung in Berlin vorgenommen hat und zu dem Schluss kommt, dass eine Milieuschutzsatzung nur als ein Baustein in einem Bündel von Maßnahmen zur Wirkung kommen kann. Die Konservierung eines bestimmten Milieus liegt dagegen nicht in ihrer Macht und sollte auch nicht Zielrichtung einer Milieuschutzsatzung sein. So zeigt das Beispiel des Berliner Stadtteils Neukölln, der aktuell einem enormen Gentrifizierungsschub unterliegt, dass ein Milieu sich entwickeln können muss, damit ein Stadtteil langfristig attraktiv, vielfältig und lebenswert bleibt. Ziel der Stadterneuerung ist die Verbesserung der Lebensbedingungen, dies ist nicht ohne steigende Preise möglich. Aufgabe der Milieuschutzsatzung ist es, innerhalb dieser Entwicklung inhumane Zustände zu verhindern.

Bereits die Beschreibung der Ausgangslage mit Aufnahme der verschiedenen Quartiersmilieus und gebäudebezogenen Daten ist sehr aufwändig und nicht „nebenbei“ von der Verwaltung zu leisten. Prof. Elke Pahl-Weber bietet an, die Frage einer „Milieuschutzsatzung für die Stadt Münster?“ als Thema für eine oder mehrere Masterarbeiten am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin vorzuschlagen. Dieser Vorschlag wird vom AK Wohnen positiv aufgenommen.

Wohnraumschutzsatzung (Gabriele Regenitter)

Die Vorlage zu Wohnraumschutzsatzung wurde im Oktober in die politischen Gremien eingebracht. Über den Beschluss soll ab Januar 2015 beraten werden.

Ziel der Wohnraumschutzsatzung ist die Verhinderung von Umnutzung, Abbruch oder Leerstand von Wohnraum. Bereits 2001 hat das Land NRW die Stadt Münster für fünf Jahre in die Gebietskulisse für das Zweckentfremdungsverbot einbezogen, diese jedoch nicht verlängert. Seit 2007 besteht in Münster daher kein Genehmigungsverbot für die Zweckentfremdung von Wohnraum mehr.

Nach §10 Abs. 1 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) können Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festgelegt werden, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. Der erhöhte Wohnungsbedarf in Münster wird durch aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen belegt: Demnach gehört Münster zu den wenigen wachsenden kreisfreien Städten in NRW und wird voraussichtlich Ende 2014 die Marke von 300.000 Einwohnern überspringen. Zwischen 2010 und 2030 wird von IT.NRW eine Zunahme der Haushalte in Münster um 12,4% und der Erwerbspersonen zwischen 12,2% und 16,6% prognostiziert. Auch im Rahmen von Gutachten, die als Grundlage für die Wohnraumförderung sowie für den Erlass mehrerer Rechtsverordnungen des Landes erarbeitet wurden, wird Münster als Gemeinde mit erhöhtem Wohnraumbedarf identifiziert und werden entsprechende Maßnahmen getrof-



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014



fen (Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung auf 8 Jahre, Erhöhung des Fördermittelbudgets für 2012 um 40%, Herabsetzen der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 15%). Damit liegt die Tatbestandsvoraussetzung für den Erlass einer Wohnraumschutzsatzung vor.

Die Wohnraumschutzsatzung ist in der Lage, eine Lücke in der Systematik der Instrumente zum Schutz bestehenden Wohnraums zu schließen und einen Beitrag gegen eine weitere Verschärfung der Wohnungssituation in Münster zu leisten. Sie bietet die rechtliche Grundlage um gegen zweckfremde Nutzungen von frei finanzierten Wohnungen vorzugehen. Auch als Ferienwohnungen gewerblich vermietete Wohnungen können mit ihrer Hilfe dem allgemeinen Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden. Die Satzung ist Voraussetzung für Sanktionsmöglichkeiten bei gewerblicher Wohnungsvermietung oder dauerhaftem Leerstand vernachlässigter, frei finanziierter Wohnungsbestände. Zweckentfremdungen können genehmigt werden, wenn als Ersatz gleichwertiger Wohnraum neu geschaffen wird. Selbst genutztes Wohneigentum soll von der Wohnraumschutzsatzung ausgenommen werden. Damit wird nur der Wohnraum geschützt, der für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung zur Verfügung steht.

Mit Einführung der Wohnraumschutzsatzung würden auf Seiten der Verwaltung zusätzliche Aufgaben anfallen, die insbesondere im Bauordnungsamt nicht ohne zusätzliche personelle Kapazitäten zu leisten sind. Im Wohnungsamt können in den ersten zwei Jahren durch reduzierten Arbeitsaufwand in anderen Bereichen frei gewordene Kapazitäten genutzt werden.

Es ist vorgesehen, nach zwei Jahren einen Bericht über die Entwicklung der Fallzahlen und die Wirkungen der Wohnraumschutzsatzung zu erstellen.

Rückfragen/ Diskussion

Gefragt wird nach den genauen Modalitäten der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einer Zweckentfremdung. In welchem Umfang findet eine Einzelfallprüfung statt, werden konkret die Rahmenbedingungen im Quartier geprüft? Wie werden öffentliches und privates Interesse gegeneinander abgewogen? Mit welchen Fallzahlen wird gerechnet?

Gabriele Regenitter erläutert, dass es eine umfangreiche Rechtsprechung gibt, die das Vorgehen der Verwaltung regelt, so dass dieses auch einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Voraussetzung zur Anwendung eines Zweckentfremdungsverbotest ist, dass ein öffentliches Interesse am Bestandsschutz besteht. Die zukünftigen Fallzahlen abzuschätzen ist sehr schwierig. Zu Zeiten der Zweckentfremdungsverordnung in Münster gab es jährlich knapp 100 Fälle von Zweckentfremdung, von denen ca. 30 von Nachbarn angezeigt wurden. Pro Jahr lagen der Verwaltung damals ca. 70 Anträge auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung vor.

Zur Einführung einer Wohnraumschutzsatzung äußern sich die AK-Teilnehmer überwiegend negativ. So wird die Meinung vertreten, dass in Münster zurzeit weniger das Problem der Zweckentfremdung von Wohnraum wie in den 90er Jahren besteht, sondern aktuell eher das Gegenteil stattfindet: Der Umwandlung von Büros zu Wohnungen. Viele dieser Umnutzungen werden baurechtlich

Wohnraumschutzsatzung: Aufgaben der Verwaltung

Wohnungsamt:

- Genehmigungsverfahren
- Ortsbesichtigungen
- Anordnungen zur Wiederherstellung der Wohnnutzung
- Bußgeldverfahren/ Ahndung von Zweckentfremdung

Bauordnungsamt:

- Beteiligungsverfahren bei Genehmigungsverfahren
- Baurechtliche Bewertungen
- Ggf. Beteiligung bei bauordnungsrechtlichen Verfahren
- Erhöhter Aufwand bei bauaufsichtlichen Beratungen
- Bereitstellung von Bauakten



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014



gar nicht aktenkundig sondern finden ohne Genehmigung statt. Vor diesem Hintergrund wird bezweifelt, dass in Münster tatsächlich eine Wohnraumschutzsatzung benötigt wird. Auch Dr. Herbert Schorn berichtet, dass seit dem Auslaufen der Zweckentfremdungsverordnung 2007 die Umnutzungs-Bilanz eindeutig zu Gunsten des Wohnraums ausgefallen ist. Es hat eine Vielzahl von Umwandlungen von Büros in Wohnraum gegeben, die ggf. nicht stattgefunden hätten, wenn dieser Schritt nicht wieder umkehrbar gewesen wäre.

Prof. Paul Reuber gibt zu bedenken, dass eine Zweckentfremdungsverordnung auch angesichts des Wandels der Lebens- und Arbeitsverhältnisse nicht greift. Die Grenze zwischen Wohnen und Arbeiten verschwimmt mit der Zunahme von homeoffices - z.B. bei einem Start up, das sich aus einer Studenten-WG heraus entwickelt.

Prof. Elke Pahl-Weber wirft ein, dass die Wohnraumschutzsatzung in Berlin nicht zur Verhinderung von homeoffices erlassen wurde, sondern um gewerbliche Vermietung als Ferienwohnungen zu verhindern. Allerdings zeigt sich, dass diese Vorgabe auch in Berlin sehr schwer zu kontrollieren ist, allein schon wegen des erheblichen Personalbedarfs. Frau Pollmann ergänzt, dass eine Satzung helfen kann, um Zwischenvermietung an Wanderarbeiter zu verhindern, was insbesondere in Gebäuden mit auslaufenden Bindungen durchaus in größerem Umfang stattfindet.

Bernd Sturm sieht ein Problem bei Gebäuden, deren Sanierung sich aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz nicht mehr lohnt. In Münster gibt es z.B. einige Bestände aus den 1910er Jahren, die nur für eine Lebensdauer von 50 Jahren errichtet wurden und heute nicht mehr wirtschaftlich erhalten werden können. Dürften solche Gebäude im Rahmen einer Wohnraumschutzsatzung abgerissen werden oder gilt auch hier der Abriss als Zweckentfremdung?

Gabriele Regenitter erläutert, dass im Falle der Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung der Abriss eines Gebäudes genehmigt werden kann. Dabei kann sowohl auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes selber als auch des Verfügungsberechtigten geachtet werden (Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz). Hier gibt es beide möglichen Ansätze.

Zusammenfassend zeigt sich aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber ein überwiegend kritischer Blick der AK-Teilnehmer auf die Wohnraumschutzsatzung und es gibt eine Vielzahl von Fragen. Dies kann als Meinungsbild an den Rat weitergegeben werden.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

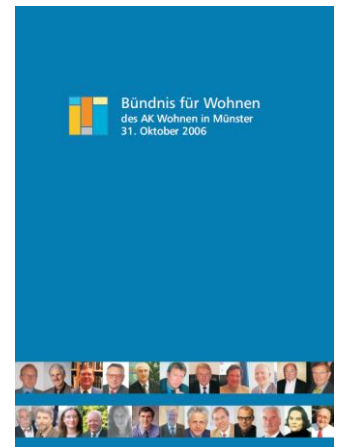


3. Bündnis für Wohnen – Vorbereitung der Fortschreibung

Prof. Elke Pahl-Weber führt in die Fortschreibung des „Bündnis für Wohnen“ ein. Das Bündnis wurde 2006 von den Teilnehmenden des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ gemeinsam erarbeitet und unterzeichnet. In ihm formulierte der AK seine Ziele, Handlungsfelder und Wirkungsweise, aber auch die geplanten Themenschwerpunkte der kommenden AK-Arbeit.

Nach zehn Jahren der Zusammenarbeit ist es Zeit für eine Erneuerung des Bündnisses. Vor dem Hintergrund des aktuellen Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen, an dem der AK intensiv mitgearbeitet hat, müssen Schwerpunkte und Themen auf den neuesten Stand gebracht werden. Aber auch die Wirkungsweise und Aufgabenfelder des Arbeitskreises selber sollen vor den Ergebnissen der letzten 10 Jahre auf den Prüfstand gestellt und ggf. neu formuliert werden.

Betrachtet man die Fotos der Unterzeichner vom 21.10.2006 hat es zwar mittlerweile einige personelle Wechsel gegeben – die Institutionen, die Sie im AK vertreten, sind jedoch nahezu alle seit Beginn Mitglieder des Arbeitskreises. Diese hohe Kontinuität ist einer seiner Erfolgsfaktoren!



3.1 Was haben wir erreicht? AK-Ergebnisse aus Sicht der Teilnehmenden

Als Einstieg bittet Frau Prof. Pahl-Weber die Teilnehmenden der 22. Sitzung um ihre persönliche Einschätzung zu den Erfolgen, aber auch Problemen der bisherigen AK-Arbeit.

Ergebnisse aus Sicht der AK-Teilnehmer: „I like...“

Bunte Mischung des AK-Wohnen	Regelmäßiger Dialog zwischen Politik, Verwaltung und den wohnungswirtschaftlichen Akteuren	Kontinuierliche Beschäftigung mit dem Wohnstandort insgesamt
Offener, intensiver und gestärkter Dialog von Theorie und Praxis sowie Verwaltung und Wirtschaft	Vorbereitung der Stadtgespräche mit Unterstützung des AKs	Projekt Schulstraße ist nach langer Diskussion gelungen
Planung von Stadtvillen auf einem innerstädtischen Grundstück	Regel und überpolitischer Austausch zum Thema Wohnen in Münster	Kontroverse, heterogene Diskussion z.B. über SoBo, Milieuschutzsatzung
Ehrlicher Dialog	Positiver Dialog: beständiger Austausch, Blick über den Tellerrand	Gute Dialoge über interessante Themen
Regelmäßige aktuelle Information zu den Konversionsprojekten	Umsetzung der sozialgerechten Bodennutzung	Im Ergebnis auch: Münster als eine der lebenswertesten Städte weltweit
Die ergebnisoffene und blickwinkelerweiternden Diskussionen aufgrund Vertreter vielfältiger Interessen	Der Dialog ist offen geblieben, um wichtige gegensätzliche Positionen vertiefen zu können	Verwaltung hat sich der gegensätzlichen Positionen angenommen

„I like - Was mir an der AK-Arbeit gut gefallen hat“

Ergebnisse der Kärtchen-Abfrage

Dialog / Themen / Aktion



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

„I wish - Was sich in der AK-Arbeit in Zukunft verändern sollte“

Ergebnisse der Kärtchen-Abfrage

Dialog / Themen / Aktion

Ergebnisse aus Sicht der AK-Teilnehmer: „I wish...“

Feedback, inwieweit und wo unsere Diskussionen und Ergebnisse auf fruchtbaren Boden stoßen und Planungen beeinflussen	Diskussion ist häufig zu ausufernd	Einbindung von Zahlen/ Daten/ Fakten (neben emotionalen Erfahrungen) in die Diskussion z. B. beim Thema Milieuschutzsatzung
Einladung von Spezialisten – Vertiefung verschiedener Themen	Bisher kaum Projektergebnisse	Bestandsentwicklung wurde aktiv gefordert, Umsetzung ist kaum erfolgt
politische Vertreter in Wahlkampfzeiten	Gegen Bevölkerungswiderstände kann der AK kaum etwas leisten	Mehr Präsenz der Bürgerschaft, die bisher nicht so involviert war
Mehr konkrete Projekte und Umsetzungsideen aus dem AK heraus	Umsetzung von Planungen aus dem AK von einem Investor (z.B. LBS-Studie)	Anpassung der Ziele des AKs an die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt, der sich anders entwickelt hat als vorhergesehen
Stärkere Impulse und Diskussion von ggf. auch branchenverwandten Best-Practices	Mehr Fachkompetenzen auch für politische Entscheidungsprozesse nutzen	Genauere Betrachtung einzelner Standorte

3.2 Was haben wir erreicht? 10 Jahre AK-Arbeit im Spiegel des „Bündnis für Wohnen“ (Prof. Elke Pahl-Weber)

Im Anschluss gibt Prof. Elke Pahl-Weber einen Überblick über die Ergebnisse der letzten 10 Jahre im Spiegel derjenigen Aufgaben und Inhalte, die sich der AK 2006 im „Bündnis für Wohnen“ selber zum Ziel gesetzt hat.

Ziele des „Bündnis für Wohnen“

„Die zentralen Ziele des Bündnisses sind

- *Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes Münster und der Qualität der Quartiere*
- *Unterstützung der Bestandserneuerung und Infrastrukturentwicklung durch vorsorgende Gestaltung und Anpassung an den demografischen Wandel*
- *Mitwirkung bei der Entwicklung und Umsetzung einer nachfragegerechten, zukunftssicheren Bauland- und Neubaupolitik.“*

aus: Bündnis für Wohnen 2006

Die Verfolgung der Zielsetzungen des Bündnisses zieht sich durch die gesamte AK-Arbeit. So wurde **der Ansatz einer ganzheitlichen Wohnstandortentwicklung** mit Betrachtung aller Marktsegmente immer wieder aufgegriffen, wengleich die Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen oft im Mittelpunkt des AKs stand. Die **parallele Betrachtung von gesamtstädtischer Perspektive und der Situation in den Quartieren** war von Anfang zentrales Merkmal der AK-Arbeit, wenn auch in jüngster Zeit mit der Erarbeitung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen die gesamtstädtische Betrachtung verstärkt in den Fokus rückte. Und auch die **Doppelstrategie der Bestands- und Baulandentwicklung** wurde vom AK konsequent verfolgt.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014



Um seine Ziele zu erreichen, wirkt der AK auf den Ebenen **Dialog, Aktion, Projekt und Themen**.

Wirkungsweise: Dialog und Aktion

„Das Bündnis wirkt durch

- *Beratung von Verwaltung und Politik und Mitwirkung an der Willensbildung zu wohnstandortpolitischen Fragen*
- *Selbstbindung der Mitglieder und Einbringen der eigenen Aktivitäten entsprechend der Ziele des Bündnisses.“*

aus: *Bündnis für Wohnen 2006*

Im direkten fachlichen Austausch oft auch kontroverser Standpunkte wirkte der AK direkt auf die **Willensbildung zu Wohnstandortfragen von Politik und Verwaltung**. Information und Dialog waren von Anfang an zentrale und geschätzte Kernstücke der AK-Arbeit, das zeigt auch die Teilnehmer-Abfrage. Allein die kontinuierliche Zusammenarbeit der AK-Mitglieder stellt einen Wert dar, der nicht zu unterschätzen ist. Seit zehn Jahren kommen hochqualifizierte Fachleute, führende Vertreter von Institutionen, Politik und Verwaltung zweimal jährlich zusammen und investieren darüber hinaus Zeit für Arbeitsgruppenarbeit, Öffentlichkeitsveranstaltungen oder Sondersitzungen. Regelmäßige Berichte der Verwaltung zu Daten und Entwicklungen in Münster lieferten den AK-Mitgliedern hoch aktuelle Informationen aus erster Hand. Allgemeine wohnungspolitische Themen wurden durch externe Fachvorträge in den AK getragen und intensiv diskutiert. Zu wichtigen Themen wurden mit allen Teilnehmern abgestimmte Stellungnahmen erarbeitet, die z.T. direkt in politische Beschlüsse mündeten (z.B. zur Sozialen Bodennutzung SoBo Münster). Am Kommunalen Handlungskonzept Wohnen arbeitet der AK seit 2012 im Rahmen von vier Sitzungen, einer Arbeitsgruppe und einer Sondersitzung aktiv und unter hohem Zeiteinsatz seiner Teilnehmer mit.

Eine Vielzahl der **Projekte von AK-Mitglieder, die regelmäßig im AK präsentiert und diskutiert** werden, zeigt, dass die Ziele des Bündnisses auch im Rahmen der eigenen Aktivitäten umgesetzt werden. Vorgestellt wurden z.B. mehrfach Bauvorhaben der Wohn- und Stadtbau und des Studentenwerks.

➤ Information/ Diskussion zur Wohnstandortentwicklung Münster
Daten, Prognosen, Umfragen, Gutachten, Planungen

➤ Vorträge/ Diskussion allgemeiner wohnungspolitischer Fragen:

- Soziale Wohnraumversorgung (AK 6/2006+AK 13/2010)
- Studentisches Wohnen (AK 8/2007)
- Neues Wohnen im Bestand (Fachtagung 2008)
- Bestandsentwicklung und Bodenmanagement (AK 10/2008)
- Klimaschutz und energetisches Bauen (AK 11/2009)
- Wohnungspolitik zwischen Landesförderung und Private-Equity-Investoren (AK 12/2009)
- Vorsorgende Quartiersentwicklung (Input Difu AK 14/2010)
- Migration/ Integration (AK 15/2011)
- Sozialgerechte Bodennutzung (AK 21/2014)

➤ Positionierung zu wohnungspolitischen Fragen

- Empfehlungen zum HPW 2005 (AK 3/2005)
- Bündnis für Wohnen 2006
- AK-Steuerrechtsinitiative: Positionspapier (AK 9+10/2008)
- Behandlung im Dt. Städtetag und Difu (Steuerrechtsinitiative + best practise zur demografischen Entwicklung)
- Aktuelle Wohnungsbauförderung des Landes – Vortrag und Diskussion mit Frau Dr. Koppinghoff (AK 12/2009)
- Handlungskonzept Wohnen: Ziele und Maßnahmenkonzept – Positionierung des AKs (Sondersitzung 2013+AK 20/2013)
- Positionierung zum Baulandprogramm 2020 (AK 20/2013)
- AK-Stellungnahme zur Sozialgerechten Bodennutzung Münster (AK 21/2014)

➤ Mitarbeit am Kommunalen Handlungskonzept Wohnen in Münster

- Thematisierung und Begleitung seit AK 16/2012
- AG kommunales Handlungskonzept Wohnen
- Themenschwerpunkt in 4 AK-Sitzungen (AK 17 bis AK 20/ 2012+2013)
- Zusätzliche Sondersitzung zum HKW Januar 2013

Information, Beratung und Mitwirkung bei der Wohnstandortpolitik Münster



Projekt „Aaseewohnen“
Studentenwerk



Sanierung Hafenstr.
Wohn+ Stadtbau



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

➤ Kommunikation im Rahmen der Quartiersarbeit

- Schlüsselgespräche in Hiltrup Ost (AG Hiltrup+AK 4/2005)
- Kommunikationskonzept, Anwendung im Geistviertel (AG+AK 4/2005)
- Projektskizze: Modellprojekt Kommunikationskonzept Geistviertel (BPW 2005)
- Präventive Quartiersvorsorge Pluggendorf (2011)
- Zukunftswerkstatt Hiltrup Ost (2014)

➤ AK-Sitzungen und Öffentlichkeitsarbeit

- AK-Teilnehmer = Wohnungsmarktakeure
- Einladung Gäste z.B. Netzwerk Wohnprojekte (AK 14/2010)
- Internet-Veröffentlichung der AK Dokumentationen
- Berichte im Planungsausschuss und Pressearbeit
- Präsentationspapier „Der Arbeitskreis Wohnen in Münster stellt sich vor“ (AK 5/2006)
- 3 VHS-Stadtgespräche: „Heute handeln für das Wohnen von Morgen“ 2006 „Lebenswelten im Wandel: Wohnen“ 2010 Wohnen bleiben im Viertel – aber wie? 2012
- 2 AK Fachtagungen: „Neues Wohnen im Bestand“ 2008 „Zukunftsperspektiven des Wohnstandortes Münster“ 2011

Kommunikation im Quartier und Dialog mit Investoren und Nutzern



I. Fachtagung 10.11.2008

Handlungsansätze: Dialog und Projekt

Auch bei den Handlungsansätzen des AKs hatte die Ebene des Dialogs in den 10 Jahren des AK-Bestehens einen zentralen Stellenwert.

- *„Die Mitglieder des Bündnisses werden die Entwicklung im Bestand wie im Neubau entsprechend den Zielen des HPW aktiv beeinflussen. Gute Handlungsansätze werden dabei im Bereich der Kommunikation im Quartier gesehen, der eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung im Bestand zugestanden wird.“*
- *„Wichtige Aufgabe ist, Investoren als Kooperationspartner zu erreichen und in den Prozess der Wohnstandortentwicklung mit einzubeziehen. Gleichzeitig muss die Nachfrageseite über die Vorteile eines nachhaltigen Wohnungsbaus informiert werden, um die Vermarktbarkeit dieser Projekte zu gewährleisten.“*

aus: Bündnis für Wohnen 2006

Intensive Quartiersarbeit wurde von AGs, die sich aus Mitgliedern des Arbeitskreises gebildet haben, in Hiltrup-Ost (4. AK-Sitzung im Jahr 2005), im Geistviertel (3. Sitzung 2005) und in Pluggendorf (15. Sitzung 2011) geleistet. Ein erstes gemeinsam im AK projektiertes „Kommunikationskonzept Geistviertel“ konnte leider nicht umgesetzt werden. In Hiltrup Ost wurde in diesem Jahr das Modellprojekt „Zukunftswerkstatt Wohnen in der Ringstraßen- und Heerde-siedlung – unser Wohnviertel gemeinsam weiterentwickeln“ durchgeführt (s. Kap. 2.2), deren Anfänge u. a. mit der AG Hiltrup Ost und ersten Schlüsselgesprächen im Quartier im Jahr 2005 liegen. Dies zeigt den Zeitbedarf solcher Verfahren von der ersten Idee bis zur Umsetzung!

Den **Kontakt zur Nutzer- und Investorensseite** hielt der AK – neben dem breiten Teilnehmerspektrum der Sitzungen, zu denen immer wieder auch Gäste z.B. der Investorensseite eingeladen wurden – insbesondere durch öffentliche Veranstaltungen. In drei VHS-Stadtgesprächen zum Thema Wohnen sowie zwei Fachtagungen 2008 und 2011 wurden aktuelle Themen der AK-Arbeit mit der interessierten Stadt- und Fachöffentlichkeit diskutiert.

Darüber hinaus hatte der AK den Anspruch, **konkrete Vorbildprojekte praktisch umzusetzen** und dabei die Synergieeffekte der AK-Mitglieder zu nutzen:

- *„In ausgewählten Quartieren sollen gemeinsam mit Investoren und Vor-Ort-Akteuren Projekte mit Vorbildfunktion entwickelt werden. Für ein schrittweises, beispielhaftes Vorgehen ist notwendig, Chancen in den Quartieren konkret zu untersuchen und dabei die positiven Aspekte einer Innenentwicklung in den Vordergrund zu stellen. Die Auswahl der Quartiere erfolgt anhand der Leitlinien und Ziele der strategischen Wohnstandortentwicklung“*
- *„Eine gute Chance zur Überprüfung der Qualitätsleitlinien und gleichzeitiger Werbung für nachhaltigen Wohnungsbau wird in dem Bau von „Musterhäusern“ gesehen. In Bündelung der Kompetenzen der AK-Mitglieder kann dieser unterstützt und begleitet werden (z.B. Vorplanung, Bereitstellung von Grundstücken, Finanzierung, Marketing, Evaluierung.)“*
aus: Bündnis für Wohnen 2006

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014



Ein gemeinsames Projekt mit Vorbildfunktion konnte der AK trotz einiger vielversprechender Ansätze nicht realisieren. In seiner zehnjährigen Zusammenarbeit leistete der AK jedoch eine umfangreiche **Vorarbeit für Projekte**, die im Sinne der AK-Ziele als best practise dienen könnten.

Mit Hilfe von Quartiersprofilen und im Rahmen der AG „Modellhäuser“ wurden mögliche **Themen und Projektstandorte** identifiziert und **Projektideen** formuliert. Besonders weit vorangetrieben wurde die Studie „Gasselstiege“, die im Auftrag der LBS erarbeitet wurde und urbanes, familiengerechtes Wohnen in Stadthäusern auf einem städtischen Grundstück skizziert.

- „Grundlage zur Umsetzung von Projekten sowie zur Erarbeitung einer Handlungsstrategie ist eine genaue Bestimmung der Qualitätsziele sowie der Zielgruppe.“
- „Qualitätsleitlinien sollen erarbeitet und anhand guter Beispiele illustriert werden. Dabei kann der Arbeitskreis auf einen umfangreichen Fundus guter Beispiele seiner Teilnehmer zurückgreifen.“

aus: Bündnis für Wohnen 2006

Grundlage für solche best-practice-Projekte ist die Bestimmung von **Qualitätszielen und Zielgruppen** sowie die Entwicklung von **Qualitätsleitlinien** für den Wohnungsbau in Münster. Hierzu fand in der AK-Arbeit eine umfassende Diskussion und Positionierung statt, bei der Inputs zu Wohnungsmarktdaten, Wohnwünschen, Nachfrageprofilen uvm zu Rate gezogen wurden.

Zur **Illustration dieser Ziele und Leitlinien** – insbesondere auch im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit in den Fachtagungen und VHS-Gesprächen – wurden mehrfach gute Beispiele von AK-Mitgliedern sowie externen Referenten präsentiert.

Themenschwerpunkte und Leitlinien der AK-Arbeit

Im „Bündnis für Wohnen“ wurden **sechs Themenfelder** benannt, die als Bestandteile eines zukunftsgerechten Wohnungsbaus identifiziert wurden und zu Qualitätsleitlinien weiterentwickelt werden sollten. Diese Themenschwerpunkte wurden im Rahmen der AK-Arbeit vielfach vertieft und diskutiert. Eine intensive Auseinandersetzung und Konkretisierung der Leitlinien fand in den letzten zwei Jahren im Rahmen der Mitarbeit am Handlungskonzeptes Wohnen statt.

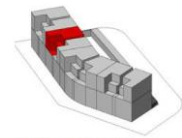
Inwieweit diese Leitziele noch den aktuellen Anforderungen an die strategische Wohnstandortentwicklung in Münster gerecht werden, muss im Rahmen der Erneuerung des Bündnisses überprüft werden.

➤ Entwicklung Projektideen im Quartier

- Quartiersprofile (AK 2+3/2005)
- Projektidee Elsässer Straße (AG Geistviertel+AK 3/2005)
- Modellprojekt Kommunikationskonzept Geistviertel 2005
- AG Modellhäuser: Themen und Standorte (AK 6+7/2007)
- LBS-Studie Modellprojekt Gasselstiege (AK 8/2008)



LBS-Studie „Gasselstiege“



Vorbereitung von Modellprojekten

➤ Inputs, Diskussion und Positionierung im AK

- Berichte über Wohnungsmarktdaten und Umfrageergebnisse
- Inputs zu Nachfrageprofilen, Zielgruppen und Qualitätsmerkmale aus Investorensicht (u.a. Sparkassenimmobilien, LBS, Immobilienentwickler/ Makler, Wohn- und Stadtbau)
- Vergleich aktueller Wohnungsmarktprognosen auf Bundes- und Landesebene (AK 13/2010)
- Konkretisierung Zielgruppen und Qualitätsmerkmale im Handlungskonzept Wohnen, AK-Mitarbeit (AK 17-20/2012-13)
- Positionierung zum Baulandprogramm 2020 (AK 20/2013)

➤ Präsentation und Diskussion guter Beispiele von AK-Mitgliedern und externen Referenten

- Projekte Wohn- und Stadtbau (seit AK2 2005)
- Projekte des Studentenwerks (AK 8/2007)
- LBS: Machbarkeitsstudie Modellprojekt Gasselstiege (2007)
- Neues Wohnen im Bestand in Zwolle/NL und Emsdetten (Fachtagung 2008)
- Projekte Netzwerk Wohnprojekte (AK 14/2010)
- Integration und Wohnen – Beispiele aus der Praxis (AK 15/2011)



Entwicklung von Zielen und Leitlinien, Illustration mit best practice Projekten

Strategische Wohnstandortentwicklung Fokus Quartier	Doppelstrategie Bestands-+Neubaulandentwicklung
Zielgruppen: Haushalte mit Kindern und Senioren	Sozialverantwortliche + marktgerechte Wohnungsversorgung
Schlüsselrolle Kommunikation + Kooperation	Wohnungstypen: Mengengerüst 2020

6 Themenschwerpunkte für Qualitätsleitlinien

Bündnis für Wohnen 2006



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

➤ Arbeitsgruppen und Themenschwerpunkte

- AG Quartiersprofile (AK 3/2005)
- AG Geistviertel, Projektgebiet Elsässer Straße (AK 3/2005)
- AG Hilstrup Ost, Vertiefung Heerdesiedlung/ Meinenkampstraße (AK 4/2005)
- Input Difü: Vorsorgende Quartiersentwicklung - Kommunale Ansätze im Vergleich (AK 14/2010)
- Demografische Quartiersprofile der Innenstadt Münster, Bericht der Verwaltung (AK 14/2010)
- AG Präventive Quartiersentwicklung Pluggendorf (AK16/ 2011)
- Modellhafte Erprobung von Aktivierungs- und Prozessstrategien für „Neues Wohnen im Bestand“: Bahnhofsviertel (2012/13) und Hilstrup Ost/ Zukunftswerkstatt (2014)



Das Quartier im Fokus der AK-Arbeit

Themenschwerpunkt 1:

„Strategische Wohnstandortentwicklung - Fokus Quartier

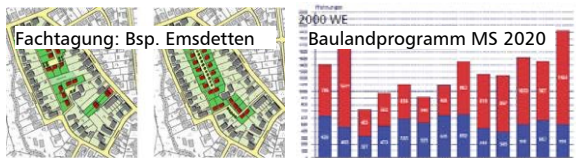
- Fokus auf Quartiere im demografischen Wandel sowie mit besonderen Potenzialen für Familien und Senioren
- Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes durch Qualifizierung der unterschiedlichen Entwicklungspotenziale der Quartiere“

Der Quartiersbezug stand von Anfang an mit der Erarbeitung von Quartiersprofilen, Prüfung von Projektideen, Fachinputs zur Quartiersentwicklung sowie der Umsetzung von Modellprojekten zur Kommunikation im Quartier im Mittelpunkt der AK-Sitzungen sowie der Arbeitsgruppen- und Quartiersarbeit.

In jüngster Zeit hat sich der AK mit dem HKW Münster verstärkt mit der Gesamtstadtentwicklung beschäftigt, so dass ggf. erneut ein Blick auf die Quartiere sinnvoll wäre.

- Quartiersprofile und Vertiefungsbereiche – Prüfung Entwicklungspotenziale im Bestand; AG (seit AK 2/2004)

- Bericht über aktuelle Innenentwicklungsprojekte: Bahnhofsviertel, Konversion britische Kasernenstandorte
- AK-Fachtagung „Neues Wohnen im Bestand“ 2008
- Bestandsentwicklung und Bodenmanagement in Münster (AK 10/2008)
- Diskussion Baulandprogramm 2020 (AK 20/2013)



Bestands- und Neubaulandentwicklung im AK

Themenschwerpunkt 2:

„Doppelstrategie - Bestands- und Neubaulandentwicklung

- Bestandsentwicklung in den Quartieren: Schwerpunkt Neues Wohnen im Bestand, Anpassung Wohnungsbestand
- Aufwertung erneuerungsbedürftiger Quartiere durch Neues Wohnen; Bereitstellung von Grundstücken für nachhaltige Bauvorhaben
- Parallel Neubaulandentwicklung“

Während die Bestandsentwicklung in den Quartieren von Anfang an fester Bestandteil der AK-Arbeit war, gewann mit der Arbeit am HKW Münster und der Positionierung zum Baulandprogramm 2020 auch die Neubaulandentwicklung an Bedeutung. Eine parallele Entwicklung von Bestand und Neubauland in Münster ist erklärtes Leitziel des AKs.

➤ Sozialverantwortliche Wohnungsversorgung

- Sicherung des preiswerten Wohnungsbestandes (AK 6/2006)
- Transferleistungen der Kommunen/ KdU (AK 13/2010)
- Soziale Wohnraumförderung in Münster (AK 15/2011)
- Sozialgerechte Bodennutzung/ Positionierung (AK 21/2014)
- Wirtschaftlichkeit geförderten Wohnungsbaus (AK 21/2014)

➤ Marktgerechte Wohnungsversorgung

- Anforderungen aus Investorensicht/ Inputs
- Umfrageergebnisse u.a. zu Wohnwünschen/ Information
- AK-Fachtagung: „Zukunftsperspektiven des Wohnstandortes Münster“, Inputs Pestel Institut, InWIS, GEWOS (2011)



Soziale und marktgerechte Wohnraumversorgung

Themenschwerpunkt 3:

„Sozialverantwortliche und marktgerechte Wohnungsversorgung“

- Handlungsstrategien zur Bedarfsdeckung im preiswerten Angebotssegment (Familien, Ältere / 1-Pers.-Haushalte)
- Förderung marktgerechter, hochwertiger Wohnungsangebote v.a. in innerstädtischen Quartieren als Mittel der Wohnstandortentwicklung“

Beide Pole der Wohnraumversorgung wurden intensiv diskutiert. Für Fach-Inputs wurden mehrfach externe Referenten eingeladen wie z.B. Frau Dr. Köppinghoff (Landesförderung NRW), Herr Wendrich (SoBoN München), Frau Szameitat (GEWOS), Prof.Dr. Eichener (InWis) u.v.m.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014



Themenschwerpunkt 4:

„Zielgruppen: Haushalte mit Kindern und Senioren“

- Angebote für Haushalte mit Kindern in „familienfreundlichen“ Quartieren bzw. Orte mit hohem Anteil an Kindern
- Angebote für Senioren: zentrale Quartiere/ Infrastruktur; Qualität und Flexibilität von Wohnen, Pflege und Betreuung
- Synergieeffekte Familienförderung und Seniorenwohnen: Neues Wohnen im Bestand und Umzugsmanagement
- Leitbild: gemischte Bevölkerungsstruktur im Quartier“

Familien und Senioren wurden vom AK als eine der zentralen Zielgruppe der strategischen Wohnstandortentwicklung definiert. Vor diesem Hintergrund wurden ihre Anforderungen an Quartier und Wohnung immer wieder thematisiert (z.B. Umfrageergebnissen zu Wohnwünschen) und anhand guter Beispiele illustriert.



„Hiltrup Macht blau“
Zukunftswerkstatt 2014



Mehrgenerationen-
Wohnen „Grüne Gasse“
Wohn+Stadtbau Münster

Themenschwerpunkt 5:

„Wohnungstypen: Mengengerüst 2020“

- Konkretisierung Mengengerüst 2020 für Wohnungsneubau
- Geschosswohnungsbau: hohe Qualitätsstandards, Nachfragesteuerung, enge Zusammenarbeit mit Investoren; hochwertige Stadthäuser als EFH/ Mefa „neuen Typs“, Zielgruppe: finanzkräftige Familien und Senioren
- Hochwertiger EFH-Bau als „stabile Größe“, kleinere überschaubare Baugebiete mit hohen Außenqualitäten; preisgünstiger Wohnraum, Angebote für Schwellenhaushalte; „bezahlbares“ Bauland in Münster“

Mit konkreten Zielzahlen für den Wohnungsneubau hat sich der AK in den letzten zwei Jahren im Rahmen des HKW intensiver beschäftigt. Bereits 2012 wurden die dort erarbeiteten Szenarien diskutiert und in der Sondersitzung 2013 eine gemeinsame Positionierung zum angestrebten Neubauniveau formuliert. Die im Baulandprogramm 2020 genannte Zielzahl von 1.500 WE jährlich wurde in der 20. Sitzung 2013 vom Arbeitskreis Wohnen bestätigt.



Baulandprogramm 2020

Themenschwerpunkt 6:

„Schlüsselrolle Kommunikation und Kooperation“

- Quartiersbezogene/ integrative Arbeitsweisen, Abstimmung Projekte auf lokale Entwicklungschancen im Quartier
- Zentrale Rolle Kommunikation/ Kooperation z.B. bei Neuem Wohnen in Bestand, Stadt+Investoren, lokale Akteure
- Verknüpfung städtischer Wohnumfeld- und Infrastrukturmaßnahmen mit privaten Ansätzen; Synergien/ Impulsgeber
- Kommunikationskonzept für Quartierssicherung im Bestand
- Quartiers-Interessens-Gemeinschaft (QIG)“

Die zentrale Rolle der Kommunikation und Kooperation in der AK-Arbeit selber, aber auch die umfangreichen Aktivitäten im Rahmen von Modellprojekten im Quartier wurden bereits dargestellt. Angesichts der sehr guten Resonanz auf die AK Fachtagungen 2008 und 2011 schlägt Prof. Elke Pahl-Weber vor, dieses Format in naher Zukunft wieder aufzunehmen.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

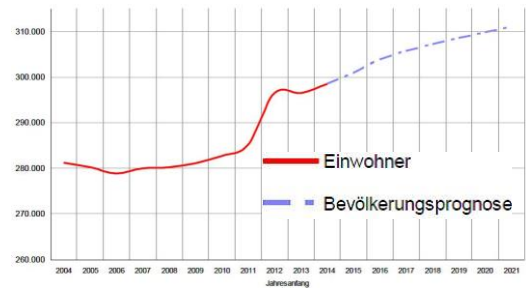
Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

3.3 Wohnbaulandentwicklung in Münster – die letzten 10 Jahre im Blick (Mattias Bartmann und Gabriele Regenitter, Stadt Münster)

Mattias Bartmann stellt vor, wie sich Wohnbauland und Baufertigstellungen in Münster während des 10-jährigen Bestehens des AKs entwickelt haben.

Einwohner und Beschäftigte

In den letzten Jahren ist die Stadt Münster mehr oder weniger kontinuierlich gewachsen, von gut 280.000 EW im Jahr 2004 bis auf ca. 300.000 EW 2014 (300.267 am 31.12.2014). Bis 2021 wird eine weitere Zunahme um ca. 10.000 EW prognostiziert - vorausgesetzt, es wird ausreichend Wohnraum realisiert!



Einwohnerentwicklung 2004 - 2021

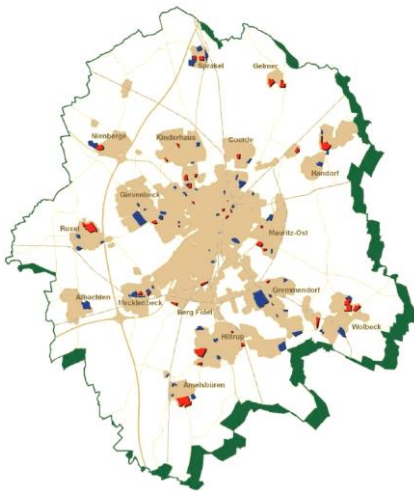
Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Münster ist in den letzten zehn Jahren stetig gestiegen, von 2005 bis 2013 um insgesamt 17%. Die höchsten Zuwachszahlen werden dabei in den letzten Jahren bei den Beschäftigten mit Wohnort in Münster verzeichnet, aber auch die Zahl der Pendler nahm stetig zu. Dies zeigt, dass die Stadtfucht in die Umlandgemeinden mittlerweile gebremst werden konnte, was insbesondere auf die Attraktivität des Wohnstandortes Innenstadt wie auch auf die Wohnbaulandbereitstellung und Neubauaktivitäten in der Stadt zurückzuführen ist.

Wohnbauland

Die Wohnbaulandbereitstellung konzentrierte sich in den letzten zehn Jahren insbesondere auf größere Standorte im Außenbereich, während im Innenbereich nur kleinere Bauflächen aktiviert werden konnten. Das Baulandprogramm mit Horizont bis zum Jahr 2020 ist im Vergleich dazu sehr ambitioniert und beinhaltet auch viele Flächen im Innenbereich: In nur sechs Jahren sollen mehr Bauflächen entwickelt werden als in den letzten zehn Jahren realisiert wurden!

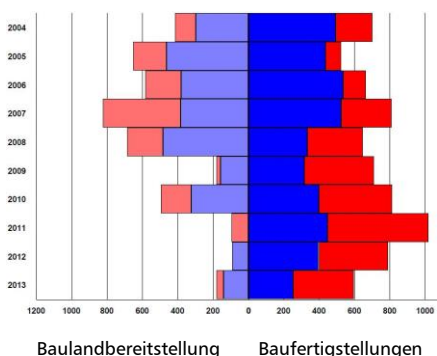
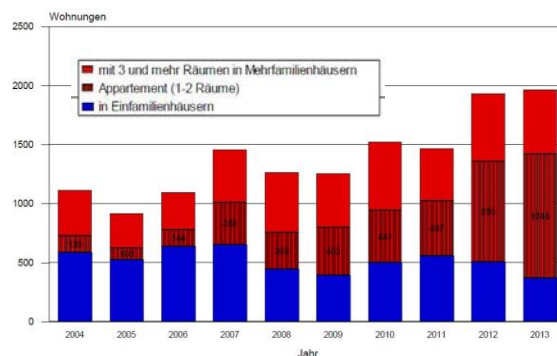
Die Baulandbereitstellung zeigt sich im Rückblick der letzten zehn Jahre als wenig kontinuierlich und bewegte sich seit 2011 auf einem sehr geringen Niveau (unter 200 Wohneinheiten). Fertiggestellt wurden in Neubaugebieten jährlich zwischen 500 bis max. 1.000 Wohnungen.

Wohnbauland
Bereitstellung 2004-2013
Baulandprogramm 2020



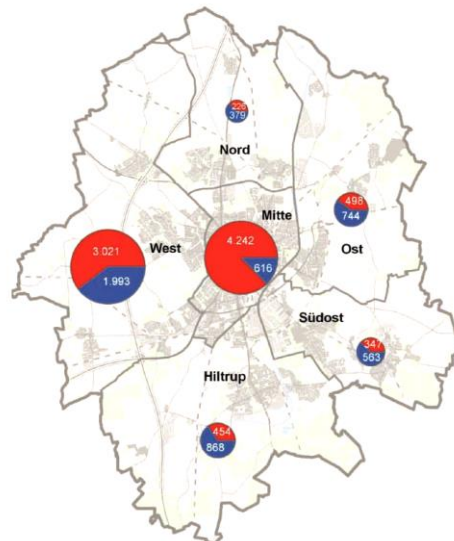
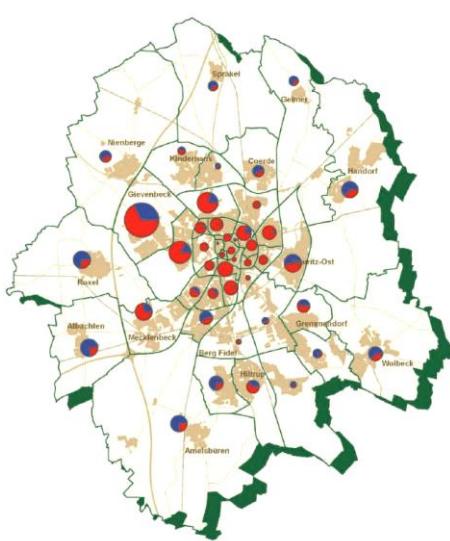
Links: Wohnungsbaufertigstellungen 2003-2013 in Münster

Rechts: Bereitstellung und Verbrauch von Bauland 2003-2013 in Münster (Anzahl in WE)



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

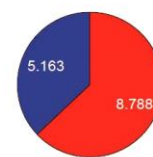


Räumliche Verteilung der Wohnungsbaufertigstellungen in Münster 2004-2013

Rechts: Nach Stadtbezirken
Links: Nach Stadtteilen

- WE in Einfamilienhäusern
- WE in Mehrfamilienhäusern

Stadt Münster Gesamt



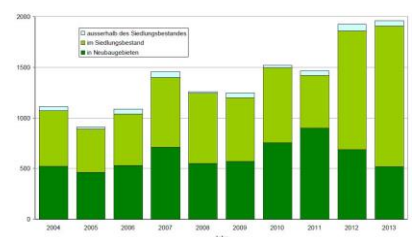
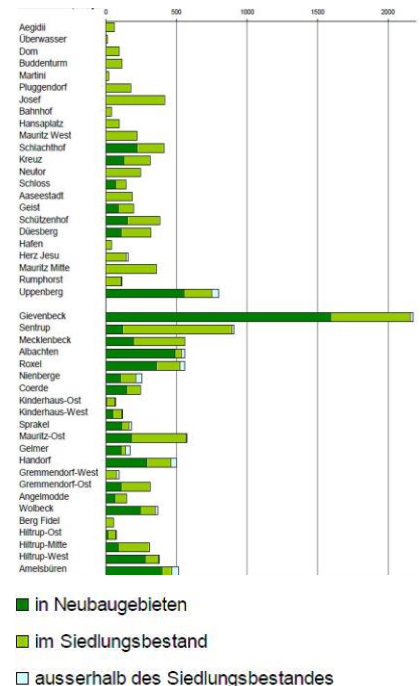
Baufertigstellungen

Die Zahl der Baufertigstellungen im Bestand und in Neubaugebieten insgesamt stieg in den letzten Jahren stetig von ca. 1.100 WE bis auf fast 2.000 WE jährlich. Die Zielzahl des Baulandprogramms 2020 von 1.500 neuen Wohnungen pro Jahr wird seit 2010 erreicht. Ein großer Teil wurde dabei im Segment der 1- bis 2-Zimmer-Appartements errichtet (2013 waren das über 1.000 WE, u.a. Studenten- und Seniorenappartements privater Investoren), während der Einfamilienhausbau auf einem Niveau um die 500 WE blieb. Münster konnte mit dieser Neubauleistung seit 2004 einen in NRW weit überdurchschnittlichen Wohnungszuwachs von 6,5% erreichen. Trotzdem ist zumindest in Teilbereichen der Stadt immer noch eine angespannte Marktsituation zu verzeichnen.

Betrachtet man die Verteilung der Wohnbaufertigstellungen seit 2004 im Stadtgebiet Münster, so ist eine deutliche Konzentration in der Stadtmitte (4.242 WE in Mehrfamilienhäusern/ 616 EFH) und dem Bezirk West (3.021 Mefa/ 1.993 EFH) mit Schwerpunkt Gievenbeck festzustellen. Dabei nimmt der Anteil der Einfamilienhäuser in Neubaugebieten an den Baufertigstellungen mit der Entfernung vom Zentrum zu, während in der Stadtmitte vorwiegend innerhalb des Bestandes und im Geschosswohnungsbau gebaut wurde. Aber selbst in den Außenstadtteilen wie Sprakel oder Amelsbüren wurde ein nennenswerter Anteil an Geschosswohnungen errichtet.

Insgesamt zeigt die Verteilung der Neubauten, dass die Innenentwicklung in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen hat und heute vorrangig vor dem Neubau in Neubaugebieten steht.

Die Restkapazitäten in baureifen Gebieten sind in Münster mittlerweile bis auf 2.142 Wohneinheiten abgesunken, was im Hinblick auf die vorzuhaltenden Kapazitäten - das Vierfache des durchschnittlichen Verbrauchs der letzten fünf Jahre - und im Vergleich zur Nachfrage nicht ausreichend ist. Das Baulandprogramm sieht deshalb bis 2020 zusätzliche Baulandkapazitäten für 8.635 Wohneinheiten vor.



Wohnungsbaufertigstellungen in Neubaugebieten bzw. im Siedlungsbestand 2004-2013

Oben: nach Stadtteilen
Unten: nach Jahr

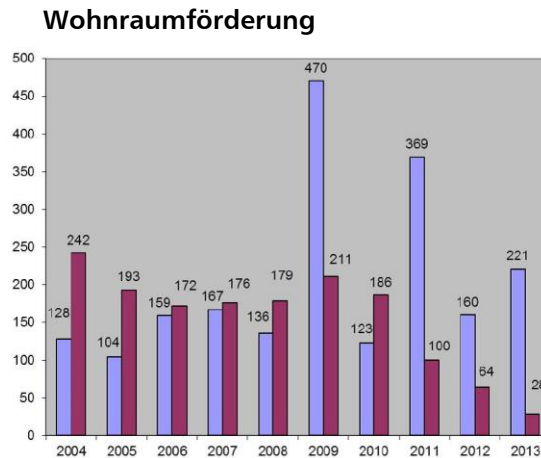


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

Wohnraumförderung 2004-2013

- Mietwohnungen
- Eigentumsmaßnahmen



Gabriele Regenitter ergänzt Erläuterungen zum Umfang der Wohnraumförderung in Münster in den vergangenen zehn Jahren. In den letzten Jahren wurde der Schwerpunkt der Wohnraumförderung von Seiten des Landes auf den Mietwohnungsbau gelegt, wobei sich in diesem Segment insbesondere auch die Projekte für geförderte Studentenappartements niederschlagen (z.B. die Fertigstellung Förderung der Studentenwerk-Wohnanlage am Horstmarer Landweg im Jahr 2009 und der Anlage an der Boeselager Straße im Jahr 2010). Der Neubau geförderter Eigentumsmaßnahmen ist dagegen regelrecht eingebrochen. Dies ist einerseits auf die niedrigen Darlehenszinsen zurückzuführen, da sich auch Schwellenhaushalte ohne öffentliche Förderung und entsprechendem bürokratischen Aufwand Eigentum schaffen können. Ein anderer Grund ist aber auch der Mangel an Baugrundstücken. Von 2004 bis 2013 wurden insgesamt 2.000 Mietwohnungen und 1.500 Eigentumsmaßnahmen mit öffentlichen Wohnbaumitteln gefördert.

3.4 Zusammenfassung und Diskussion

Die bisherigen Ergebnisse des AKs können sich durchaus sehen lassen, leitet Prof. Elke Pahl-Weber in die Diskussion ein. Dabei deckt sich die Bewertung des Erreichten im Licht der Bündnisziele größtenteils mit der Meinung der Anwesenden.

Insbesondere auf der Ebene des Dialogs hat der AK zehn Jahre lang wertvolle Arbeit für die Wohnstandortentwicklung Münster geleistet, diese Einschätzung wurde auch in der „I like“ und „I wish“ Abfrage heute deutlich. Gelobt wird die „offene“, „ehrliche“, „kontroverse“, „vielfältige“, „überparteiliche“ Diskussion und die interessanten und aktuellen Themen, mit denen sich der AK beschäftigte. Wobei auch hier Wünsche offen blieben, z.B. hinsichtlich inhaltlicher oder auch räumlicher Vertiefungen. Aber auch für die umfangreichen „Aktionen“ des AKs gibt es positive Äußerungen von den Teilnehmenden, wie z.B. die Mitwirkung an den Stadtgesprächen, die Vorbereitung des SoBo-Beschlusses oder die Erarbeitung der Stadthaus-Studie Gasselstiege. Der Wunsch nach Realisierung solcher Studien als konkrete Best-Practice-Projekte ist weiterhin stark – trotz der Probleme, wie sie z.B. durch Widerstände von Seiten der Bevölkerung gerade im Bestand gesehen werden. Hierzu verweist Prof. Elke Pahl-Weber auf die Zahlen von Herrn Bartmann – sie zeigen, dass in den letzten zehn Jahren sehr wohl eine umfangreiche Bestandsentwicklung in Münster stattfand!

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014



Als Grundlage für die Neubestimmung der Ziele und Arbeitsinhalte des AKs schlägt Prof. Elke Pahl-Weber vor, sich für die nächste AK-Sitzung darum zu kümmern, ob bereits Ergebnisse der vom BBSR ausgeschriebenen Studie, die mehrere Bündnisse für Wohnen deutscher Städte evaluiert, vorliegen. Dabei stellt sich z.B. auch die Frage, ob sich der AK im neuen Bündnis für Wohnen in Münster neben den Qualitäten des Wohnungsbaus auch zu konkreten quantitativen Zielen verpflichten will, wie dies z.B. in Hamburg und Berlin der Fall ist. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass es in Hamburg und Berlin andere Strukturen gibt, die nicht auf Münster übertragbar sind. So steht eine Fortschreibung der qualitativen Ziele sicherlich im Fokus der Bündnisaktualisierung.

Prof. Elke Pahl-Weber fragt, wie die AK-Teilnehmer eine Erneuerung des „Bündnis für Wohnen in Münster“ sehen.

Die Anwesenden befürworten einhellig die Erneuerung des „Bündnis für Wohnen in Münster“. Die Zusammenarbeit im Arbeitskreis wird als unerlässlich gesehen, um die dringend erforderlichen Neubauaktivitäten in Münster anzukurbeln, insbesondere bei Maßnahmen im Bestand. Münster braucht neue Instrumente, um Flächen gerade in der inneren Stadt zu aktivieren! Dies kann nur in Zusammenarbeit aller Akteure gelingen, die auf dem Wohnungsmarkt in Münster tätig sind. Hierfür bietet der Arbeitskreis genau die richtige Plattform.

Die aktive Quartiersarbeit, wie sie mit dem „Kommunikationskonzept Geistviertel“ 2005 konzipiert und dieses Jahr in der Zukunftswerkstatt Wohnen in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung erprobt und in dem Modellvorhaben Bahnhofsviertel umgesetzt wurde, soll weiter intensiviert werden. Solche Dialogverfahren sind unerlässlich für die Entwicklung des Bestandes und haben eine positive Vorbildfunktion für andere Projekte in Münster. Zudem sind sie besonders geeignet, die Bürgerinnen und Bürger Münsters in die Ziele des AKs bzw. der Wohnstandortentwicklung einzubeziehen, was insgesamt noch stärker forciert werden sollte.

Auch die Umsetzung konkreter Vorbildprojekte wird weiterhin als verfolgenswertes Ziel der AK-Arbeit gesehen. Um die Chancen für gemeinsame Bauprojekte auszuloten, wird vorgeschlagen, dass in einer der nächsten Sitzungen jedes AK-Mitglied benennen soll, welche Möglichkeiten es in seiner Funktion/ Institution hat, diesem Ziel einen Schritt näher zu kommen.

Die Formulierung der neuen Inhalte und Bündnisziele sollte ebenfalls unter aktiver Teilnahme aller AK-Mitglieder stattfinden. Es wird vorgeschlagen, hierfür ggf. zeitweilig von der bisherigen Arbeitsform der Plenums-Diskussion abzuweichen und in Untergruppen zu diskutieren.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

Die Einschätzungen der Teilnehmenden und der Rückblick auf die letzten zehn Jahre Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ lassen Rückschlüsse auf **zukünftige Schwerpunkte** oder auch Kurskorrekturen für die AK-Arbeit zu:

- Verstärkte Einbeziehung von externen Impulsen in den AK, z.B. durch Inputs externer Experten, Präsentation und Diskussion von best-practice-Projekten
- Quartiersentwicklung wieder in den Fokus der AK-Arbeit holen, Fortschreibung der Quartiersprofile, Suche von Projektstandorten, aktive Kommunikation im Quartier
- Verstärkter Dialog mit der Bürgerschaft, Quartiersarbeit und allgemeine Öffentlichkeitsveranstaltungen (Fachtagungen, Stadtgespräche)
- Umsetzungschancen für ein konkretes Bauvorhaben als best practice in Zusammenarbeit der AK-Mitglieder prüfen
- Diskussion und ggf. Erneuerung der Bündnisziele vor dem Hintergrund geänderten Anforderungen an die Wohnstandortentwicklung in Münster bzw. der Ergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen

Prof. Elke Pahl-Weber erinnert, dass die Erarbeitung und Umsetzung konkreter Wohnprojekte aufgrund der heterogenen Mitgliederstruktur des AKs stets schwierig war und der AK in seiner 9. Sitzung (22. April 2008) in einem Rückblick auf fünf Jahre AK-Arbeit sich dazu verständigt hat, dass Informationsaustausch, Kommunikation und die intensive fachliche Auseinandersetzung mit der Wohnungsmarktentwicklung im Vordergrund der Arbeit stehen. Trotzdem kann die Fragestellung nach den Möglichkeiten eines konkreten AK-Projekts in der nächsten Sitzung noch einmal diskutiert werden. Die Neuformulierung der Bündnisziele und –inhalte käme dann in der darauffolgenden Sitzung im Herbst 2015 auf die Tagesordnung.

Die Teilnehmer des AKs stimmen zu und bekräftigen, dass sie sich für die weitere Arbeit einsetzen und auch die Durchführung von Veranstaltungen zur Verstärkung des Dialogs mit den Bürgerinnen und Bürgern unterstützen werden.





4. Verschiedenes und Ausblick

4.1 Forum Wohnen in Münster – Antrag der Politik

(Herr Schowe, Stadt Münster)

Christian Schowe berichtet von einem aktuellen Antrag der Politik zur Schaffung eines öffentlichen Forums Wohnen. In Ergänzung zum Arbeitskreis sollen interessierte Bürgerinnen und Bürger Münsters die Möglichkeit bekommen, das Thema Wohnen nicht nur bei konkreten Vorhaben im Quartier, sondern auch übergeordnet für den Wohnstandort Münster zu diskutieren.

Die Verwaltung schlägt vor, das Veranstaltungstool der „Stadtgespräche“ wieder aufzunehmen und in diesem Rahmen einen Themenschwerpunkt „Wohnen“ zu etablieren. So entsteht eine Plattform, wo die Bürgerschaft ihre Bedürfnisse an das Wohnen in Münster, die Quartiersentwicklung usw. artikulieren kann. Solche Veranstaltungen könnten auch genutzt werden, um für die Bestandsentwicklung in den Quartieren zu werben. Wichtig ist auf jeden Fall eine konstruktive Diskussion, die auch entsprechend von der Verwaltung vorbereitet werden muss. Ein erstes Stadtgespräch zum Thema „Wohnen“ könnte bereits 2015 umgesetzt werden.

Die AK-Mitglieder befürworten den Vorschlag von Herrn Schowe, zur Einbindung der Bürgerschaft das etablierte Format der „Stadtgespräche“ zu nutzen. Prof. Elke Pahl-Weber schlägt vor, in diese Veranstaltungen auch Vertreter des Arbeitskreises als Expertengremium zum Thema Wohnen einzubeziehen.

4.2 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“ 2015

Die **23. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **21. April 2015** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, um die Möglichkeit zur Ergänzung der Tagesordnung zu geben. Die **24. Sitzung findet am 3. November 2015** statt. Schwerpunktthema 2015 wird die Aktualisierung des „Bündnis für Wohnen“ sein.

4.3 Neue Mitglieder und Gäste des AK „Wohnen in Münster“

Als neues Mitglied nimmt für Herrn Nottenkemper ab der 22. Sitzung Silke Wehrmann als Geschäftsführerin der Wohn- und Stadtbau am AK teil. Gast der Sitzung ist Bahareh Heyadari, Doktorandin an der Fakultät Raumplanung in Dortmund, die im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung Verkehrsplanung ein Praktikum absolviert.

4.4 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 22. AK-Sitzung wurde von Stadt+Bild, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft, übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle der Geschäftsführung des Arbeitskreises. Die Internetpräsentation der AK-Sitzungen ist abrufbar unter:

www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014

5. Teilnehmende der 22. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Wilfried Born	VIVAWEST Wohnen GmbH
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Ewald Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Eduard Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Bernd Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Sandra Wehrmann	Wohn + Stadtbau GmbH

Wohnungsbaufinanzierung

Carsten Lessmann	Westdeutsche Landesbausparkasse
Sonja Dirkmann	Westdeutsche Landesbausparkasse

Interessenverbände

Sven Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V
Ulla Fahle	MieterInnenschutzverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Peter Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein
Jutta Pollmann	Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB
Manfred Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herbert Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V
Frederik Beilicke	Studentenwerk
Hannelore Krapf	Studentenwerk

Politische Vertreter

Heinz-Georg Buddenbäumer	CDU
Thomas Fastermann	SPD
Olaf Götze	Die Linke
Wolfgang Klein	FDP
Uwe Raffloer	UWG/ödp

Wissenschaftliche Begleitung

Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
-----------------------	---

Stadt Münster

Matthias Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Ralf Bierstedt	Jobcenter
Dr. Helga Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Klaus Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, i.V. Klaus Niehues
Andreas Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Thomas Paal	Stadtrat, Dezernent für Recht, Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Christian Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Thomas Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Siegfried Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination

Gäste

Bahareh Heyhadari	Praktikantin beim der Stadt Münster
-------------------	-------------------------------------

Moderation und Dokumentation

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

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 22. Sitzung am 18. November 2014



Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Herr Born	VIVAWEST Wohnen GmbH
Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Mengler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Frau Wehrmann	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 eG

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse

Interessenverbände

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

Politische Vertreter

Herr Buddenbäumer	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Fastermann	SPD
Herr Götze	Die Linke
Herr Klein	FDP
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

Wissenschaftliche Begleitung

Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
-----------------------	---

Stadt Münster

Frau Arnkens-Homann	Sozialamt
Herr Bartmann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Bierstedt	Jobcenter
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Herr Krause	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Niehues	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Paal	Stadtrat, Dezernent für Recht, Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- u. Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau, Wirtschaft und Marketing
Herr Schulze auf'm Hofe	Sozialamt
Herr Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten

Ergebnisse aus Sicht der AK-Teilnehmer: „I like...“

Bunte Mischung des AK-Wohnen	Regelmäßiger Dialog zwischen Politik, Verwaltung und den wohnungswirtschaftlichen Akteuren	Kontinuierliche Beschäftigung mit dem Wohnstandort insgesamt
Offener, intensiver und gestärkter Dialog von Theorie und Praxis sowie Verwaltung und Wirtschaft	Vorbereitung der Stadtgespräche mit Unterstützung des AKs	Projekt Schulstraße ist nach langer Diskussion gelungen
Planung von Stadtvillen auf einem innerstädtischen Grundstück	Regier und überpartistischer Austausch zum Thema Wohnen in Münster	Kontroverse, heterogene Diskussion z.B. über SoBo, Milieuschutzsatzung
Ehrlicher Dialog	Positiver Dialog, beständiger Austausch, Blick über den Tellerrand	Gute Dialoge über interessante Themen
Regelmäßige aktuelle Information zu den Konversionsprojekten	Umsetzung der sozialgerechten Bodennutzung	Im Ergebnis auch: Münster als eine der lebenswertesten Städte weltweit
Die ergebnisoffene und blickwinkelerweiternden Diskussionen aufgrund Vertreter vielfältiger Interessen	Der Dialog ist offen geblieben, um wichtige gegensätzliche Positionen vertiefen zu können	Verwaltung hat sich der gegensätzlichen Positionen angenommen

