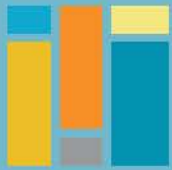


Stadtplanungsamt

Dokumentation der 33. Sitzung am 20.4.2021



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



Inhalt

1. Einführung	5
2. Instrumente für eine soziale und gemeinwohlorientierte Wohnstandortentwicklung	6
2.1 Perspektiven der Wohnraumförderung in Münster	6
2.2 Soziale Erhaltungssatzung für das Hafen-, Hansa und Herz-Jesu-Viertel.....	14
3. Neue urbane Stadtquartiere	21
3.1 Steinfurter Straße: Modellquartier für neues urbanes Wohnen, Arbeiten und Technologie.....	21
3.2 Busso-Peus-Straße: Neues urbanes Stadtquartier für Wissenschaft und Wohnen.....	24
3.3 Kanalkante Südost: Theodor-Scheiwe-Straße / Nieberdingstraße / Eulerstraße.....	26
3.4 Fazit.....	28
3.5 Rückfragen/ Diskussion	29
4. Aktuelles aus Münster	31
4.1 Bautätigkeitsstatistik 2020.....	31
4.2 Wohnbaulandentwicklung 2020 und Ausblick auf die Fortschreibung des Baulandprogramms 2021 – 2030.....	32
4.3 Sachstand zur Konversion	35
5. Ausblick	36
5.1 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“	36
5.2 Gäste der 33. Sitzung und neue AK-Mitglieder	36
5.3 Dokumentation und Internetpräsentation.....	37
6. Teilnehmende der 33. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	38
Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“	39

Abbildungs- und Quellennachweis: Die Abbildungen stammen, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den jeweiligen Referenten. Die Quellenrecherche ist mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgt. Sollte es dennoch Defizite geben, bitten wir diese mitzuteilen (Fotos der Veranstaltung: N. Rehsöft).



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

Impressum

Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Stadtplanungsamt

Ansprechpartnerin:
Dr. Helga Kreft-Kettermann

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin, epw

Dokumentation

Stadt+Bild

www.stadtundbild.de Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



1. Einführung

Münster wächst – die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ steht seit Jahren im Mittelpunkt der Arbeit des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“. Vor diesem Hintergrund gilt es, das Wachstum zukunftsorientiert und nachhaltig zu gestalten. Als Informations- und Diskussionsplattform ist der AK seit 2004 ein geschätztes Forum für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren 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 mitzuwirken und die Profilierung des Wohnstandortes Münster zu stärken.

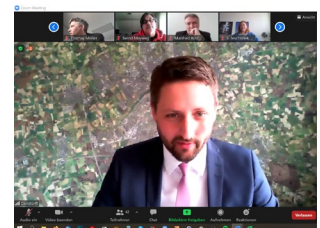
Gestartet wird in der 33. Sitzung mit der Frage, mit welchen wohnungspolitischen Instrumenten soziale und gemeinwohlorientierte Ziele der Wohnstandortentwicklung konsequent verfolgt werden können. Gast im AK ist Rainer Janssen vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW. Er gibt einen Ausblick auf die künftige Wohnraumförderung und berichtet über wesentliche Neuerungen. Im Hafens-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel steht die Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung zur politischen Beratung und Beschlussfassung an, um einer Verdrängung von Haushalten mit geringen Einkommen in diesen von Gentrifizierung betroffenen Vierteln zu begegnen.

Im zweiten Teil der Sitzung beschäftigt sich der AK mit den Chancen neuer urbaner Stadtquartiere für die Wohnstandortentwicklung von Münster. In den Bereichen Busso-Peus-Straße, westlich Steinfurter Straße und Kanalkante Südost soll eine lebendige Mischung von Wohnen und Arbeiten entstehen. Damit reagiert Münster auf die anhaltend hohe Nachfrage sowohl nach Wohnraum als auch nach Standorten für dienstleistungs- und technologieorientierte Unternehmen. Zum Abschluss steht wie üblich „Aktuelles aus Münster“ auf dem Programm: Themen sind die Bautätigkeitsstatistik 2020, die Wohnbaulandentwicklung 2020 und die Fortschreibung des Baulandprogramms 2021 – 2030 sowie der schon obligatorische Sachstandsbericht zur Konversion.

Stadtbaurat Robin Denstorff und die Moderatorin Prof. Elke Pahl-Weber begrüßten 43 Teilnehmende zur 33. Sitzung. Aufgrund der Corona-Pandemie findet die Sitzung mit einem Jahr Verspätung und erstmals online statt: „Besser wir sehen uns digital als gar nicht!“ Prof. Elke Pahl-Weber blickt kurz zurück auf die letzte Sitzung 2019, die das Thema Smart City zum Schwerpunkt hatte. Gerade vor dem Hintergrund der Pandemie hat die Frage, wie eine nachhaltige Stadtentwicklung mit Digitalisierung verknüpft werden kann, eine neue Bedeutung erhalten. Aktuell schreibt das BMI die dritte Runde des Smart-City-Wettbewerbs aus, an dem Prof. Elke Pahl-Weber als Jurymitglied teilnimmt und aus dieser Sicht die hohe Qualität der Beiträge und der bereits laufenden Projekte betont. Für die anstehende Runde hat sich auch die Stadt Münster beworben.

Bei Fragen der Wohnstandortentwicklung von Münster gewinnt die Zusammenarbeit mit der Stadtregion weiter an Bedeutung. 2018 wurde mit einem gemeinsam beschlossenen Kontrakt die Kooperation in der Stadtregion deutlich gefestigt und u. a. eine Fokussierung auf das Thema ‚Wohnregion 2030‘ gesetzt. Es wird daher beschlossen, Detlef Weigt, Geschäftsführer der Geschäftsstelle der Stadtregion Münster, als neues Mitglied in den AK aufzunehmen.

Wir freuen uns auf eine interessante Diskussion!





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

2. Instrumente für eine soziale und gemeinwohlorientierte Wohnstandortentwicklung

2.1 Perspektiven der Wohnraumförderung in Münster (Rainer Janssen, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW)

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Rainer Janssen
rainer.janssen@
mhkgb.nrw.de

Die Wohnraumförderung bewegt sich im Spannungsfeld baulicher und sozialer Anforderungen. Während traditionell die Schaffung bezahlbaren Wohnraums über Neubau, Modernisierung und Eigentumsförderung im Mittelpunkt stand, rücken vermehrt städtebauliche Anforderungen in den Vordergrund. Die Wohnraumförderung wurde damit vom Sozialversorger zum Beförderer baulicher und städtebaulicher Entwicklungen. Im Fokus sind heute nicht mehr nur Mietpreis- und Belegungsbindungen, sondern ganze Quartiere, die über Modernisierungsstrategien und Neubau einer neuen Qualität zugeführt werden.

Ausgangslage

Bis heute ist sozialer Wohnungsbau mit negativen Bildern von anonymen Großwohnsiedlungen aus den 1970er Jahren verbunden. Solche Vorurteile werden durch die öffentliche Darstellung weiter verfestigt und sind nicht einfach auszuräumen – obwohl die Wohnraumförderung in NRW seit mehr als 20 Jahren gänzlich andere Wege einschlägt. Bereits 1998 wurden Barrierefreiheit zur Grundvoraussetzung für den gesamten geförderten Mietwohnungsneubau und eigene Förderstandards entwickelt, die erst mit der Landesbauordnung 2018 auch für den frei finanzierten Wohnungsbau zum Standard wurden. Seit 2000 gehören u.a. innovative, gemeinschaftliche Wohnformen für ältere Menschen zum Portfolio des geförderten Wohnungsbaus in NRW.

Aktuelle Förderbedingungen

Die aktuelle Wohnraumförderung stellt hohe Anforderungen an bauliche und städtebauliche Qualitäten (WFB Nr. 4):

- Der Standort muss gesundes und ruhiges Wohnen ermöglichen.
- Ab 100 Wohnungen/ 50 geförderten Wohnungen sind Planungswettbewerbe verpflichtend.
- Geförderter Wohnungsbau soll in integrierten Lagen errichtet werden und sich in das Stadtbild einfügen.
- Förderung ist in Wohnbau- und gemischten Bauflächen nach Flächennutzungsplan möglich.
- Die Höhen sind auf 4 Geschosse begrenzt, ab 500.000 Einwohnern sowie in den Städten Münster und Bonn sind bis zu 7 Geschosse zulässig. Darüber hinaus ist Wohnraumförderung nur in Ausnahmefällen möglich.
- Ein Drittel des Grundstücks muss als nutzbare (begehbare, beispielbare) Grünfläche gestaltet sein. Auch dies gehört zum ruhigen und gesunden Wohnen und ist v.a. für Familien mit Kindern von großer Bedeutung.
- Jede geförderte Wohnung braucht einen Balkon bzw. Freisitz.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



- Um Substandards zu verhindern und bezahlbare Mieten zu gewährleisten, werden Wohnflächenuntergrenzen und Obergrenzen definiert.
- Mit Begrenzung auf 25 Wohnungen je Hauseingang sollen überschaubare Nachbarschaften gebildet und anonymen Großwohnanlagen vorgebeugt werden.
- Hauseingänge sollen zur Straße orientiert werden und gut erkennbare und auffindbare Adressen bilden.
- Innenliegende Flure sind nicht zulässig, um dunkle Angsträume zu vermeiden. Natürlich belichtete Flure mit einer begrenzten Wohnungszahl fördern soziale Kontakte, Identifizierung und Adressbildung.
- Einseitig belichtete und belüftete Wohnungen sind zu vermeiden.

Besonders gute Planungen werden durch **Zusatzdarlehen** honoriert. Dies bezieht sich auf bauliche Aspekte (z.B. Passivhäuser, Bauen mit Holz, Bedienelemente) und Bautypen (Mieteinfamilienhäuser) ebenso wie auf Wohnumfeldqualitäten (Quartiersplätze, Sinnesgärten, alternative Nahmobilitätsangebote, Dach-/ Fassadenbegrünungen u.a.). Förderung gibt es zudem für erschwerende Rahmenbedingungen, die insbesondere im Innenstadtbereich zu erheblichen Mehrkosten führen können (z.B. Denkmalschutz, Altlasten, Abbruchkosten).

Gemeinschaftliche Wohnformen werden sowohl im Neubau als auch bei Modernisierungen gefördert. Die Förderung wurde auf unterschiedliche Zielgruppen ausgeweitet, neben Seniorenwohnen wird auch Wohnraum für Studierende oder Auszubildende, Menschen mit Behinderungen oder Frauen-/ Männerhäuser gefördert. In Münster wurde so z.B. vergangenes Jahr ein großes Studierendenwohnheim mit Hilfe von Wohnbaufördermitteln modernisiert.

Bei der **Quartiersförderung** werden größere Maßnahmen mit Quartierszusammenhang gefördert; ab 70 geförderten Wohnungen ist ein Projekt vorlagepflichtig. Voraussetzung ist eine gute Mischung von frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau (Kategorie A+B) sowie ergänzende Nutzungen. Auch quartiersbildende Maßnahmen wie z.B. die Gestaltung von Plätzen und Grünräumen werden gefördert. Die Quartiersförderung setzt eine intensive Beratung durch das Land voraus; auf einen festen Förderkatalog wurde bewusst verzichtet. Gemeinsam mit Stadtplanungsämtern und Investoren wird individuell entschieden, welche Maßnahmen im Rahmen der Quartiersförderung unterstützt werden können. In Münster haben z.B. die Konversionsprojekte Oxford und York den sogenannten „Quartiersstempel“ der NRW-Wohnraumförderung bekommen.

Zusammenfassung

Die NRW-Wohnraumförderung bietet differenzierte Förderangebote für gesundes, qualitätsvolles und bezahlbares Wohnen. Künftig soll die Wohnraumförderung noch stärker als Instrument der Stadtentwicklung eingesetzt werden.

Förderbedingungen

- Gesunde, integrierte Lage
- Planungswettbewerbe
- Max. 4 bzw. 7 Geschosse
- 1/3 Grünflächen, Balkone
- Mind./ max. Whg-Größen
- Eingänge zur Straße, max. 25 Whg/ Eingang
- Keine Mittelflure oder einseitig belichtete Whg

Zusatzdarlehen

- Wohnumfeld: Plätze, Parks, Nahmobilität u.a.
- Gebäude: Passivhäuser, Holzbau, Ausstattung
- Mehrkosten Denkmal, Altlasten, Abbruch u.a.

Gemeinschafts-Wohnen

- Wohngruppen z.B. für Demenzkranke (bis max. 12 Pers.)
- Wohnheime für Studierende und Azubis
- Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

Quartiersentwicklung

- Größere Vorhaben mit Quartierszusammenhang
- vernünftige Mischung
- quartiersbildende Maßnahmen z.B. Plätze
- kein fester Förderkatalog, Beratung
- Vorlagepflicht ab 70 geförderten Wohnungen
- „Quartiersstempel“



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

Über die Quartiersförderung stehen den Kommunen zusätzliche Fördermittel zur Verfügung, die das Regelbudget nicht belasten. Investoren sollten daher aktiv über die Möglichkeiten des „Quartiersstempels“ beraten und die Abstimmung mit dem Ministerium frühzeitig angegangen werden. Ab 70 geförderter Wohneinheiten ist die Beratung für Projekte verpflichtend!

Wichtig ist, dass die kommunalen wohnungspolitischen und baurechtlichen Vorgaben zu den Förderrichtlinien des Landes passen (Förderquoten, Bebauungspläne u.a.). Bei großen Projekten sollten die Kommunen ihre Wohnungsämter und das Land NRW frühzeitig einbinden, um die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahmen festzustellen und ggf. nachsteuern zu können.

In Zeiten von Corona hat die Bedeutung der eigenen Wohnung zugenommen; die Qualitätsanforderungen der NRW-Wohnraumförderung - z.B. jede Wohnung mit einem Balkon auszustatten - haben sich dabei bewährt. In den Fokus der Quartiersentwicklung rücken mit der Pandemie zudem die Innenstädte: Mit Rückzug der dominanten gewerblichen Nutzungen, die in Folge der Digitalisierung schon seit einiger Zeit stattfindet und durch Corona weiter verstärkt wurde, droht eine Verödung der Innenstädte. Neues innerstädtisches Wohnen und die Wohnraumförderung können hier einen wichtigen Beitrag zur Revitalisierung der Innenstädte leisten.

Wohnraumförderung kann in vielen Bereichen helfen - es gilt, die Möglichkeiten zu entdecken!

Der geförderte Wohnungsbau in Münster zeichnet sich durch eine sehr strukturierte Vorgehensweise und sehr gute Ergebnisse aus. Vom Ministerium wurde deshalb ein frei verfügbares Globalbudget für die Wohnraumförderung in Münster bereitgestellt. Darüber hinaus gäbe es für Münster gute Möglichkeiten in der Kombination von Landes- und Bundesförderung, um Sanierungen und Modernisierungen zu ermöglichen und gleichzeitig Mieten auf einem vernünftigen Niveau zu halten (z.B. in Milieuschutzgebieten). Sinnvoll ist auch eine Kombination von Landes- und Bundesmitteln wie EEG-Förderung und KfW-Darlehen und Zuschüsse für Modernisierungsförderung (ab 1.7.2021).

Wohnraumförderung NRW in Zahlen

Das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) des Landes Nordrhein-Westfalen bietet für die Legislaturperiode 2018 bis 2022 einen garantierten, jährlichen Finanzrahmen von 1,1 Mrd. Euro. Trotz Corona ist die Höhe der bewilligten Darlehen jedes Jahr gestiegen. 2020 wurden Darlehen von rund 1 Mrd. Euro für ca. 8.600 Wohnungen im Neubau und Bestand bewilligt.

Jahr	bewilligte Darlehen [Mio. €]	Landesförderung Gesamt [WE]
2020	1.037,09	8.603
2019	937,85	8.513
2018	923,42	8.662

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



Fördervolumen seit 2012: Mit 1,06 Mrd. Euro wurde im Jahr 2016 das höchste Gesamtvolumen erreicht. Danach gab es einen deutlichen Rückgang, der bis 2020 mit 1,037 Mrd. Euro aber nahezu wieder aufgeholt werden konnte. Der weit überwiegende Teil der Mittel bezieht sich auf den Neubau von Mietwohnungen (inkl. Wohnheimplätze, 2020: rund 790 Mio. Euro). Eigentums- und Modernisierungsförderung haben einen deutlich geringeren, aber steigenden Anteil. Die wirtschaftliche Verunsicherung der Privathaushalte in Folge der Pandemie zeigt sich bei der Eigentumsförderung am deutlichsten.

Die Anzahl der jährlich **geförderten Wohneinheiten**, die 2016 mit rund 11.000 Wohnungen ihre Spitze hatte, stagniert seit drei Jahren auf einem Niveau von ca. 8.600 Wohnungen - trotz steigender Fördermittel. Dies zeigt, dass künftig immer größere Fördersummen eingesetzt werden müssen, um geförderten Wohnraum zu schaffen. Der Anteil geförderter Modernisierungen steigt und liegt 2020 bei knapp 30% der Wohnungen.

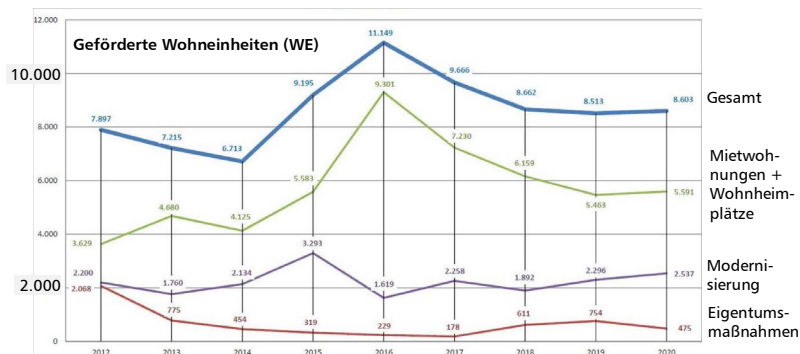
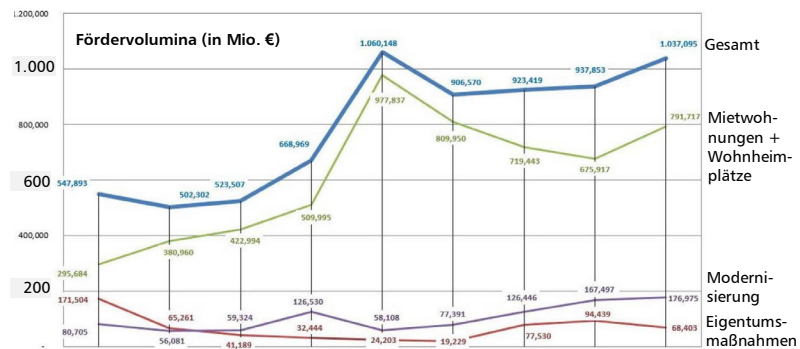
Das **Wohnraumförderungsprogramm 2021** umfasst ein Gesamtvolumen von 1,1 Mrd. Euro; im Vorjahr wurde dieses Volumen fast nahezu ausgeschöpft. Der Schwerpunkt liegt beim Mietwohnraum (700 Mio. Euro); die Eigentumsförderung (inkl. Bestandserwerb) gewinnt mit 150 Mio. Euro an Bedeutung. Für Quartiersmaßnahmen wird ein Topf von 100 Mio. Euro bereitgestellt.

Ursache für die Zunahme der Fördersummen trotz stagnierender Wohnungszahlen sind die kontinuierlichen **Baukostensteigerungen**. Selbst im niedrigen Mietniveau liegen diese mittlerweile bei ca. 2.800 Euro pro Quadratmeter (Stand 2019).

Aufgrund der **niedrigen Kapitalmarktzinsen**, die in direkter Konkurrenz zu den zinsgünstigen Wohnungsbaudarlehen stehen, gibt es seit 2016 zusätzlich Tilgungsnachlässe für geförderten Wohnungsbau. Diese wirken wie direkte Zuschüsse und konnten die Ausschöpfung der Wohnraumförderungsprogramme in NRW deutlich verbessern.

Wohnraumförderungsprogramm NRW 2012 – 2020

Daten: NRW.BANK

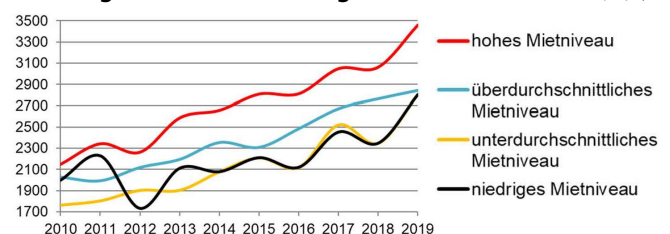


Wohnraumförderungsprogramm 2021

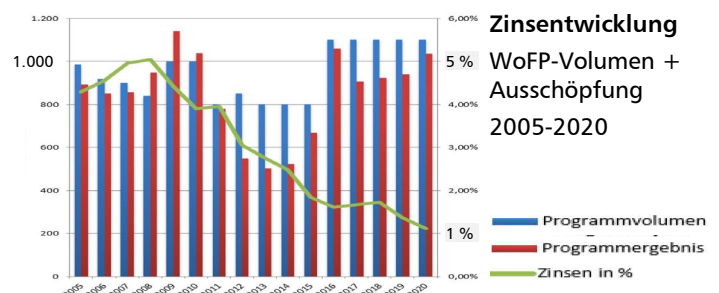
Mio. €

Mietwohnraumförderung inkl. BwB, experimenteller Wohnungsbau	700
Eigentumsförderung Neubau, Ersterwerb und Bestandserwerb	150
Modernisierungsförderung	100
Quartiersmaßnahmen	100
Wohnraum für Studierende	50
Summe WoFP 2021	1.100

Kosten geförderter Wohnungsbau NRW 2010-2019 (€/qm)



Zinsentwicklung WoFP-Volumen + Ausschöpfung 2005-2020





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

Grundpauschale NEUBAU / NEUSCHAFFUNG je qm Wohnfläche (Nr. 2.5.1 WFB)		
Mietniveau	Einkommensgruppe A 2021 (vgl. 2020) €/qm	Einkommensgruppe B 2021 (vgl. 2020) €/qm
M 1	2.180 € (1.980 €)	1.320 € (1.150 €)
M 2	2.180 € (1.980 €)	1.320 € (1.150 €)
M 3	2.180 € (1.980 €)	1.320 € (1.150 €)
M 4	2.360 € (2.150 €)	1.580 € (1.400 €)
BN, D, K, MS	2.460 € (2.250 €)	1.630 € (1.450 €)

maximale Bewilligungsmiete/Mietobergrenze je qm Wohnfläche (Nr. 2.3.2.1 WFB)		
Mietniveau	Einkommensgruppe A 2021 (vgl. 2020)	Einkommensgruppe B 2021 (vgl. 2020)
M 1	5,90 € (5,80 €)	6,60 € (6,50 €)
M 2	5,90 € (5,80 €)	6,60 € (6,50 €)
M 3	5,90 € (5,80 €)	6,60 € (6,50 €)
M 4	6,40 € (6,20 €)	7,20 € (7,00 €)
BN, D, K, MS	7,00 € (6,80 €)	7,80 € (7,60 €)

Tilgungsnachlass NEUBAU / NEUSCHAFFUNG WFB Nr. 2.6.2		
Mietniveau	Grunddarlehen	Zusatzdarlehen
M 1 – M 3	15 %	50 %
M 4	25 %	50 %
30 Jahre Bindung	+ 5 %	

Tilgungsnachlass MODERNISIERUNG RL Mod Nr. 5.4.2 und 5.4.3		
Mietniveau	Grunddarlehen	Darlehensbestandteil Abbau v. Barrieren Schwerbehinderung/Pflegegrad
M 1 – M 4	20 %	50 %
überdurschn. energetischer Standard	+ 5 %	
ausschl. ökologische Dämmstoffe	+ 5 %	

Wohnraumförderung NRW 2021

In der Wohnraumförderung NRW gibt es fünf Förderstufen mit unterschiedlichen Grundpauschalen, Mietobergrenzen und Tilgungsnachlässen. Künftig soll die Wohnraumförderung im ländlichen Raum gestärkt werden, um vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch außerhalb der größeren Städte seniorengerechten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

2021 wurden die Grundpauschalen und Mietobergrenzen angehoben; zudem wurden die Konditionen der Stufen M1 bis M3 vereinheitlicht. Die Stufe M4 umfasst Städte wie z.B. Essen, Dortmund, Bielefeld und Aachen. Münster gehört gemeinsam mit Bonn, Köln und Düsseldorf zur Stufe M4 plus, für die **gesonderte Konditionen** gelten:

- Höchstmiete: 7 €/qm (Einkommensgruppe A)
7,80 €/qm (Einkommensgruppe B)
- Grundpauschale: 2.460 €/qm (A) / 1.630 €/qm (B)
- Tilgungsnachlass Neubau: 25%
+5% bei 30 Jahre Bindung
50% auf Zusatzdarlehen (für Besonderes, s.o.)
- Tilgungsnachlass Modernisierung: 20%
+5% hoher energetischer Standard
+5% nur ökologische Dämmstoffe

Für Neuanschaffung, Nutzungsänderung und Erweiterungen im Bestand gelten ab 2021 die gleichen Fördersätze wie für die Neubauförderung. Der einmalige Verwaltungskostenbeitrag (0,4 %) entfällt und der jährliche Beitrag reduziert sich mit der Restschuld. Auch in der Modernisierungs- und Eigentumsförderung wurden die Konditionen verbessert (letztere spielt v.a. im Münsteraner Umland eine wichtige Rolle).

2020 wurde das Förderbudget durch die attraktiven Förderkonditionen nahezu ausgeschöpft. Dieses Jahr haben deshalb viele Investoren die Fördermittelanträge bereits im Frühjahr auf den Weg gebracht, so dass in manchen Kommunen das Förderbudget schon im April aufgestockt werden musste.

Modellprojekt: Erwerb von Belegungsbindungen

Durch das Auslaufen von Mietraum- und Belegungsbindungen gehen den Kommunen jedes Jahr eine beträchtliche Zahl günstiger Wohnungen für die soziale Wohnraumversorgung verloren. NRW hat deshalb ein Modellprojekt zum Erwerb von Bindungen im Bestand gestartet, an dessen Ausgestaltung das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster intensiv beteiligt war (Teilnehmende: Münster, Bonn, Düsseldorf und Köln). Im Fokus steht die Verlängerung bestehender Bindungen, aber auch der Erwerb neuer Bindungen im Mietwohnungsbestand, bei denen ein Ausgleich zwischen freier und Sozialmiete gezahlt wird.



Beispiele der Wohnraumförderung in NRW

Zum Abschluss stellt Rainer Janssen einige Beispielprojekte vor, die im Rahmen der Wohnbauförderung NRW umgesetzt wurden.

Talbot-Siedlung in Aachen

- Modernisierung und Neubau
- Denkmalgeschützte, innenstadtnahe Werkssiedlung aus den 1920er Jahren
- umfassende Erneuerungsstrategie, ergänzt mit kleinteiligem Neubau
- Auflösung kleine Substandardwohnungen, Modernisierung/ Terrassen + Balkone
- neues modernes Wohnen im Grünzug
- Soziale Stadt Gebiet

Claudius-Höfe Bochum

- Altes Straßenbahndepot
- integrierte Lage, Nähe Bahnhof
- Bauherr: Claudius-Stiftung
- Integriertes Hotel, von Menschen mit Behinderungen betrieben
- Gemischtes Quartier mit hohen Qualitäten
- Familienwohnen, bezahlbares Wohnen
- Wohngruppen, Studierende
- Café, Restaurant



Foto: Bernadette Grimmerstein; Deutscher Bauherrpreis 2016; BDA

„Klanggarten“ Köln Porz

- Modernisierung, Ergänzung und Ersatzneubau
- Klassischer Nachkriegs-Mietwohnungsbau
- Vielfalt an Wohnangeboten im Neubau und Bestand, Integration neue Wohnformen
- kleinteilige Mischung im Gebäude: EG Kindergarten, OG Wohngruppe für Demenzkranke
- attraktives Wohnumfeld
- barrierefreies Wohnen, erhöhte technische Standards, energetische Sanierung
- Mischung geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau

Folgende Fotos in diesem Kapitel aus: MBWV NRW, Vortrag Reiner Daams zur Wohnungsbauoffensive NRW; Deutsch-Österreichisches, URBAN-Netzwerk, Solingen, 6.4.2017

Klimaschutzsiedlung am Wald“ Düsseldorf-Benrath

- Klimaschutz, Passivhäuser
- Stark verlärmtes Grundstück
- Sehr hohe Lärmschutzanforderungen: Grundrisse, Gebäudekubatur
- Ruhiger Innenbereich





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

„Generationen Campus“ Hückelhoven Ratheim

- Bauherr: Caritas-Gesellschaft
- Gemischtes, lebendiges Quartier
- Seniorenwohnen gemischt mit Familienwohnen
- barrierefreie Wohnungen, Pflege
- bezahlbares Wohnen / Betreuung



Marl-Hüls

- Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Neuordnung
- Abriss der 1970er Bebauung, Ersatzneubauten
- Hohe Qualitäten, Balkone, Freiräume
- barrierefreies Wohnumfeld, Radboxen

„Neues Wohnen im Ostviertel“ Aachen, Stolberger Straße

- Siedlung aus den 1960er Jahren
- Schlechte Bausubstanz
- Lärmbelastung Hauptverkehrsstraße
- städtebaulicher Lärmschutz durch Neubau
- gemischte Strukturen, Wohnen für alle
- autofrei, Quartiersgarage
- Mischung frei finanzierter/ geförderter Wohnungsbau

„Kirschblütencarée“ Hürth

- Gelungene Mischung frei finanziertes und gefördertes Wohnen
- Sehr hohe Qualitäten
- Wohngruppen: Beatmungspatienten, rollstuhlfahrende Jugendliche
- Kindergarten, Spielplatz
- Tiefgarage



Rückfragen/ Diskussion

Matthias Peck begrüßt das Engagement des Landes sehr und kann nur bestätigen, wie hilfreich ein Förderprogramm mit starker ökologischer Ausrichtung für Münster ist. In den vergangenen Jahren hat Münster die Förderung umfassend in Anspruch genommen: Allein im Jahr 2020 wurden Fördermittel für 505 Wohneinheiten bewilligt. Da auch andere Kommunen diese Möglichkeiten ent-

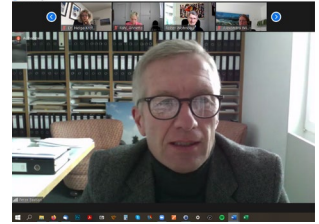
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



deckt haben, wird das Fördervolumen von 1,1 Mrd. vermutlich bald nicht mehr ausreichen. In Münster gibt es jedoch weiterhin umfassende Bedarfe für geförderten Wohnungsbau, hierfür ist die Förderung des Landes zentrale Voraussetzung. Wie kann die sehr gute Zusammenarbeit zwischen Münster und dem Ministerium weiter intensiviert werden? Bestehen Chancen den Förderdeckel des Landes weiter anzuheben?

Rainer Janssen ist zuversichtlich, dass die notwendigen Gelder für die Wohnraumförderung auch künftig bereitgestellt werden können – auch wenn erste Engpässe erkennbar sind und die Förderanträge voraussichtlich hoch bleiben werden (so ist z.B. Düsseldorf dem Beispiel von Münster gefolgt und hat ebenfalls eine Förderquote beschlossen). Die NRW.BANK hat ausreichende Liquidität, um die Förderung auf dem bisherigen Niveau weiterzuführen. Zusätzlich stehen Fördermittel, die in den letzten Jahren nicht abgerufen wurden, als stille Reserve zur Verfügung. Wie die Förderpolitik nach der Landtagswahl im Mai 2022 aussieht, ist allerdings offen.



Peter Bastian bezweifelt, dass sich geförderter Wohnungsbau unter den aktuellen Bedingungen noch rechnet. In einer Untersuchung des BDA und der Stadt Münster wurden für geförderten Wohnungsbau reine Baukosten von 2.100 Euro Brutto/ qm Wohnfläche ermittelt; mit der bisherigen Förderung ließ sich dies gut darstellen. Die neuen Anforderungen an geförderten Wohnungsbau führen jedoch zu einer erheblichen Baukostensteigerung. Dies zeigt z.B. ein aktuelles Projekt in Düsseldorf: Der Verzicht auf innenliegende Flure (minus 10 % Wohnfläche), eine Tiefgarage mit einem lichten Maß von 2,20 m (üblich: 2,10 m), Geothermie, Dach- und Fassadenbegrünung, vollständige Barrierefreiheit und ein Mobilitätskonzept haben dort zu Baukosten von 3.900 Euro/qm Wohnfläche geführt (inkl. Grundstück 4.500 Euro, mit Fördermitteln knapp 4.000 Euro). Je nach Finanzierungsmodell bedeutet dies eine Kostenmiete von 15 bis 18 Euro/qm – von 7 Euro Fördermiete ist dies weit entfernt! Wenn man den geförderten Wohnungsbau auch für kleine private Investoren interessant machen möchte, müssen seiner Ansicht nach Auflagen reduziert statt immer weiter angehoben werden.

Rainer Janssen versichert, dass das MHKBG die Steigerungen im Baukostenbereich sehr genau beobachtet, es wird dabei von den Kollegen aus dem Wirtschaftsbereich beraten. Es werden jedes Jahr höhere Fördermittel investiert, um dieselbe Menge an Wohnungen zu bauen - für Münster wurde die Quadratmeter-Pauschale 2021 von 2.250 Euro auf jetzt 2.460 Euro angehoben. Es ist jedoch kaum möglich, die Lücke zum frei finanzierten Wohnungsbau durch die Förderung komplett zu schließen. Eine Investition in den sozialen Wohnungsbau wird über eine Laufzeit von 25 oder 30 Jahre rentabel, wenn die auf dem freien Markt erzielbaren Mieten nach Auslaufen der Bindungen einbezogen werden. Zudem ist ein extremer Markt wie in Düsseldorf fördertechnisch kaum zu kompensieren. Dies ist aus Sicht von Rainer Janssen auch nicht sinnvoll: "Wohnraumförderung kann nicht alles wegfördern".



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

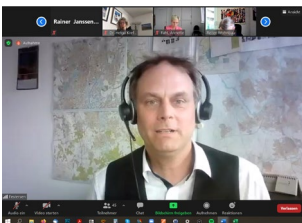
Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

Chris Menke weist darauf hin, dass bislang viele technische Einbauelemente, die das selbstständige Wohnen für ältere Menschen ermöglichen, nicht gefördert werden. Wurde dies in den neuen Richtlinien geändert? Alexandra Wirtz bietet an, die Frage nach den technischen Details der aktuellen Förderrichtlinien direkt mit Chris Menke zu klären. Rainer Janssen ergänzt, dass grundsätzlich von allen Bestimmungen abgewichen werden kann, wenn sie wohl begründet sind und das Ministerium seine Zustimmung erteilt.

Auf die Frage nach der genauen Definition von „gesundem und qualitativem Wohnen“ erläutert Rainer Janssen, dass einige der Vorgaben auf diesem Prinzip beruhen, wie z.B. die Grünflächen-Regelung oder der Verzicht auf innenliegende Flure und einseitig ausgerichtete Wohnungen. Darüber hinaus wurde aber bewusst auf einen konkreten Katalog verzichtet: Viele der Standorte, die an das Land herangetragen werden, sind mit Problemen behaftet; so liegen z.B. viele Bauflächen an stark befahrenen Straßen oder Bahnlinien. Es wird dann im direkten Gespräch mit den Antragstellern nach individuellen Lösungen gesucht, um trotz der schwierigen Voraussetzungen ein qualitativvolles und gesundes Wohnen zu gewährleisten.

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich bei Rainer Janssen, dass er dem AK einen Einblick in die künftige Förderpolitik des Landes ermöglicht hat. Für künftige AK-Sitzungen sieht sie einige Anknüpfungspunkte für die weitere Diskussion, wie z.B. das Modellprojekt für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand.

Rainer Janssen hat gern am AK teilgenommen: „Münster gehört zu den Top Ten der Wohnraumförderung in NRW und geht immer sehr strukturiert und im Sinne des Landes mit dem Thema um. Das wird im Land sehr positiv beurteilt.“



2.2 Soziale Erhaltungssatzung für das Hafen-, Hansa und Herz-Jesu-Viertel

(Christopher Festersen, Stadt Münster)

Die Stadt Münster bereitet derzeit eine Soziale Erhaltungssatzung für die Viertel Hafen, Hansa und Herz-Jesu vor; Grundlage ist eine Untersuchung zu den Rahmenbedingungen in diesen Vierteln. Christopher Festersen stellt die Ergebnisse des Gutachtens, das weitere Verfahren bis zum Aufstellungsbeschluss und die Vorbereitungen für den Satzungsbeschluss vor.

Ausgangssituation

Hansa, Hafen und Herz-Jesu entsprechen keiner statistischen Gebietsgrenze, im öffentlichen Bewusstsein sind die Quartiere jedoch fest verankert. Die Möglichkeit einer Milieuschutzsatzung/ sozialen Erhaltungssatzung für diese Viertel wird seit mehreren Jahren quer durch die Fraktionen in Münster diskutiert. Münster hat bereits sehr gute Erfahrungen mit städtebaulichen Erhaltungssatzungen gemacht, z.B. in der Innenstadt; die fachliche Expertise zum Thema Milieuschutz und die Einbettung in den Verwaltungsablauf musste jedoch erst noch erarbeitet werden. Hierfür wurde frühzeitig mit Städten, die bereits Erfah-

SPD-Antrag „Milieuschutzsatzung für das Hansa- und Hafenviertel einführen“ (A-R/0081/2019)

Vorlage für Aufstellungsbeschluss V/0106/2020



rungen mit diesem Instrument haben wie z.B. Köln und Leipzig, Kontakt aufgenommen. Als Grundlage für eine rechtssichere Satzung wurde ein Gutachten beauftragt, in dem die Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungssatzung nach §172 Abs.1 BauGB in den drei Vierteln geprüft werden. Parallel dazu wurde verwaltungsintern ein kleinräumiges Gentrifizierungsmonitoring aufgebaut.

Anlässlich eines Antrages der SPD aus dem Jahr 2019 hat die Verwaltung die Voraussetzungen für einen Aufstellungsbeschluss geprüft und neben einer quantitativen Analyse der einschlägigen Indikatoren u.a. zur Bevölkerungsstruktur eine Haushaltebefragung in den betroffenen Gebieten durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für eine soziale Erhaltungssatzung wurde am 13.5.2020 vom Rat der Stadt Münster beschlossen. Damit wird verhindert, dass während der Vorbereitung der Satzung bauliche Tatsachen geschaffen werden, die den Zielen des Milieuschutzes entgegenlaufen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung (Amtsblatt vom 5.6.2020) können Bauanträge im Satzungsgebiet für ein Jahr zurückgestellt werden. Die Frist für diesen „erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt“ endet am 4.6.2021.

Erhaltungsrechtliche Prüfung von Bauanträgen im Jahr der Aufstellung – Erfahrungen

Die erhaltungsrechtliche Prüfung erfolgt im Amt 61, das Stellungnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet (vorgeschaltete Einzelfallprüfung). Bis zum 9.3.2021 fanden 22 Prüfungen statt:

Bauvorhaben gesamt	22	
Im Wohnungsbestand (Einzelfallprüfungen)	9	u.a. Balkonanbau, Dachgeschossausbau, Zusammenlegung/ Teilung von Wohnungen, energetische Sanierung
ohne erhaltungsrechtliche Bedenken	4	u.a. Dachgeschossausbau, notwendige Sanierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen
Zurückstellungen	5	u.a. Grundrissänderungen, Wohnungsteilungen, wohnwerterhöhende Maßnahmen
Klageverfahren	1	Stand: Zurücknahme Baugesuch durch Kläger
Anträge auf Zuschuss zur energetischen Sanierung	2	u.a. Fassadendämmung, Erneuerung Fenster
keine Stellungnahme erforderlich	13	
telefonische Beratung	17	

Mit Begleitung der Bauvorhaben konnte die Verwaltung einen Workflow mit den beteiligten Ämtern etablieren, der auch bei einem Satzungsbeschluss genutzt und weiter ausgebaut werden kann.

Grundsätzlich können mit der sozialen Erhaltungssatzung nur bauliche Veränderungen gesteuert werden – eine rechtliche Grundlage, um z.B. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verhindern, gibt es in NRW seit dem Auslaufen der Umwandlungsverordnung nicht mehr. Steuerungs-fähig ist



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

z.B. der Abbruch von Wohngebäuden, die Zusammenlegung kleiner Wohnungen oder aufwändige Umbauten und Sanierungen, die den Wohnwert umfassend steigern (z.B. Einbau zweites Bad, Anbau großer Balkon). Überschreiten die Maßnahmen den Quartiersstandard, kann die Verwaltung einschreiten, um eine umfassende Mieterhöhung und Verdrängung angestammter Bevölkerung zu verhindern. Dabei gibt es keinen Unterschied zwischen vermietetem und selbstgenutztem Wohnraum, die Bewertungsmaßstäbe sind dieselben. Da die Verwaltung von genehmigungsfreien Baumaßnahmen (z.B. Innenausbau) i.d.R. keine Kenntnis bekommt, kann sie im ersten Schritt nur genehmigungspflichtige Bauvorhaben im Sinne der Sozialverträglichkeit prüfen. Über intensive Information und Kommunikation im Satzungsgebiet soll auf die Notwendigkeit hingewiesen werden, der Verwaltung auch genehmigungsfreie bauliche Veränderungen zu melden, die im Sinne der sozialen Erhaltungssatzung ebenso zu prüfen sind. Hierzu können z.B. auch Mieterinnen und Mieter an die Verwaltung herantreten und über geplante Sanierungsmaßnahmen informieren.

Gutachten zur Sozialen Erhaltungssatzung – Ergebnisse

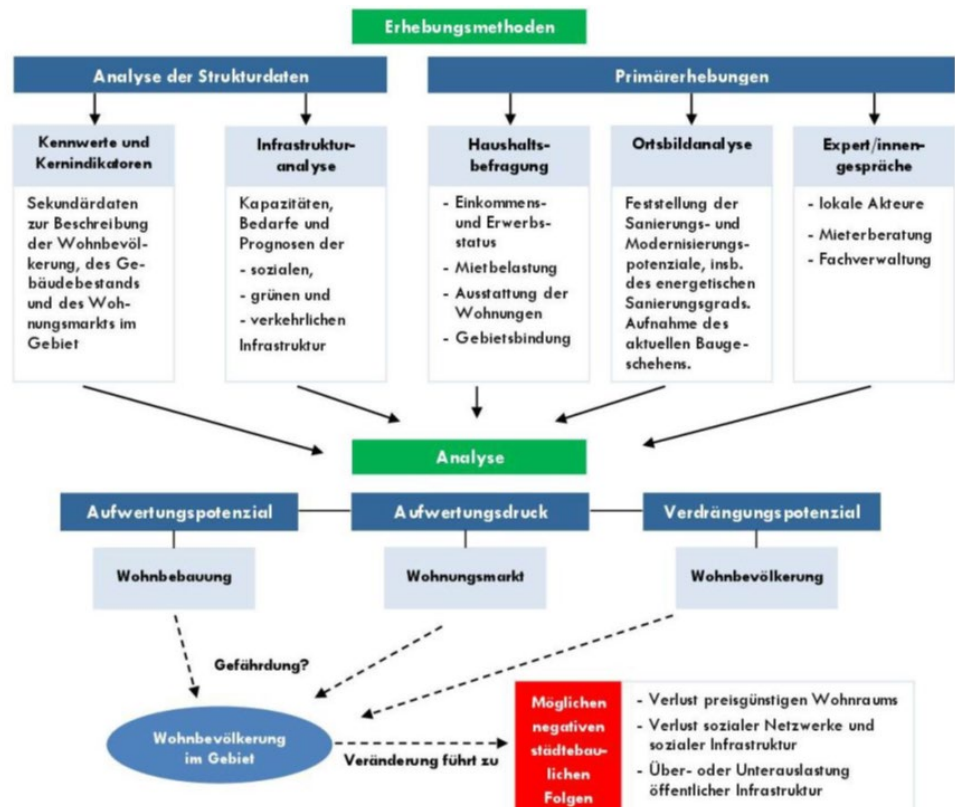
Die Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungssatzung wurden im Rahmen eines externen Gutachtens geprüft (LPG, Berlin). Das Gutachten kombiniert die Analyse von Strukturdaten und Indikatoren mit Datengrundlagen, die z.T. vorab von der Stadt Münster erarbeitet wurden (z.B. Begehungen, Kartierungen und Haushaltsbefragung 2019). Wohnbebauung, Wohnungsmarkt und Wohnbevölkerung wurden gemeinsam untersucht und daraus abgeleitet, ob die Änderung der Bevölkerungsstruktur zu negativen städtebaulichen und sozialen Folgen führen. Dabei wurden drei **Kernindikatoren** geprüft:

- Hat ein Viertel Aufwertungspotenzial?
- Gibt es Aufwertungsdruck?
- Gibt es Verdrängungspotenzial?

Gutachten zur Sozialen Erhaltungssatzung

Erhebungsmethoden und Analyse

LPG, Berlin: Landesweite Planungsgesellschaft mbH



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



Fazit: Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungssatzung für weite Teile des Gebietes erfüllt sind:

- Im Untersuchungsgebiet gibt es ein umfangreiches bauliches und energetisches Aufwertungspotenzial sowie hohen wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial.
- Die negativen städtebaulichen Auswirkungen werden als erheblich eingeschätzt: Verlust von preisgünstigem Mietwohnraum, sozialer Mischung und bedarfsgerechter Infrastruktur; Verstärkung des Stellplatzproblems.

Um die Folgen der Aufwertungen abzumildern und zu steuern, empfiehlt das Gutachten den **Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung und der gleichzeitigen Ausübung des Vorkaufsrechtes**. Hierbei steht insbesondere im Vordergrund, mit potentiellen Käufern Vereinbarungen zu treffen, mit denen die sozialen Erhaltungsziele abgesichert werden können. Gleichzeitig muss die Stadt aber ausreichende finanzielle Mittel bereithalten, um im Bedarfsfall ihr Vorkaufsrecht auch ausüben zu können.

Für den **Geltungsbereich** schlägt der Gutachter eine Modifizierung zur räumlichen Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses vor: Der Teilbereich zwischen Ottostraße und Alkuinstraße sowie südöstlich der Lambertstraße kommt insbesondere aufgrund des hohen Anteils an selbstnutzenden Eigentümern/Innen und des vergleichsweise höheren Einkommensniveaus nicht für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet in Frage. Der empfohlene Geltungsbereich umfasst damit 7.984 EW in 5.823 Haushalten.



Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel Münster

Empfehlung der Gutachter für den Geltungsbereich der sozialen Erhaltungssatzung



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

Gentrifizierungsmonitoring für die erweiterte Innenstadt - Ergebnisse

Parallel zum Gutachten wurde im Arbeitsbereich von Dr. Helga Kreft-Kettermann ein kleinräumiges Gentrifizierungsmonitoring für den erweiterten Innenstadtbereich erarbeitet. Es ist Auftakt für eine frühzeitige, dauerhafte Beobachtung von Gentrifizierungsprozessen in innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteilen von Münster.

Das Monitoring beinhaltet eine vertiefte quantitative Analyse, in der drei Untersuchungsdimensionen berücksichtigt werden: das Aufwertungspotential, die Gentrifizierungsdynamik und das Verdrängungspotential. Stadtteile mit mindestens zwei auffälligen Indikatoren wurden detaillierter betrachtet.

Die Viertel Hafen, Hansa und Herz-Jesu wurden im Rahmen dieses Monitorings ebenfalls als gefährdete Viertel identifiziert. Das vorliegende kleinräumige Gentrifizierungsmonitoring stellt ein Grobscreening innerstädtischer und innenstadtnaher Stadtteile dar. Zur Identifizierung konkreter Verdachtsgebiete mit Gentrifizierungstendenzen sind weiterführende Auswertungen auf der Ebene der Stadtzellen und auch städtebauliche Analysen (z.B. infrastrukturelle Ausstattung, Wohnumfeldbetrachtung, Ausstattung mit Grün- und Naherholungsflächen) und auch entsprechende Haushaltebefragungen notwendig:

Ausblick - V/0191/2021: Resümee der Vorlage

Auf Grundlage der Untersuchungen empfiehlt die Verwaltung aus fachlicher Sicht den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung für das „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“. Um eine rechtliche Lücke zwischen Ende der Zurückstellungsfrist am 4.6.2021 und dem Satzungsbeschluss zu vermeiden, soll die politische Beratung für den 19. Mai 2021 angestrebt werden.

Diskussion und Rückfragen

Diskutiert wird, wie der „Spagat“ zwischen sozialem Milieuschutz und notwendigen Sanierungsmaßnahmen – die insbesondere auch zum Erreichen der Klimaschutzziele dringend erforderlich sind – gelingen kann.

Bernd Mayweg, der aus dem Viertel stammt und es sehr gut kennt, befürchtet, dass der hohe Genehmigungsaufwand viele Eigentümer von dringend erforderlichen Sanierungen abhalten wird. Es handelt sich um ein sehr altes Viertel mit vergleichsweise alter Bevölkerung und z.T. stark sanierungsbedürftigen Gebäuden. Wenn künftig alle Maßnahmen mit der Verwaltung abgestimmt werden müssen, sieht er die Gefahr, dass dies v.a. kleineren privaten Vermietern zu aufwändig ist und diese von einer Investition absehen.



Christopher Festersen erläutert, dass der Fokus auf Maßnahmen liegen würde, die über dem lokal üblichen Standard liegen, da diese eine deutliche Steigerung des Wohnwertes und sozial problematische Mieterhöhungen mit sich bringen. Ziel der Genehmigungspflicht ist, Sanierungen auf ein „gesundes Mittelmaß“ zu begrenzen und auf diesem Niveau auch zu fördern. Das richtige Augenmaß der Verwaltung, eine gute Beurteilungsgrundlage und Einzelfallprüfungen sind deshalb sehr wichtig. Sozialstrukturen und Wohnungsstandards im Satzungs-

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



gebiet sind z.T. sehr unterschiedlich – die Definition des „mittleren Standards“, der als Maßstab herangezogen wird, erfolgt daher sehr kleinräumig.

Prof. Elke Pahl-Weber ergänzt, dass der richtige Weg zwischen notwendigen Sanierungen und bezahlbarem Wohnraum für viele Städte derzeit eine große Herausforderung darstellt. In Berlin, wo es bereits mehrere soziale Erhaltungssatzungen gibt, sind z.B. in manchen Quartieren wie Charlottenburg oder Neukölln kaum energetische Investitionen umsetzbar. An der TU Berlin beschäftigt sich aktuell ein Forschungsprojekt mit der Frage, mit welchen ergänzenden Förderprogrammen mietneutrale Sanierungen möglich sind. Hierfür spielen die lokalen (Förder-)Bedingungen vor Ort eine entscheidende Rolle. Auch ist die Wahl der Techniken für den Umfang und die zu erzielenden Resultate entscheidend, wie eine Sanierung im Bereich von Genossenschaftswohnungen im Südwesten von Berlin gut zeigt.

Peter Bastian erläutert, dass die energetische Sanierung eines älteren Gebäudes mit Öl- oder Gasheizung einer Totalsanierung gleichkommt, da aufgrund der niedrigeren Vorlauftemperaturen i.d.R. komplett auf Fußbodenheizung umgestellt werden muss. Dies ist seiner Meinung nach auf keinen Fall mietneutral möglich. Hinzu kommen die steigenden Baukosten durch Engpässe bei den Baufirmen, angesichts der Kürze der umzusetzenden Maßnahmen wird dies weiter zunehmen und die Kosten in die Höhe treiben. Aus seiner Sicht ist daher der Konflikt zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnraum kaum zu lösen.

Die Runde ist sich einig, dass eine soziale Erhaltungssatzung nicht zu einem Stopp von Investitionen oder gar zu Substandard-Quartieren führen darf. In der Stadt Münster gibt es seit über 20 Jahren das Förderprogramm „Klimafreundliche Wohngebäude“ für die energetische Gebäudesanierung auch oberhalb der Mindestanforderungen des GEG, das stetig ausgebaut wird. Unter Berücksichtigung der Förderkonditionen und -bestimmungen soll über eine Einzelfallprüfung eine sozialverträgliche Steuerung der jeweiligen energetischen Sanierung sichergestellt werden. Rainer Janssen ergänzt, dass es auch vom Land NRW Fördermittel gibt, die für mietneutrale Sanierungen eingesetzt werden können.

Christoph Festersen erläutert, dass die Stadt Münster im engen Austausch mit der Stadt Köln steht, um von deren Erfahrungen mit sozialen Erhaltungssatzungen zu profitieren. Von dort kommen überwiegend positive Signale zur Steuerungswirkung der Satzungen, gerade auch zum Schutz der Wohnbevölkerung. Unklar ist, wie groß künftig der Verwaltungsaufwand sein wird, da im vergangenen Jahr nur die genehmigungspflichtigen Bauanträge nach LBO geprüft wurden, künftig aber z.B. auch Maßnahmen des Innenausbaus sowie die Prüfung von Immobilienverkäufen hinzukommen werden. (Ergänzung von Dr. Helga Kreft-Kettermann: Eine Auswertung der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung für die Jahre 2015 bis 2020 zeigt, dass im Bereich der sozialen Erhaltungssatzung insgesamt 40 Kaufverträge (4 bis 11 pro Jahr) geschlossen wurden). Im Stadtplanungsamt ist bisher für die Soziale Erhaltungssatzung Hansa, Hafen und Herz-Jesu eine Vollzeitstelle befristet eingestellt. Der aktuelle Personalstab wird für die Soziale Erhaltungssatzung keinesfalls ausreichen. Neben dem Stadtplanungsamt sind auch andere





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



Ämter wie z.B. die Bauaufsicht, das Amt für Wohnungswesen und Quartiersmanagement, das Amt für Grünflächen, Umweltschutz und Nachhaltigkeit und das Amt für Immobilienmanagement davon betroffen.

Aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber wäre eine Erhaltungssatzung als Pilotprojekt in den Vierteln Hansa, Hafen und Herz-Jesu sehr hilfreich, um daraus Erfahrungen für die Zukunft ableiten zu können. Herr Peck sieht große Chancen, mit einem Pilotprojekt die Wirksamkeit eines solchen Instrumentes im Spannungsfeld von Klimaschutz und Gemeinwohl zu erproben. Es gibt den klaren Auftrag des Rates, das Ziel der Klimaneutralität auch in Münster umzusetzen und die Wohnungsbestände umfassend energetisch zu sanieren. Da dies insbesondere die preisgünstigen Mietwohnungen betrifft, steht die Verwaltung vor der großen Aufgabe, dies mit den sozialen Anforderungen zusammenzubringen. Die Soziale Erhaltungssatzung in Verbindung mit dem Vorkaufsrecht bietet hierfür aus seiner Sicht gute Potenziale. Die Stadt muss sich entsprechend aufstellen, um dies personell, fachlich und finanziell zu bewältigen. Aus Sicht von Norma Hajar ist ein Instrument, das die Mieterinnen und Mieter vor nicht tragbare Erhöhungen und „Entmietungen“ schützt, dringend erforderlich: Als Vertreterin des MieterInnenschutzvereins wird sie täglich mit dem Druck konfrontiert, denen sich Mieterinnen und Mieter in diesen Vierteln ausgesetzt sehen.

Bernd Mayweg sieht dagegen keine akute Gefahr einer Gentrifizierung, gleichzeitig aber einen hohen Sanierungsbedarf in diesen Vierteln. Auch Dr. Schorn hat Sorge, dass das Instrument Eigentümer von den dringend erforderlichen Sanierungen abhalten wird. Beide halten eine soziale Erhaltungssatzung daher für die Viertel Hafen, Hansa und Herz-Jesu nicht unbedingt für empfehlenswert. Auch Martin Behet weist auf einen erheblichen Zielkonflikt zwischen Milieuschutz und baulichem Bestandsschutz und der Sicherung von Wohnqualitäten hin – wie dieser zu lösen ist, muss sich erst noch zeigen.

Letztlich liegt die Entscheidung für die Durchführung einer sozialen Erhaltungssatzung in den Vierteln Hafen-, Hansa und Herz-Jesu bei den politischen Gremien. Bei einem positiven Beschluss wäre der Arbeitskreis Wohnen für Münster auf jeden Fall sehr daran interessiert, ein solches Verfahren zu begleiten und Erfahrungen der Umsetzung im AK zu diskutieren.



3. Neue urbane Stadtquartiere (Robin Denstorff, Stadt Münster)

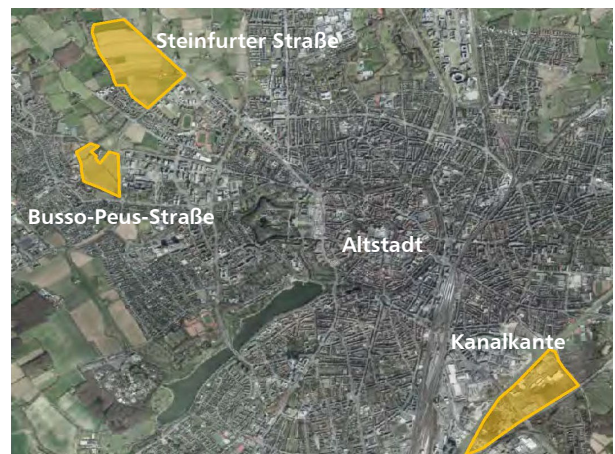
Wichtiger Baustein der Zukunftsentwicklung für Münster ist die Flächenvorsorge. Vor dem Hintergrund der intensivierten Wohnbaulandentwicklung im Rahmen des Baulandprogramms und durch das Engagement aller Akteure hat Münster vergangenes Jahr erstmals die jährliche Zielzahl von 2.000 neu errichteten Wohnungen erreicht und damit zur Zielerreichung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes beigetragen.

Stadtentwicklung umfasst langfristige Prozesse. Um eine Flächenvorsorge für die Zukunft zu organisieren und die hierfür notwendigen Entwicklungen großer Quartiere anzustoßen, schaut sie weit über eine Dekade hinaus in die Zukunft. Wichtige künftige Quartiere in Münster, die eine ähnliche Größenordnung wie die Konversionen York und Oxford haben, befinden sich an der Steinfurter Straße, an der Busso-Peus-Straße und die Kanalkante Südost: Drei einmalige Flächen, die sich alle durch eine große Nähe zur Altstadt auszeichnen und strukturell der Kernstadt zuzuordnen sind. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung, in der u.a. eine umweltgerechte Mobilität eine zentrale Rolle spielt, bieten sich damit enorme Chancen. Um diese Orte zu vielfältigen, attraktiven Quartieren zu entwickeln, in denen Menschen gerne leben und arbeiten, sind komplexe Prozesse erforderlich, die rechtzeitig gestartet werden müssen.

Der Auftakt zu diesem Verfahren ist letzten Sommer gelungen. Von den politischen Gremien wurden für diese drei Flächen die Grundsatzbeschlüsse gefasst und dabei für zwei Flächen explizit die Option einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme miteingeschlossen. Damit wurde frühzeitig der Blick auch auf die Gemeinwohlorientierung gerichtet und es unterstreicht die enorme städtebauliche Relevanz dieser Quartiersentwicklungen.

Übersicht: Neue urbane Stadtquartiere

Stadt Münster auf Grundlage Luftbild 2017 (Datenlizenz Deutschland - Land NRW / Stadt Münster (2017) - Version 2.0)



3.1 Steinfurter Straße: Modellquartier für neues urbanes Wohnen, Arbeiten und Technologie

Das Quartier Steinfurter Straße umfasst 50 ha und ist nur 2,5 km Luftlinie entfernt vom Domplatz. Eine aktivierbare, nahezu unbebaute Fläche in vergleichbarer Lage und Größe gibt es aktuell kein zweites Mal in Münster. Durch seine repräsentative, verkehrsgünstige und zugleich naturräumlich attraktive Lage bietet das Areal vielfältige Nutzungspotenziale. Unweit der Uni Münster und in direkter Nachbarschaft zum Technologiepark steht sie im direkten Kontext der „Wissenschaftsstadt Münster“.

Zukunft der Wissenschaftsstadt

2018 wurde gemeinsam von der Stadt Münster und den Hochschulen ein Letter of Intent (LoI) zur „Zukunft der Wissenschaftsstadt“ unterzeichnet, der einen Paradigmenwechsel der Hochschulentwicklung darstellt: Ziel ist die Entwicklung urbaner „Wissensquartiere“ mit einer vielfältigen Mischung von Hochschule, Wohnen, Gastronomie, Nahversorgung und Kultur. Zentrale Rolle spielt dabei



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

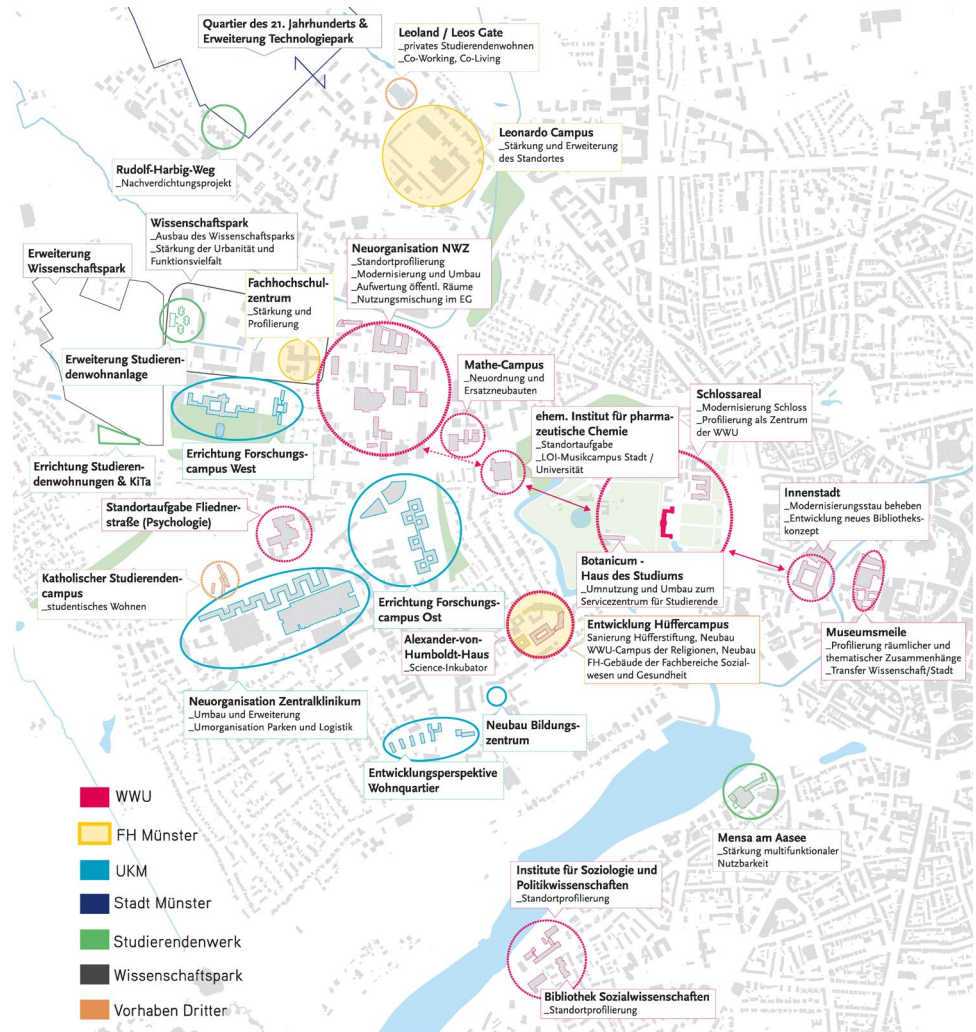
Zukunft der Wissenschaftsstadt

Lol: Stadt Münster, WWU, FH, Unikliniken, BBL NRW und Studierendenwerk

Zentrale Fragen:

- Was sind die Anforderungen an die Wissenschaftsquartiere von morgen?
- Welche urbane Qualität muss das Campusleben im 21. Jh. aufweisen?
- Welches Umfeld ist erforderlich, damit Forschung und Lehre die besten Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung vorfinden?
- Wie lassen sich neue Nutzungen, wie Wohnen, Gastronomie, Nahversorgung und Kultur so integrieren, dass dadurch mehr Vielfalt und Urbanität entstehen?

eine nachhaltige Mobilität. Als Entwicklungsraum wurde ein zentraler Bereich westlich der Altstadt definiert, der u.a. auch die Quartiere Steinfurter und Busso-Peus-Straße tangiert. Der Übersichtsplan zeigt die Vielzahl der Projekte und Akteure: Insgesamt sollen in den nächsten Jahren 1,5 Mrd. Euro investiert werden, z.B. am Forschungscampus Ost de UKM oder mit Ausbau des Naturwissenschaftlichen Zentrums.



Schwerpunktbereiche der Wissenschaftsstadt

scheuven + wachen plus
aus: Internationale Ideenwerkstatt Münster "Zukunft der Wissenschaftsstadt"
Dokumentation S.9

Quartiersentwicklung im 21. Jahrhundert

Das Leitmotiv der Wissenschaftsstadt - eine urbane, lebendige Mischnutzung - ist Basis jeder zukunftsfähigen Stadtentwicklung des 21. Jahrhunderts. Urbanität muss künftig neu gedacht und die Frage nach einem guten Leben in der Stadt frühzeitig gestellt werden. Klimaneutralität, Resilienz und nachhaltige Mobilität in einer „Stadt der kurzen Wege“ sind dabei zentrale Aspekte.

Ein Quartier des 21. Jahrhunderts benötigt Prozesse des 21. Jahrhunderts. Diese sind iterativ, sie finden zeitgleich auf unterschiedlichen Ebenen statt, zwischen denen agil gewechselt und Informationen ausgetauscht werden. Von übergeordneten Leitbildern kann so sehr schnell auf einzelne Verfahren und Vorhaben geschlossen werden, deren Erkenntnisse wiederum in die übergeordneten Pläne

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



Einzug finden. Diesen Ansatz verfolgt Münster seit Jahren aktiv und hofft, dies gemeinsam mit der Stadtgesellschaft fortsetzen zu können.

Der Entwicklungsprozess Steinfurter Straße wurde mit einer Ideenwerkstatt gestartet, zu der mehrere internationale Büros mit Erfahrung in der Campus-Planung eingeladen wurden. Dabei wurde eine große Bandbreite sehr interessanter Ansätze entwickelt. Die Ergebnisse wurden in einem städtebaulichen Leitbild operationalisiert, um so in das weitere Verfahren einzufließen (u.a. in den Wettbewerb Steinfurter Straße).



Ideenwerkstatt Steinfurter Straße
Beitrag Cobe architects, Kopenhagen

Entwicklungsziele für das Modellquartier

Im politischen und fachlich integrierten Diskurs wurden Zielvorstellungen für das Quartier Steinfurter Straße als „Modellquartier für neues urbanes Wohnen, Arbeiten und Technologie“ formuliert. Diese Ziele werden Grundlage für das Werkstattverfahren und den städtebaulichen Wettbewerb; über eine Broschüre mit guten Referenzprojekten sollen sie zudem einer breiten Öffentlichkeit nähergebracht werden. Europaweit wird Quartiersentwicklung aktuell „neu gedacht“; neben einem guten Städtebau geht es dabei insbesondere auch um ein intelligentes Prozessdesign, um z.B. Vielfalt im Quartier sicherzustellen. Auch der Blick in die Geschichte hilft bei der Frage nach nachhaltigen Stadtbausteinen und einer resilienten Struktur, die auch Transformationen zulässt.

Folgende Ziele wurden für das Modellquartier Steinwerder Straße definiert:

- **Verknüpftes Wohnen und Arbeiten, Forschen und Entwickeln**
(z.B. Science City Bahrenfeld Hamburg, Seestadt Aspern Wien)
- **Gemischte Nutzungen**
(z.B. Oberbillwerder Hamburg, Soziales Quartier An der Schanze Wien)
- **Belebte Erdgeschosse**
(z.B. Wohnprojekt Krakauer Straße Wien, Lokdepot Berlin)
- **Neue Wohnformen und inklusive Angebote**
(z.B. Wohnprojekt Kalkbreite Zürich, The Eight Kopenhagen)
- **Angemessene Dichten**
(z.B. Polgarstraße Wien, Kroyers Plads Kopenhagen)
- **Gemeinschaftliche Räume im Haus und im Quartier**
(z.B. Kopenhagen Nordhavn, Sonnwendviertel Wien)
- **Öffentliche und gemeinschaftliche Grünräume**
(z.B. In der Wisn Süd Wien, Groen Quartier Antwerpen)
- **Zukunftsfähige Mobilität**
(z.B. Kulturgarage Aspern Wien, Mobility Hub Oberbillwerder)
- **Klimaneutrale Quartiersentwicklung / sensibles Wassermanagement**
(z.B. Oxford Quartier Münster, Dietenbach Freiburg)
- **Partizipative Prozesse und Qualitätsvereinbarungen**
(Charta Schumacher Quartier Berlin, Gestaltungsleitlinien York Münster)



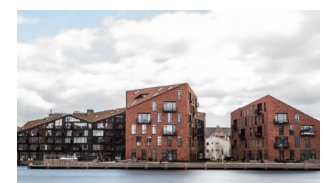
Gemischte Nutzungen:
An der Schanze, Wien
© DMAA



Belebtes Erdgeschoss:
Krakauer Straße, Wien
© scheuven + wachten plus



Neue Wohnformen
The Eight, Kopenhagen
© Anton Bombach



Angemessene Dichten
Kroyers Plads, Kopenhagen
© scheuven + wachten plus



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



Mobility Hub
Oberbillwerder Hamburg
© ADEPT mit Karres + Brands /
IBA Hamburg GmbH

Fotos aus: Broschüre "Neues
Stadtquartier an der Steinfur-
ter Straße: Ein urbanes Model
für das 21. Jahrhundert"

Inspirationen für urbane, vielfältige und lebendige Quartiere bieten viele Altbauquartiere, aber auch neue Wohnquartiere, die eine angemessene Dichte mit einer lebendigen Erdgeschossnutzung kombinieren. Grundsätzlich muss die Frage nach der Dichte im Kontext des Ortes diskutiert werden. Es gilt, kreativ Räume und Orte zu identifizieren, wo urbane Strukturen und Nutzungen verträglich sind. Um nachvollziehbare, identitätsprägende Strukturen im Quartier zu schaffen, spielen die Kategorien Block, Straße, Parzelle und Gebäude und die Gestaltung von Freiräumen eine besondere Rolle. Dies muss frühzeitig bei der Planung des Quartiers berücksichtigt werden, wie auch die Anforderungen innovativer, nachhaltiger Mobilitäts-Infrastruktur. Diese benötigt ausreichend Raum und kann nur sehr schwer nachträglich integriert werden (z.B. Fahrrad-schnellwege, Mobility Hubs, Abstellräume für Lastenräder).

Kenndaten (ca.-Angaben)

Gesamtfläche	50 ha
Abzug Grün/Straße	20 ha
Nettobaufäche	30 ha
Regelgeschosse	4

Anteil Wohnen	50%
Wohneinheiten	2.000
Einwohner	5.000

Anteil Arbeiten	50%
Arbeitsplätze	4.500

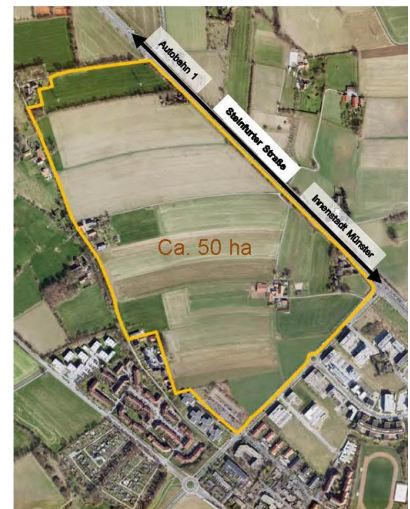
Plan: Stadt Münster auf
Grundlage Luftbild 2017
(Datenlizenz Deutschland -
Land NRW / Stadt Münster
(2017) - Version 2.0)

Städtebauliche Kenndaten und weiteres Vorgehen

Ausgehend von einer groben Flächenkalkulation mit 40 % Grün-/ Erschließungsfläche, vier Regelgeschossen und einer Nutzungsmischung von je 50 % Wohnen und Arbeitsstätten bietet das Quartier Platz für etwa 5.000 Menschen und 4.500 Arbeitsplätze.

Aufgrund der hohen Bedeutung für die Stadtentwicklung von Münster ist es erforderlich, das Quartier zügig und in Gänze zu entwickeln. Angestrebt wird dabei eine kooperative Baulandentwicklung gemeinsam mit den bisherigen Grundeigentümern. Sollte dies nicht gelingen, hat der Rat aber auch seine grundsätzliche Bereitschaft deutlich gemacht, das Quartier im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu entwickeln.

In einer ersten Einschätzung werden die dafür erforderlichen Voraussetzungen nach BauGB angesichts der Lage, Größe und Themen und des dadurch entstehenden Nutzens für das Gemeinwohl als gegeben angesehen. Dies gilt es im Rahmen der nun startenden Voruntersuchungen zu einer möglichen Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Detail herauszuarbeiten.



Kenndaten (ca.-Angaben)

Gesamtfläche:	16,5 ha
Abzgl Grün/Straße:	6,5 ha
Nettobaufäche:	10 ha
Regelgeschosse:	4

Anteil Wohnen	50%
Wohneinheiten	700
Einwohner	1.750

Anteil Arbeiten	50%
Arbeitsplätze	1.850

3.2 Busso-Peus-Straße: Neues urbanes Stadtquartier für Wissenschaft und Wohnen

Mit einer Größe von ca. 16,5 ha, nur 2,5 km Luftlinie zum Domplatz und in Nachbarschaft zum Wissenschaftspark ist die Pusso-Peus-Straße eine hoch interessante, stadtstrukturell sehr spezielle Fläche. Im Übergang zwischen der Wissenschaftsstadt und dem Ortszentrum Gievenbeck hat sie eine wichtige räumliche Vernetzungsfunktion zwischen Innenstadt, urbanem Raum und Landschaft. Diese Verknüpfungsdimension wird sehr gut in dem Beitrag von Land Srl Germany/ Astoc für die internationale Ideenwerkstatt visualisiert.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

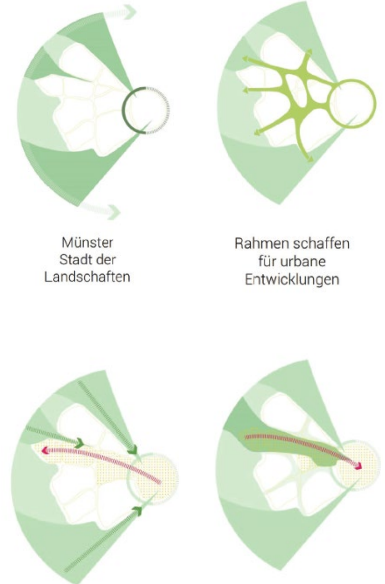
Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



Quartier Busso-Peus-Straße



Internationale Ideenwerkstatt
Wissensquartiere Münster



Beitrag LAND Srl Germany/ ASTOC

Aus: Dokumentation internationale Ideenwerkstatt Münster "Zukunft der Wissenschaftsstadt", S.51

Zielvorstellungen

An der Busso-Peus-Straße soll ein gemischt genutztes, urbanes Wissensquartier entstehen, das eine Brücke zwischen innerer Stadt und Gievenbeck schlägt. In Nachbarschaft zum Wissenschaftspark bietet das Areal sehr gute Potenziale für eine Erweiterung der Hochschulen. Der Fokus soll daher auf Forschungseinrichtungen liegen, ergänzt durch wissenschaftsaffine Unternehmen. In das Wissensquartier integriert werden Wohnnutzungen, ggf. mit spezifischen Angeboten für Hochschulangehörige (ca. 50 % der Bruttogeschossfläche).

Mit geschätzt ca. 1.750 Einwohnern und 1.850 Arbeitsplätzen ist das Quartier Busso-Peus-Straße ein wichtiger künftiger Wohn- und Arbeitsort in Münster und zudem eine zentrale Vorhaltefläche für die Hochschulentwicklung.

Übergeordnete Planung

Im Regionalplan wird die Aktivierung der Flächen Steinfurter und Busso-Peus-Straße z.T. bereits vorbereitet: Die Busso-Peus-Straße ist dort vollständig und die Steinfurter Straße größtenteils als Siedlungsgebiet enthalten. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Busso-Peus-Straße bisher größtenteils als Grünfläche und der Bereich an der Steinfurter Straße etwa zu einem Drittel als Sondergebiet Technologiepark und zu zwei Dritteln als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Hier sind entsprechende Änderungen erforderlich.

Gesamtprozess: Weiteres Vorgehen

Aufgrund ihrer räumlichen Nähe werden die Flächen Steinfurter und Busso-Peus-Straße in einem Gesamtprozess gemeinsam betrachtet. So sollen Konkurrenzen vermieden und Synergien genutzt werden. Im weiteren Verfahren sollen die Rollen der Quartiere - für sich und für ihre Nachbarschaft - eigenständig weiter profiliert werden.

Nach der internationalen Ideenwerkstatt, in der erste räumliche Ideen entwickelt wurden, soll als nächster Schritt ein gemeinsames Werkstattverfahren folgen. Gemeinsam mit Expertinnen und Experten sowie den Bürgerinnen und



Ausschnitt FNP



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

Bürgern sollen städtebauliche Rahmenbedingungen wie z.B. Typologien, Erschließungsstrukturen oder Freiraumqualitäten für die Quartiere im Sinne eines Leitbildes erarbeitet werden. Die Ergebnisse fließen über die Auslobung in einen städtebaulichen Wettbewerb ein. Damit soll dann die Grundlage für die Bebauungsplanung und schließlich Realisierung gegeben werden.

Aktuell läuft die Vorbereitung des Werkstattverfahrens, das ab Herbst 2021 Jahres durchgeführt werden soll. Parallel sollen Fachplanungen zu den zentralen Themen Mobilität und Freiraum an externe Büros vergeben werden.



3.3 Kanalkante Südost: Theodor-Scheiwe-Straße / Nieberdingstraße / Eulerstraße

Das Quartier Kanalkante Südost befindet sich im Umfeld des Hafens. Der Stadthafen 1 hat sich in den letzten Jahren sehr gut entwickelt, so dass jetzt die nächsten Bereiche in Angriff genommen werden können. Der Bereich um den Albersloher Weg und entlang des Kanals bietet ein enormes Flächenpotenziale durch alte Industrieareale mit großen Brachen und leerstehenden Hallen. Um Stillstand und ein längeres Verbleiben dieser Flächen im Status Quo als gewerbliche Standorte zu vermeiden, sollte die Entwicklung dieser Areale rechtzeitig in geeignete Bahnen gelenkt und mit einer städtebaulichen Perspektive versehen werden, die der Lage angemessen ist

Das Gebiet „Kanalkante Südost“ umfasst eine Größe von insgesamt ca. 38 ha. Das Kreativquartier Stadthafen 1 befindet sich in direkter Nachbarschaft, der Hauptbahnhof ist nur 1,5 km entfernt, der Domplatz 2,5 km. Am südöstlichen Eingang zur Innenstadt, direkt an der Hauptachse Albersloher Weg liegt es zugleich repräsentativ wie verkehrsgünstig.

Die Option für einen Stadion-Neubau im Bereich der Nieberdingstraße, die bislang eine anderweite bspw. eine Wohnnutzung des Areals verhinderte, wurde mit der Festlegung auf den derzeitigen Stadionstandort jüngst fallen gelassen. Damit eröffnen sich vielfältige, neue Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal „Kanalkante Südost“.



Städtebauliche Studie Theodor-Scheiwe-Straße

Um die städtebaulichen Potenziale auszuloten, wurden Studien für die einzelnen Bereiche erstellt. Für den 25 ha großen Bereich an der Theodor-Scheiwe-Straße (davon ca. 20 ha Potenzial für eine Neuentwicklung) werden angesichts der zentralen und hochwertigen Lage höhere Geschossigkeiten und Dichten als in den Quartieren Steinfurter/ Busso-Peus-Straße als angemessen beurteilt (punktuell bis zu 8 Geschossen); zugleich enthält der Entwurf einen höheren Anteil Grünflächen und Wohnnutzung. So kann ein Quartier für ca. 5.000 Menschen und 2.150 Arbeitsplätze entstehen.



Städtebauliche Studie Theodor-Scheiwe-Straße Büro Reicher Haase

Kenndaten (ca.-Angaben)

Gesamtfläche:	25 ha
Abg. Grün/Straße:	9 ha
Nettobafläche:	11 ha
Regelgeschosse:	3-5 G.
Hochpunkte	8 G.
Anteil Wohnen	70%
Wohneinheiten	2.000
Einwohner	5.000
Anteil Arbeiten	30%
Arbeitsplätze	2.150

Städtebauliche Studie Niederdingstraße / Eulerstraße

Der 13 ha große, gewachsene Bereich südlich des Albersloher Weges ist heterogen und sehr kleinteilig strukturiert, auch hinsichtlich der Eigentümerstruktur. Es gibt einige schützenswerte Bestandsgebäude und Nutzungen, die berücksichtigt werden müssen. Gefragt ist hier eine sukzessive Transformation, die sich sensibel am Bestand und den Bedarfen orientiert. Je nach Verfügbarkeit sind unterschiedliche Entwicklungsschritte denkbar, neue und alte Nachbarschaften werden dabei verknüpft. So entstehen Teilquartiere mit eigener Prägung. Das städtebauliche Passepartout bietet hierfür ein robustes Gerüst.

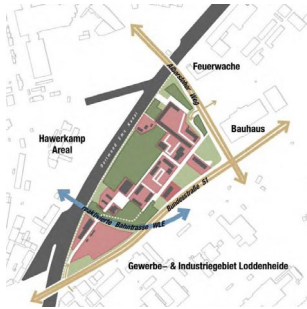
Aufgrund der Emissionssituation liegt der Schwerpunkt in diesem Gebiet nicht auf dem Wohnen; vorhandenes Wohnen soll aber gesichert und z.T. ergänzt werden. Über ein Mobility Hub sollen die Verkehre an dieser Stelle frühzeitig abgefangen und über Mikromobilität und ÖPNV weiter in die Quartiere verteilt werden. Von einem zentralen Park kann über eine neue Kanalbrücke ein direkter Link für Radfahrer und Fußgänger zum Hawerkampareal geschaffen werden.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



**Städtebauliche Studie
Niederding-/ Eulerstraße**
Pläne + Fotos:
Büro Pesch Partner

Der Prozess für die Kanalkante Südost ist eingebettet in den Hafendialog, der sich mit den Quartierskonferenzen „Hafenratschlag“ bereits als Austauschformat bewährt hat und durch weitere Beteiligungsangebote ergänzt werden soll. Auch hier sind Werkstattformate und Wettbewerbe vorgesehen und münden in Bebauungspläne, Fachgutachten und schließlich die Umsetzung der Planung.



3.4 Fazit

Mit den drei urbanen Stadtquartieren möchte die Stadt Münster ca. 4.500 bis 5.000 neue Wohnungen für 11.000 bis 12.000 Menschen und 8.000 bis 10.000 neue Arbeitsplätze entwickeln. Die Quartiere können damit einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Flächenvorsorge von Münster leisten und behandeln zugleich zentrale Fragen der urbanen Entwicklung des 21. Jahrhunderts. Nächste planerische Schritte sind öffentliche Werkstattverfahren sowie vorbereitende Untersuchungen für eine potenzielle städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Komplexe Stadtentwicklungsverfahren bergen immer das Risiko sich ändernder Rahmenbedingungen – aber es liegt auch in der Verantwortung der Stadt, sichtbares Potenzial zu heben. Die Tragweite der Planungen für die Stadtgesellschaft und das Gemeinwohl rechtfertigt, dabei die ganze Bandbreite städtebaulicher Instrumente zu nutzen. Schließlich geht es um zentrale stadtstrukturelle Fragen für Münster: Um bezahlbares Wohnen in der Innenstadt, um die Stadt der kurzen Wege, um die Sicherung der Attraktivität Münsters für alle.

„Ich wünsche uns den Mut, in die Zukunft zu schauen und groß zu denken!“

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



3.5 Rückfragen/ Diskussion

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für diesen frühzeitigen Einblick in Projekte, die für Münster künftig eine zentrale Rolle spielen und das Stadtwachstum entscheidend prägen werden. Der Einsatz bodenpolitischer Instrumente wie städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gewinnt für eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung an Bedeutung, stellt angesichts der steigenden Bodenpreise die Städte aber auch zunehmend vor finanzielle Herausforderungen. Die bodenpolitische Strategie des Bundes hat hier bereits Setzungen getroffen. Diskutiert werden die Erfahrungen mit kooperativen Planungsprozessen, wie sie in Münster im Mittelpunkt der Quartiersplanung stehen, sowie die Ansätze für eine neue, mischgenutzte Quartiersentwicklung.



Integration von Hochschul- und Stadtentwicklungsplanung

Nach Erfahrung von Prof. Elke Pahl-Weber haben global agierende Hochschulen oft einen anderen Fokus als die Stadtentwicklung, was eine gemeinsame Planung erschweren kann. Robin Denstorff erläutert, dass in Münster die Zusammenarbeit mit den Hochschulen sehr gut funktioniert. Zwischen Hochschul- und Stadtentwicklung gibt es eine Vielzahl von Synergien: Für die Stadt wirkt die Hochschule wie ein „Jungbrunnen“, gleichzeitig hängt die Attraktivität der Hochschulen eng mit der Anziehungskraft der Stadt zusammen. Das ist allen Akteuren bewusst und eine gute Grundlage für die Zusammenarbeit.

Kollaboration statt Beteiligung

Prof. Elke Pahl-Weber beschäftigt sich intensiv mit kollaborativen und kokreativen Prozessen, insbesondere mit dem Instrument des Urban Design Thinking. Während bei der klassischen Beteiligung bereits vorliegende Planungskonzepte von Bürgerinnen und Bürgern lediglich beurteilt werden, werden mit kooperativen Ansätzen im gemeinsamen Austausch Lösungen entwickelt. Robin Denstorff erläutert, dass in Münster Bürgerinnen und Bürger vom Anfang des Prozesses an eng in die Planung eingebunden werden. Dies läuft sehr intensiv und parallel auf allen Ebenen. Auch er ist der Ansicht, dass nur mit Kollaboration das wahre Potenzial der Menschen, die in den Quartieren leben, gehoben werden kann.

Einbindung externer Experten

Externe Expertise wird in Münster während des gesamten Prozesses in die Quartiersplanung einbezogen, von den Ideenwerkstätten über die Werkstattverfahren, Wettbewerbe und Fachgutachten. Für die ersten Ideenwerkstätten wurden bewusst Büros eingeladen, die nicht in Münster ansässig waren und einen unvoreingenommenen „Blick von außen“ mitbrachten. Zugleich waren Erfahrungen in der Campusplanung gefragt, um die erforderliche Fachkenntnis zu gewährleisten. Im weiteren Verfahren wird der Expertenkreis dann erweitert und es werden auch Beiträge von lokalen Büros gefordert und gewünscht.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



Neue gemischte Quartiersentwicklung

Prof. Elke Pahl-Weber hebt den Münsteraner Ansatz einer Nutzungsmischung auf der Ebene von Quartier, Grundstück und Gebäude hervor. Mittlerweile setzen selbst Investoren, die früher möglichst monofunktionale Gebäude gebaut haben, auf eine kleinteilige, vertikale Mischung im Gebäude – dieser Trend wurde mit der Pandemie nochmals verstärkt. Selbst Hotels werden heute als multifunktionale Gebäude mit Gastronomie, Konferenzbereich, Coworking usw. errichtet und sind bei Bedarf flexibel umnutzbar. Diese Flexibilität ist auch bei der Quartierentwicklung nötig – wie hoch soll der Anteil an Wohnnutzung in einem Quartier sein, wieviel Arbeitsstätten werden gebraucht? Wie lässt sich das bei Bedarf anpassen, welche Strukturen sind hierfür erforderlich?

Die Frage, wie ein flexibles, vielfältiges und lebendiges Quartier entwickelt werden kann, ist aus Sicht von Robin Denstorff „ein abendfüllendes Thema“. Es ist ein Irrglaube, dass dies bei Quartiersgrößen von 50 ha und mehr allein mit dem richtigen städtebaulichen Entwurf und Bebauungsplan zu schaffen ist. Entscheidend ist der Entwicklungsprozess. Es muss ein Rahmen geschaffen werden, mit dem die grundlegenden Spielregeln für eine Quartiersentwicklung im 21. Jahrhundert formuliert werden, der aber ansonsten Kreativität und Vielfalt ermöglicht. Aufgabe der Stadtentwicklung ist, über längere zeitliche Prozesse Themen zu organisieren und Entwicklungspotenziale zu heben. Bei der Konversion ist dieser Ansatz Münster bereits gut gelungen und sollte auch weiterverfolgt werden.

Für den AK könnte dies aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber eine neue Herausforderung bedeuten: Wohngebiete, wie sie vor 20 Jahren geplant wurden, wird es in Zukunft u.U. nicht mehr geben, sondern es wird künftig immer um eine Mischung mit anderen Funktionen in der Stadt gehen – wir können gespannt sein, wie sich dies verändern wird!

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



4. Aktuelles aus Münster

Am Ende der Sitzung wird wie gewohnt ein Überblick über aktuelle Themen in Münster gegeben.

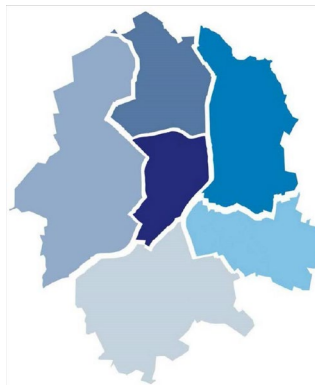
4.1 Bautätigkeitsstatistik 2020 (Dr. Helga Kreft-Kettermann, Stadt Münster)

Neuen Wohnraum zu schaffen, hat weiterhin eine sehr hohe Priorität in Münster, dies ist auch der aktuellen Presse zu entnehmen.

2020 wurden 2.113 Wohnungen neu errichtet – ein neuer Höchstwert, der das letzte Mal vor 20 Jahren erreicht wurde. Damit liegt Münster über der Zielzahl von 1.500 Wohnungen pro Jahr, dies ist ein sehr positives Signal für die Stadt.

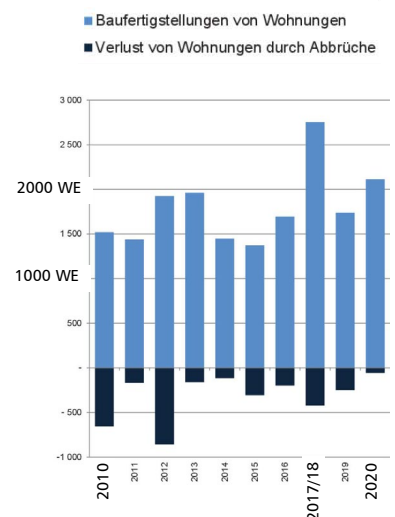
Den größten Zuwachs gab es bei den Ein- und Zweiraumwohnungen: 2020 wurden 990 Wohnungen in diesem Segment fertiggestellt, das Jahr zuvor waren es nur 609 Wohnungen.

82 % der Baufertigstellungen konzentrierten sich im Geschosswohnungsbau.

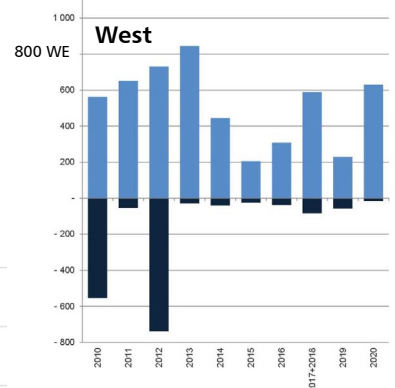


Bezogen auf die Stadtteile lag der größte Zuwachs mit 630 Wohnungen im Bezirk West, auch hier war der größte Zuwachs bei den kleinen Wohnungen zu verzeichnen (2019: 64 WE / 2020: 320 WE mit 1+2 Räumen). Im Vergleich dazu waren die Fertigstellungen in den Außenstadtbezirken deutlich geringer (z.B. Bereich Nord: 52 WE, Ost: 131 WE, Südost: 294 WE, Hiltrup: 266 WE). Ebenfalls sehr hohe Zuwächse hatte der Stadtteil Mecklenbeck mit insgesamt 433 Fertigstellungen 2020 zu verzeichnen (2019: 136 WE). Dies ist insbesondere u.a. auf die Bauvorhaben Goldenbergstraße und Schwarzer Kamp (VIVAWEST WOHNEN GmbH) zurückzuführen.

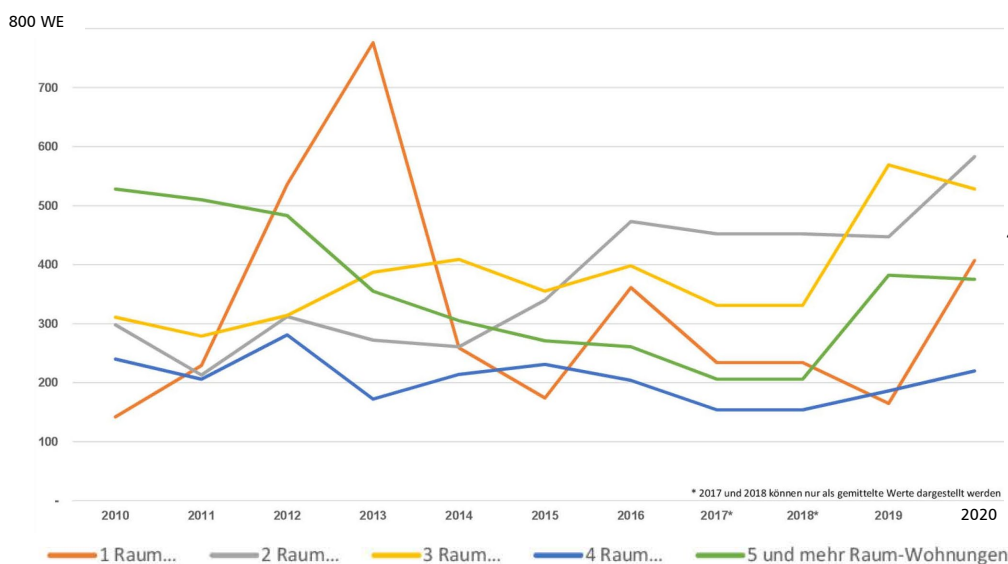
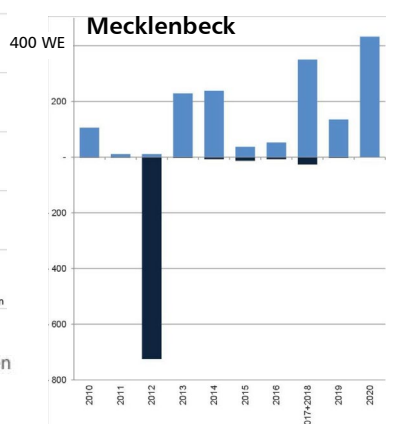
Wohnungsveränderung durch Bautätigkeit 2010-2020



West



Mecklenbeck



Baufertigstellungen nach Zahl der Räume (saldiert) Stadt Münster 2010-2020

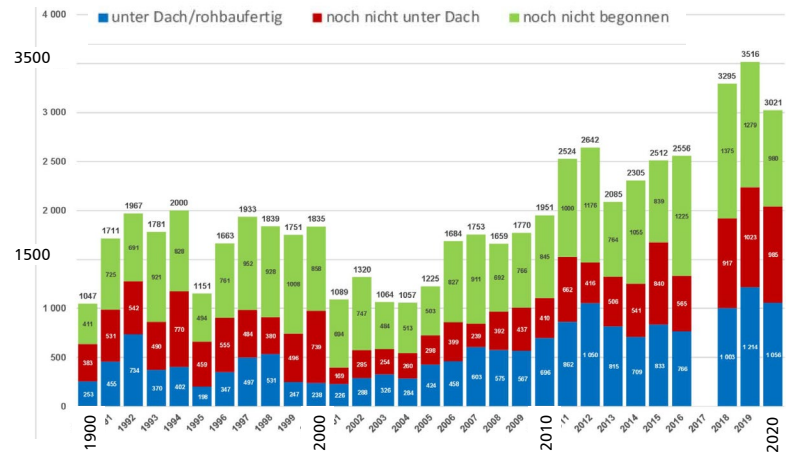


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

Bauüberhang Wohnungen

Münster
1990-2020



Zahlen, Daten, Fakten

www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/zahlen-daten-fakten.html

Gesamtstädtische Zahlen Bautätigkeit und Wohnen: Jahresstatistik 2020

Kleinräumige Zahlen für 6 Stadtteile und 45 Bezirke: SMS Wohnungsbautätigkeit OpenData

Auch die Bauüberhänge entwickeln sich sehr positiv und lassen optimistisch auf das Jahr 2021 blicken: Ende 2020 befinden sich über 2.000 Wohnungen bereits im Bau und der Bau für weitere knapp 1.000 Wohnungen wurden genehmigt. Diese hohe Zahl der Bauüberhänge ist u.a. auch auf die Engpässe bei den Bauhandwerkern zurückzuführen.

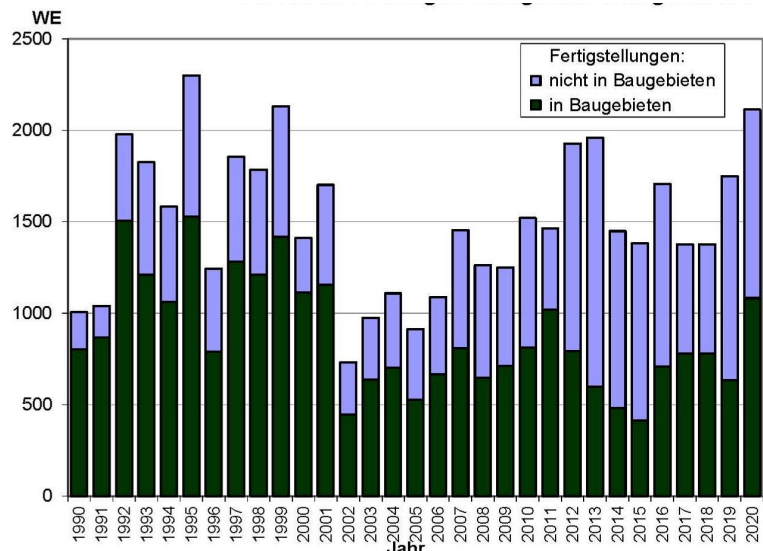
Mit dem Baulandprogramm hält Münster noch einmal Bauflächen für ca. 10.000 Wohnungen vor. Vor 15 Jahren ist die Stadt mit einer jährlichen Zielzahl von 1.500 Wohnungen pro Jahr gestartet, jetzt konnte die Marke von 2000 Neubauwohnungen erreicht werden – das ist eine sehr positive Nachricht!

4.2 Wohnbaulandentwicklung 2020 und Ausblick auf die Fortschreibung des Baulandprogramms 2021 – 2030 (Mattias Bartmann, Stadt Münster)

2015 wurde vom Rat der Stadt Münster beschlossen, verstärkt in die Baulandentwicklung einzutreten – wohl wissend, dass es Zeit braucht, bis erste Erfolge sichtbar werden. Das vergangene Jahr setzt hier ein sehr positives Signal: 2020 konnten 2.113 neue Wohnungen gebaut werden – eine Zahl, die zuletzt in den 1990er Jahren erreicht wurde. Dabei wurden erstmals seit vielen Jahren wieder mehr Wohnungen in neuen Baugebieten als außerhalb errichtet (Baugebiete: ca. 1.090 WE/ außerhalb: ca. 1.000 WE).

Fertiggestellte Wohnungen in Baugebieten

Münster
1990-2020

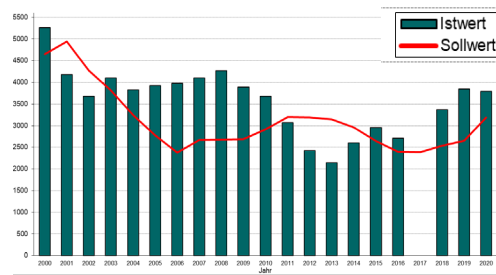


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



Die Baulandbereitstellung, die seit einigen Jahren deutlich steigende Zahlen vorweisen kann und sich inzwischen auf einem hohen Niveau bewegt, zeigt also deutliche Wirkung. Ziel ist die jährliche Bereitstellung von Bauland für 1.250 Wohnungen, dies wurde mit ca. 1.080 Wohnungen im Jahr 2020 knapp verfehlt, durch den verstärkten Bau neuer Wohnungen außerhalb von neuen Baugebieten aber überkompensiert. Auch bestehen ausreichende Baulandreserven, insgesamt für ca. 3.800 Wohnungen.



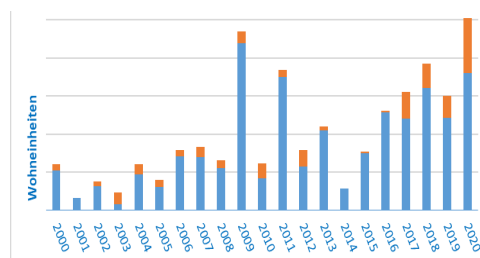
Baulandreserven in Baugebieten 2000-2020

Sollwert: Vierfache des Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre

Für die Wohnbaulandentwicklung 2021 und 2022 ergeben sich damit zusammenfassend anhaltend positive Perspektiven:

- Zielwert von jährlich 2.000 neuen Wohnungen erstmals überschritten
- Weiterhin hohe Zahl an Baulandreserven (ca. 3.800 WE)
- Weiterhin hoher Bauüberhang (ca. 3.000 noch nicht fertiggestellte WE)

Auch die **Wohnraumförderung** bewegt sich auf einem Höchststand: 2020 wurden erstmals seit Einführung der sozialen Bodennutzung Münster mehr als 500 geförderte Wohnungen bewilligt (seit 2014 insgesamt knapp 2.000 WE). Über 60 % lagen 2020 in neuen Wohngebieten.



Mietwohnraumförderung 2000-2020

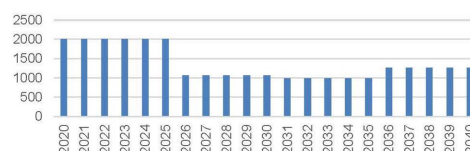
■ EK-Gr.A ■ EK-Gr.B

Der Zielwert von jährlich 300 geförderten Wohnungen wird damit schon seit Jahren regelmäßig überschritten. Hier zeigt sich die positive Wirkung der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau bei Neubaugebieten, die zentraler Teil des Baulandmodells von Münster ist.

Fazit: Trotz positiver Signale aus der Wohnbaulandentwicklung 2020 ist die Situation in Münster nach wie vor von einem angespannten Wohnungsmarkt bei gleichzeitig steigenden Preisen und Mieten und einem wenig dynamischen Bestandsmarkt geprägt. Auch die Corona-Pandemie wirkt bislang nicht dämpfend auf die Preisentwicklung – trotz gesunkener Zuzugszahlen im Jahr 2020 (weniger Zuzüge aus dem Ausland und von Studierenden). Dies zeigen sowohl der Mietenspiegel als auch der Grundstücksmarktbericht 2020.

Um dem angespannten Wohnungsmarkt mit einer Erweiterung des Angebots zu begegnen, soll die Baulandentwicklung weiter vorangetrieben werden – zeigt sie doch erste positive Wirkungen auf Angebots- und Preisentwicklung (v.a. bei der Veräußerung von Grundstücken in städtischen Baugebieten).

Die politische Zielzahl von 2.000 neuen Wohnungen pro Jahr bestätigt seit Herbst 2020 auch eine neue-



Wohnungsneubaubedarf pro Jahr in Münster

2020 – 2040 (Szenario 0)
NRW-Studie Sept. 2020

Basis: Bevölkerungsvorberechnung it.nrw



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

Wohnungsmarktstudie, die das Land NRW in Auftrag gegeben hat: Von 2000 bis 2025 wird ein jährlicher Neubaubedarf von je 2.000 Wohnungen für Münster berechnet.

Auch im Detail liefert die Studie interessante Informationen: So werden umfangreiche Potenziale im Generationenwechsel von Einfamilienhäusern gesehen: Knapp 5.000 Wohnungen könnten bis 2040 theoretisch gewonnen werden, wenn ältere Einfamilienhäuser im Bestand für neue Nutzer frei werden (z.B. durch Umzug der Vorbesitzer in seniorengechtes Wohnen). Dies entspricht der Hälfte des gesamten Nachfragepotenziales bis 2040 im Einfamilienhaus-Segment.

Für Münster bedeutet dies, die Bestandsquartiere weiterhin im Blick zu behalten: Jeder Neubau mit altengerechtem Wohnraum in bzw. in der Nähe alternender Quartiere kann diesen Generationenwechsel unterstützen!

Ausblick auf die Fortschreibung des Baulandprogramms 2021 - 2030

Die Wohnbaulandoffensive in Münster soll weiter fortgesetzt und das Baulandprogramm ausgeweitet werden.

Die neuen urbanen Stadtquartiere Steinfurter Straße, Busso-Peus-Straße und Kanalkante Südost sollen in Stufe 1 des Baulandprogramms aufgenommen werden, ebenso ein Neubauquartier südlich Gremmendorfer Weg.

In den Jahren 2021 bis 2025 sieht das Baulandprogramm den Neubau von durchschnittlich deutlich über 1.500 Wohnungen pro Jahr vor; der Zielwert von 1.250 WE/ Jahr wird damit überschritten. Evtl. Verzögerungen in der Baulandentwicklung können somit gut gepuffert werden.

Bis 2030 umfasst das Baulandprogramm ein Volumen von insgesamt 14.000 bis 15.000 Wohnungen und damit eine Größenordnung, die seit den 1990er Jahren nicht mehr erreicht wurde – dies ist sehr erfreulich aber angesichts der Wohnungsmarktentwicklung in Münster auch dringend erforderlich.

Rückfragen/ Diskussion

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für den wertvollen Überblick zur Wohnbaulandentwicklung in Münster. Interessant ist, dass sich die Pandemie nicht dämpfend auf die Wohnungs- und Bodenmarkt ausgewirkt hat, wie von vielen erwartet wurde, sondern die Preise im Gegenteil weiter gestiegen sind. Auch der Hamburger Wohnungsmarktbericht zeigt, dass die Preise 2020 regelrecht explodiert sind. In Zeiten einer Pandemie den Wohnungsbau zu reduzieren, ist daher wenig hilfreich; vielmehr zeigen sich noch mehr als sonst die hohen Anforderungen an eine flexible, vielfältige Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



4.3 Sachstand zur Konversion (Stephan Aumann, Stadt Münster)

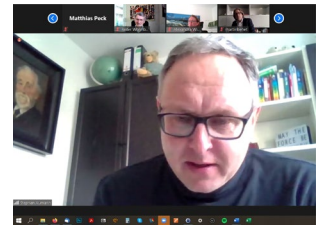
Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wird ein ausführlicher Bericht über die Konversionsstandorte York und Oxford auf die nächste Sitzung verschoben und nur ein kurzer Überblick über den Sachstand gegeben.

Die Entwicklung beider Quartiere schreitet sehr gut voran, sowohl die Baureifmachung als auch die Erschließung der Areale läuft bislang reibungslos und ohne Zeitverlust. Auch die Bauvorhaben der Stadt „nehmen an Fahrt auf“, so wurden z.B. die Grundschulen in beiden Quartieren mit Hilfe von Hochbauwettbewerben qualifiziert, die sehr gut gelaufen sind, und auch die Planungen zu den Kindergärten sind im Gang.

In York ist die Hochbauphase für ein Teilquartier der Wohn- und Stadtbau gestartet: ein großes Bauvorhaben mit 470 öffentlich geförderten und mehr als 100 frei finanzierten Wohnungen. Nicht nur im York-, sondern auch im Oxford-Quartier ist ein Großteil des Gebäudeabbruchs beendet, aktuell wird auch dort die Erschließung gebaut. Ein bemerkenswertes Pilotprojekt in Oxford ist der Kirchenneubau der evangelischen Lukasgemeinde.

Die Konzeptvergaben durch die KonvOY wurden gestartet und haben sich bislang als sehr gutes Entwicklungsinstrument erwiesen. In Oxford wurde ein Grundstück an eine Wohnungsgenossenschaft vergeben, die sich bereits im Dialogprozess zur ersten städtebaulichen Masterplanung aus dem Stadtteil heraus entwickelt hatte: Der „Grüne Weiler“ ist ein großartiges Projekt mit über 100 Wohnungen, in dem das Thema Mobilität vorbildlich gelöst wird und soziale Aspekte eine wichtige Rolle spielen.

Ein besonderes Projekt in York ist ein Reihen- und Doppelhausgebiet mit 28.000 qm, dessen Gebäude durch einen Bauträger entwickelt und weiterverkauft werden. Die KonvOY steht hier kurz vor Vertragsabschluss. Der Investor hat sich mit der Konzeptvergabe verpflichtet, 30 % der Gebäude zu einem gedeckelten Verkaufspreis an Haushalte mit geringem Einkommen zu veräußern. Ein Projekt mit Wohneigentum in sehr guter Lage, hohem städtebaulichen Anspruch und bezahlbaren Preisen!





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

5. Ausblick

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich bei den Teilnehmenden, die trotz der erschwerten digitalen Bedingungen so umfangreich und ausdauernd an der 33. Sitzung teilgenommen haben. Aus ihrer Sicht war es inhaltlich wie methodisch eine sehr spannende Sitzung – trotzdem hofft sie, dass die nächste Sitzung im November 2021 wieder mit einem persönlichen Treffen der AK-Mitglieder stattfinden kann.

5.1 Nächste Sitzungen des AK „Wohnen in Münster“

Die **34. Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird **am 2. November 2021 von 14:00 bis 18:00 Uhr** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt rechtzeitig im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, damit die Themen ergänzt bzw. konzentriert werden können.

Mögliche Themen aus der bisherigen Diskussion sind:

- Ausführlicher Bericht zu den Konversionsprojekten York und Oxford
- Modellprojekt für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Bautechnische Standards und Bezahlbarkeit des Wohnens, Vertreter der Bundeskommission für bezahlbares Wohnen einladen
- Bericht aus der Stadtregion zum Thema „Wohnregion 2030“
- Instrumente zur Unterstützung des Generationenwechsels
- Hemmnisse für die Umsetzung von Bauvorhaben und Strategien zu deren Überwindung
- Konzepte für die dauerhafte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen
- Wohnraumbedarf spezieller Personengruppen in Münster, z.B. Pflegekräfte

5.2 Gäste der 33. Sitzung und neue AK-Mitglieder

Zur 33. Sitzung gibt es einige neue AK-Mitglieder:

- Christina Holste, LEG (in Nachfolge von Herrn Mengler)
- Sybille Jeschonek, Sahle Betreuungsgesellschaft (in Nachfolge von Herrn Meyer-Hook, der im Ruhestand ist)
- Dr. Christoph Holtwisch, neuer Geschäftsführer des Studierendenwerkes
- Bernd Mayweg, FDP (in Nachfolge von Herrn Klein)
- Sylvia Rietenberg, Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL (in Nachfolge von Frau Dr. Stein-Redent)
- Volker Jaks, neuer Geschäftsführer des Mietervereins Münster und Umgebung e. V. (in der Nachfolge von Frau Pollmann)
- Ipke Wiesmann, Kommunales Integrationszentrum (in Nachfolge von Frau Reckfort)
- Herr Jochen Marienfeld, neuer Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes (Herr Wendland ist im Ruhestand, die Stelle für den Gutachterausschuss ist noch vakant)



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



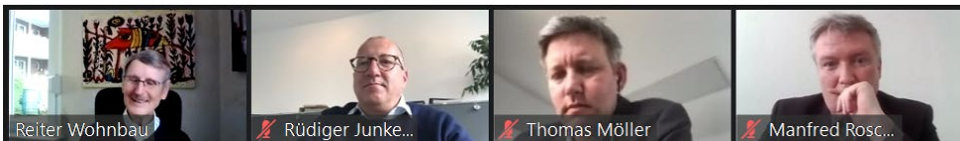
Vielen Dank an die ausscheidenden langjährigen AK-Mitglieder und ein herzliches Willkommen an alle neuen Teilnehmenden!

Zu Gast ist Rainer Janssen vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW. Zur technischen Unterstützung nimmt Laura Bornemann von der TU Berlin an der Zoom-Konferenz teil.

5.3 Dokumentation und Internetpräsentation

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

www.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021

6. Teilnehmende der 33. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Giovanni Costanza	VIVAWEST Wohnen GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Christina Holste	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Rüdiger Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Dr. Christian Jaeger	Wohn + Stadtbau GmbH
Sybille Jeschonek	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH

Wohnungsbaufinanzierung

Carsten Lessmann	LBS West
------------------	----------

Interessenverbände

Peter Bastian	Bund deutscher Architekten
Martin Behet	Bund deutscher Architekten
Sven Berg	MAIV Münsterländischer Architekten- und Ingenieurverein
Norma Hajar	MieterInnenschutzverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Volker Jaks	Mieterverein für Münster und Umgebung E.V. im DMB
Dr. Rüdiger Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.
Eduard Reiter	Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verband NRW
Manfred Roscik	Immobilienverband Deutschland
Brigitte Faust	BDB Bezirksgruppe Münster
Dr. Christoph Holtwitsch	Studierendenwerk Münster

Politische Vertreter

Horst-Karl Beitelhoff	CDU Münster
Bernd Mayweg	FDP Münster
Sylvia Rietenberg	Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL

Stadt Münster

Christoph Andrzejewski	Amt für Immobilienmanagement
Stephan Aumann	KonvOY
Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Ralf Bierstedt	Jobcenter
Robin Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Anette Fahl	Amt für Wohnungswesen
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
Dr. Helga Kreft-Kettermann	Stadtplanungsamt
Anja Gerick	Amt für Kinder, Jugendliche und Familie
Thomas Möller	Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Chris Menke	Sozialamt
Andreas Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Matthias Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Simone Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Gustavo Arnaud	Kommunales Integrationszentrum
Alexandra Wirtz	Amt für Wohnungswesen
Markus Weber	Stadtplanungsamt

Gäste

Rainer Janssen	MHKBG NRW
----------------	-----------

Moderation, Assistenz und Dokumentation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin, epw	
Nicoletta Rehsöft	Stadt+Bild, Poppenbüll
Laura Bornemann	Technische Betreuung

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 33. Sitzung am 20. April 2021



Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Dr. Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Herr Costanza	VIVAWEST Wohnen GmbH
Herr Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Frau Holste	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Frau Jeschonek	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Herr Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Herr Dr. Jaeger	Wohn + Stadtbau GmbH

Wohnungsbaufinanzierung

Herr Lessmann	Westdeutsche Landesbausparkasse
---------------	---------------------------------

Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Hajar	MieterInnen Schutzverein e.V.
Frau Gusk	BDB Bezirksgruppe Münster
Herr Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Herr Jaks	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Reiter	Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verband NRW
Herr Roscik	Immobilienverband Deutschland
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Herr Dr. Holtwisch	Studierendenwerk Münster
Herr Bastian	Bund deutscher Architekten

Politische Vertreter

Herr Beitelhoff	CDU
Frau Kubig-Steltig	SPD
Herr Mayweg	FDP
Frau Philipp	Die Linke
Frau Rietenberg	Bündnis 90/Die Grünen/GAL

Wissenschaftliche Begleitung

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

Stadt Münster

Herr Andrzejewski	Amt für Immobilienmanagement
Herr Aumann	KonvOY
Herr Bartmann	Stadtplanungsamt
Herr Bierstedt	Jobcenter
Herr Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Herr Festersen	Stadtplanungsamt
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Kraus	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Stadtplanungsamt
Frau Menke	Sozialamt
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Manuela Eschert	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Herr Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Frau Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Markus Weber	Stadtplanungsamt
Dr. Ipek Wiesmann	Kommunales Integrationszentrum
Frau Wildt	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten