

Bericht

zur Umsetzung der Aufträge

aus dem HPW 2000

Inhalte:

1. Einleitung	2
2. Wohnbaulandentwicklung	3
2.1 Bautätigkeit	3
2.2 Baulandaktivierung	4
2.3 Neue Methode zur Berechnung des Flächenangebotes	5
2.4 Monitoring zur Baulandentwicklung	7
3. Wohnstandortmarketing	7
4. Wohnen im Bestand	9
5. Wohnen im Alter	10
6. Stadtregionale Kooperation	12
7. Mengengerüst 2020	14
8. Sozialverantwortliche Wohnungsversorgung	18
9. Schlussfolgerungen	18

Anhang 1: Beschluss zum Handlungsprogramm Wohnen 2000

Anhang 2: Baulandprogramm 2010 (Liste und Karte)

Bericht zur Umsetzung der Aufträge aus dem HPW 2000

1. Einleitung

Mit dem Beschluss zum Handlungsprogramm Wohnen – Fortschreibung 2000 (Ratsvorlage 1337/2000, Beschlusstext zum HPW 2000 siehe Anhang) hat der Rat das Rahmenkonzept der Stadt zur Bauland- und Wohnungspolitik aktualisiert und eine Reihe von Aufträgen erteilt, die sowohl die Umsetzung der Ziele als auch die Weiterentwicklung der Bauland- und Wohnungspolitik der Stadt zum Gegenstand haben. Diese Aufträge betreffen insbesondere folgende Themen:

- Wohnbaulandentwicklung (Beschlusspunkt 2.1)
- Wohnstandortmarketing (Beschlusspunkt 4)
- Wohnen im Bestand (Beschlusspunkt 6.2)
- Wohnen im Alter (Beschlusspunkt 6.2)
- Stadtregionale Kooperation (Beschlusspunkt 5)
- Mengengerüst 2020 (Beschlusspunkt 6.1)
- Sozialverantwortliche Wohnungsversorgung (Beschlusspunkt 7)

Nachfolgend wird ein grober Überblick darüber gegeben, wie der Stand der Auftragsbearbeitung ist, welche neuen Erkenntnisse zu den einzelnen Teilthemen vorliegen und welcher zusätzliche Handlungsbedarf besteht. Dabei wird die Funktion des Handlungsprogramms Wohnen als Rahmenkonzept, mit dem in erster Linie Weichenstellungen vorgenommen und Orientierungen für einzelne Fachplanungen gegeben werden, stets berücksichtigt. Einige der durch das HPW initiierten Arbeiten haben eine fachliche Komplexität und einen Stellenwert erreicht, der eine umfassende Berichterstattung außerhalb dieser Vorlage im jeweiligen fachlichen Kontext erforderlich macht. Dies gilt insbesondere für die Aufträge zu „Baulandentwicklung“, „Wohnen im Alter“ und „Stadtregionale Kooperation“.

2. Wohnbaulandentwicklung (Beschlusspunkt 2.1)

2.1 Bautätigkeit

Mit dem HPW 2000 sind Orientierungswerte zur angestrebten Bautätigkeit beschlossen

worden, die so kalkuliert waren, dass die Neubautätigkeit die Ziele der Stadtentwicklung unterstützen konnte (Baufertigstellungen pro Jahr: 1600 WE, davon 600 Efa).

Wohnungsbaufertigstellungen 2000 - 2004					
Jahr	Gesamt in WE	davon in Einfamilienhäusern		Mehrfamilienhäusern	
		in WE	in %	in WE	in %
2000	1 411	625	44,3	786	55,7
2001	1 702	468	27,5	1234	72,5
2002	730	327	44,8	403	55,2
2003	975	473	48,5	502	51,5
2004	1 109	585	52,8	524	47,2
2000 - 04	5 927	2 478	41,8	3 449	58,2

Quelle: Baustatistik und eigene Berechnungen

Diese Orientierungswerte wurden seit 2002 nicht mehr erreicht. Im Zeitraum 2000 bis 2004 sind in Münster 5927 Wohnungen errichtet worden, davon 2478 WE in Ein- und Zweifamilienhäuser. Die durchschnittliche Jahresbauleistung betrug 1185 WE.

Auch der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern blieb mit durchschnittlich jährlich 486 WE hinter dem Orientierungswert von 600 Efa pro Jahr zurück. Die Efa-Bautätigkeit machte 41,8 % aller Fertigstellungen aus. Seit 2002 ist der Einfamilienhausanteil angestiegen und erreichte in 2004 einen Wert von über 50 %. Die Ursache des hohen Efa-Anteils liegt weniger im verstärkten Einfamilienhausbau als vielmehr in den niedrigen Fertigstellungsraten im Mehrfamilienhausbau. Die Mefa-Bautätigkeit ist gegenüber den 90 er Jahren um mehr als die Hälfte zurückgegangen, während der Einfamilienhausbau auf annähernd gleichem Niveau verblieb.

Von den 5927 seit 2000 errichteten Wohnungen liegen 1904 WE im vorhandenen Wohnsiedlungsbestand (Baulücken) und damit außerhalb der in den letzten Jahren entwickelten neuen Wohnbaugebiete. Dieses entspricht einem Anteil von 37,5 %. Für den Mefa-Bau hat der Bestand eine größere Bedeutung als für den Einfamilienhausbau. Während nur 18 % der Efa-Bautätigkeit auf den Siedlungsbestand (Baulücken) entfiel, waren es beim Mefa-Bau rund 42 %.

Nicht nur in der Stadt Münster, sondern auch in den Nachbargemeinden blieben die Baufertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren hinter den langjährigen Durchschnittswerten zurück. Deshalb konnte die Stadt, obwohl die stadtinternen Mengenziele verfehlt wurden, von 2000 bis 2003 einen Anteil an der stadtreionalen Wohnbautätigkeit von 53,5 % erreichen. Der entsprechende Zielwert nach dem HPW 2000 liegt bei mind. 50 %. In den Nachbargemeinden sind offensichtlich die Fertigstellungszahlen gerade im Ein- und Zweifamilienhausbau stark zurückgegangen, während sie in Münster nahezu konstant blieben. Dies spricht für die Attraktivität des Standortes Münster und stärkt die Einschätzung, dass die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Münster eine relativ robuste Größe ist, die weniger den konjunkturellen Schwankungen unterliegt als der Mehrfamilienhausbau.

2.2 Aktivierung neuer Baugebiete

Die Bereitstellung ausreichenden Wohnbaulandes gehört zu den wichtigsten Instrumenten der Stadt zur Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt. Die Stadt Münster verfolgt seit den 90er Jahren eine offensive Baulandpolitik. Ziel ist es, einen Vorrat an baureifen Flächen vorzuhalten, der dem 4-fachen Jahresverbrauch entspricht. Die rege Bauleistung der 90er Jahre machte einen Vorrat von über 5000 WE erforderlich. Inzwischen ist der Vorrat an baureifen Flächen auf 3.830 WE abgesunken. In Anbetracht der geringen Bauleistung der letzten Jahre ist auch der Verbrauch von Bauland zurückgegangen, so dass der derzeitige Vorrat immer noch dem 4-fachen Jahresverbrauch der letzten Jahre entspricht.

Insgesamt sind in den 5 Jahren von 2000 bis 2004 Flächen für 2900 WE baureif geworden. Dies entspricht einer Jahreserschließungsleistung von 580 WE. Obwohl die Aktivierung neuer Flächen geringer war als der Verbrauch, entstanden aufgrund der geringen Baulandinanspruchnahme der letzten Jahre keine Engpässe. Das Angebot für den Einfamilienhausbau hat sich strukturell sogar verbessert. Um die Einfamilienhausbautätigkeit zu fördern, wurde mit dem HPW 2000 beschlossen, bei der künftigen Baulandentwicklung ein Efa/Mefa-Verhältnis von 2:1 anzustreben. Seit 2001 liegt der Efa-Anteil in den neuen Baugebieten bei rd. 77 %.

Der eindeutige Vorrang des Einfamilienhausbaus bei der Bereitstellung von Neubaugebieten hat bewirkt, dass der Vorrat an baureifen Flächen für den Mehrfamilienhausbau deutlich zurückgegangen ist. Falls sich die Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau verbessern, sind Flächenengpässe nur auszuschließen, wenn die mittelfristige Baulandbereitstellung flexibel auf diese Marktentwicklungen reagieren kann.

Nach dem Baulandprogramm 2010 (siehe Anhang 2) können von 2005 bis 2010 Flächen für 3783 WE baureif werden. Darunter befinden sich Flächen für 3123 Einfamilienhäuser aber nur für 660 Wohnungen in Mehrfamilienhäuser. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, dass der individuelle Einfamilienhausbau auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau fortgesetzt werden kann. Dies könnte noch durch einen weiteren Abbau der Reglementierungen beim Einsatz städtischer Grundstücke gefördert werden. Die nach dem Baulandprogramm 2010 geplante Aktivierung von Mefa-Flächen reicht aber nicht aus, um eine mögliche Wiederbelebung des Mietwohnungsbau in Neubaugebieten auffangen zu können.

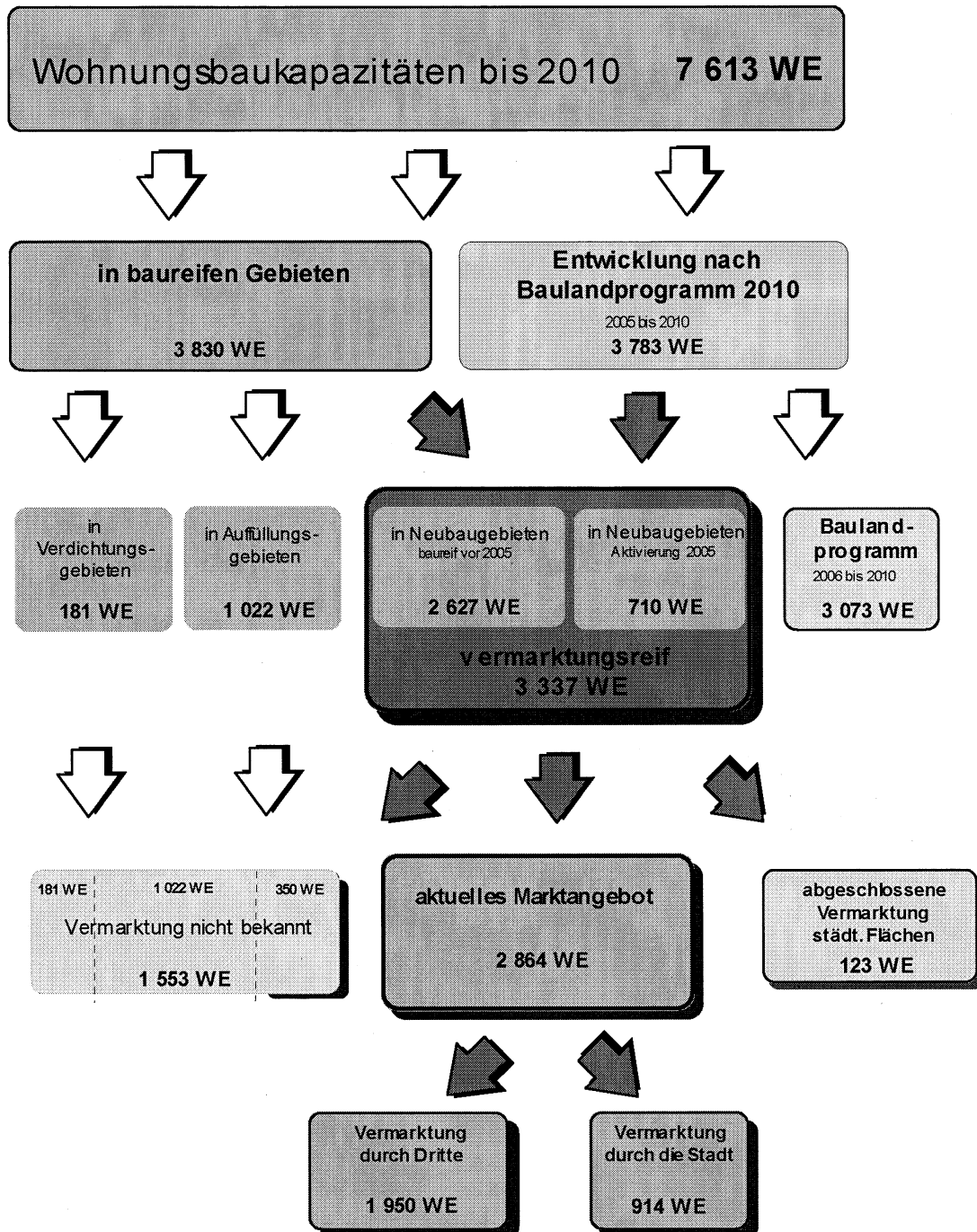
2.3 Neue Methode zur Berechnung des Flächenangebotes

Die Angaben zum Vorrat an baureifen Flächen für den Wohnungsbau können nach unterschiedlichen Aspekten differenziert werden, u. a. nach dem Alter der Baureife (Neubaugebiete, Auffüllungsgebiete, Verdichtungsgebiete), so dass indirekt auf die Verfügbarkeit von Flächen geschlossen werden kann.

Im Jahr 2004 ist erstmalig eine Berechnung vorgelegt worden, mit der zusätzlich das aktuelle Marktangebot abgebildet wird (siehe V/093/2004 Bericht zur Baulandentwicklung). Als aktuelles Marktangebot wird dabei derjenige Teil der vermarktungsreifen Flächen definiert, von dem eine Weitergabe an die Endnutzer und eine zügige Nutzung für Wohnbauzwecke zu erwarten ist. Zu den vermarktungsreifen Flächen zählen neben baureifen Flächen auch Flächen, deren Baureife kurz bevorsteht, deren Entwicklungsstand aber bereits eine Vermarktung zulässt. Nach einer Berechnung zum Jahresanfang 2005 (11/2004) beträgt das Marktangebot 2864 WE, davon über die

Hälfte für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Stadt Münster war mit 914 WE am Marktangebot beteiligt.

Systematik zur Verzahnung von Baulandentwicklung und -vermarktung



Diese neue Betrachtung lässt es zu, nicht nur den „Baulandverbrauch“ durch Baufertigstellungen, sondern – unabhängig von der tatsächlichen Bautätigkeit – bereits die Angebotsreduzierung durch die Vermarktungserfolge zu betrachten. Es bietet sich daher an, neben den Ziel- und Orientierungswerten für die Bautätigkeit, in Zukunft auch Orientierungswerte für die Vermarktung von Wohnbaugrundstücken zu arbeiten. Ein besonderes Augenmerk könnte auf Ziel- und Orientierungswerte für die Vermarktung von Grundstücken im Kontext der strategischen Wohnstandortentwicklung gelegt werden. Die Vermarktungsleistung ist schließlich eher beeinflussbar als die Bauleistung.

2.4 Monitoring zur Wohnbaulandentwicklung

Der Rat hat die Verwaltung beauftragt, jährlich über den Stand der Baulandentwicklung zu berichten. Mit der Vorlage V/0937/2004 „Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2004“ ist dem ASSW ein knapper Überblick über den Stand der Wohnbaulandbereitstellung gegeben worden. Eine letztmalige umfassende Berichterstattung erfolgte mit der Broschüre „Wohnbaulandentwicklung“ im Jahr 2001. Der neue Bericht Wohnbaulandentwicklung 2005, der parallel zum HPW 2005 veröffentlicht wird, knüpft an diese Grundlage an. In diesem neuen Bericht werden die Baulandpotenziale der einzelnen Stadtteile differenziert aufbereitet. Damit wird eine Transparenz wieder hergestellt, die sowohl von Marktakteuren als auch Baulandinteressenten nachgefragt wird.

3. Wohnstandortmarketing (Beschlusspunkt 4)

Bereits zum HPW 2000 lag die Erkenntnis vor, dass die Baulandbereitstellung allein nicht ausreicht, um die Abwanderung von Familien in die Nachbargemeinden (Suburbanisierung) einzudämmen. Mit dem HPW 2000 wurde daher der Auftrag erteilt, mit Hilfe von Marketingmethoden den Wohnstandort Münster zu stärken und in der Gunst der Nachfrager besser zu positionieren.

Die Atis Real Consult GmbH erhielt den Auftrag, eine Expertise für ein Wohnstandortmarketing in Münster zu erstellen. Diese Arbeit wurde von den örtlichen Wohnungsmarktakteuren begleitet. Die abschließenden Empfehlungen von Atis Real Consult

GmbH befassten sich überwiegend mit Leistungen zur erfolgreichen Planung und Vermarktung von Neubaugebieten. Auf einen Marketingansatz für bestehende Wohnquartiere wurde verzichtet, weil Marketing nur dort sinnvoll ist, wo auch Angebote im Sinne des Kunden beeinflusst werden können. Diese Voraussetzungen liegen nur bei Neubaugebieten, aber nicht im vorhandenen Wohnungsbestand vor. Im Gegenteil, es würde sogar kontraproduktiv wirken, für die Qualitäten in den bestehenden Wohnquartieren zu werben, ohne dass entsprechende Wohnungsangebote gemacht werden können. Ein Wohnstandortmarketing, das auch die Wohnungsbestände einschließt, ist demnach nur dann Erfolg versprechend, wenn es gelingt, innerhalb der Bestände zusätzliche Wohnungsangebote zu mobilisieren und Einfluss auf deren Einsatz zu gewinnen. Solange dies nicht der Fall ist, empfiehlt es sich, Marketingaktivitäten auf die Neubaugebiete zu konzentrieren.

Gemeinsam mit den professionellen Akteuren des Wohnungsmarktes in Münster sind die Ergebnisse und Empfehlungen von Atis Real Consult GmbH kritisch reflektiert worden. Einvernehmlich wurde die Fokussierung auf das Marktsegment Neubaugebiete skeptisch beurteilt. Es wurde die Einschätzung vertreten, dass die Stärken des Wohnstandortes Münster eher in den vorhandenen Bestandsqualitäten liegen. Eine Strategie, die allein darauf abzielen würde, Neubaugebiete zu vermarkten, würde den spezifischen Qualitäten einer Großstadt nicht gerecht. Bei der Vermarktung von Neubaugebieten steht die Stadt im Wettbewerb mit den Nachbargemeinden, die regelmäßig preiswerte Neubaugebiete auf den Markt bringen. Eine Konzeption zur Vermarktung von Neubaugebieten in Münster sollte daher mit einem Ansatz zur Bereitstellung attraktiver Wohnungsangebote im Wohnsiedlungsbestand verknüpft werden.

Eine breite Zustimmung fand der Vorschlag, die Kooperation zwischen den Akteuren des Wohnungsmarktes im Rahmen der Bauland- und Wohnungspolitik zu verstetigen und zu intensivieren. Die Einrichtung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“, der im Frühjahr 2004 seine konstituierende Sitzung hatte, basiert auf den Kooperationsstrukturen, die im Rahmen der Erarbeitung der Expertise zum Wohnstandortmarketing aufgebaut und erprobt wurden. Die Anliegen des HPW 2000 zur Profilierung des Wohnstandortes Münster sind inzwischen im neuen Handlungsfeld „Strategische Wohnstandortentwicklung“ aufgegriffen und weiter verfolgt worden. Dabei werden die

Erkenntnisse zum Wohnstandortmarketing verwertet. Gegenstand der strategischen Wohnstandortentwicklung ist daher auch die Werterhaltung und Weiterentwicklung bestehender Wohnquartiere und die Mobilisierung von nachfragegerechten Wohnungsangeboten im Bestand.

4. Wohnen im Bestand (Beschlusspunkt 6.2)

Durch die Besiedlung neuer Baugebiete wird das Wohnungsangebot in Münster pro Jahr um weniger als 0,5 % vermehrt. Die derzeit bereits vorhandenen Wohnungsbestände werden auch im Jahre 2020 über 90 % des Wohnungsbestandes ausmachen. Der langfristige Erfolg des Wohnstandortes Münster entscheidet sich daher im Wohnsiedlungsbestand. Es sollte ein Anliegen der Stadtpolitik sein, die Wohnungsangebote im Bestand weiter zu entwickeln und an die erwartete Nachfrage anzupassen. Bereits mit dem HPW 2000 ist auf die wachsende Bedeutung der Wohnungsbestände und der innerstädtischen Wohnstandorte hingewiesen worden. Dieser Bedeutungszuwachs resultiert aus stadtökonomischen Erwägungen und aus der Erkenntnis, dass die demografische Entwicklung eng mit der Entwicklung attraktiver Wohnungsangebote verknüpft ist.

Das HPW 2000 enthält bereits die Feststellung, dass die Stadt kaum direkte Möglichkeiten hat, um auf die Entwicklungen in den Wohnsiedlungsbeständen einzuwirken. Es wurde daher für notwendig erachtet, neue Wege zur Initiierung und Akzeptanzförderung von Projekten der Bestandsentwicklung zu erproben und auch für die Strategie „Neues Wohnen im Bestand“ zu werben. Die erhofften Erfolge in dieser Angelegenheit stehen noch aus. Es bleibt aber weiterhin erforderlich, die stadtökonomische Bedeutung der Bestandsentwicklung heraus zu stellen und positive Beispiele zu erarbeiten und öffentlichkeitswirksam aufzubereiten. Aufgrund der hohen Qualitäten der Siedlungsbestände in Münster ist die Dringlichkeit dieser Aufgabe bisher kaum ins öffentliche Bewusstsein gerückt. Mit dem neuen Handlungsfeld „strategische Wohnstandortentwicklung“ (vgl. Anlage 2) soll für dieses Anliegen sensibilisiert und um Unterstützung geworben werden.

Die Bestandsentwicklung ist eine wichtige Säule der strategischen Wohnstandortentwicklung. Sie ist damit ein Anliegen der Stadtökonomie und verfolgt das Ziel, die Wohnungsangebote im Bestand auf die Nachfrageentwicklung auszurichten, um den Wohnstandort Münster attraktiv zu halten. Es ist nicht auszuschließen, dass die Umsetzung der strategischen Interessen für einzelne Bewohner Nachteile mit sich bringt. Die Bestandsentwicklung ist daher ein sehr sensibles Handlungsfeld, das eine solide fachliche Fundierung, eine breite öffentliche Unterstützung und eine besondere kommunikative Flankierung benötigt.

5. Wohnen im Alter (Beschlusspunkt 6.2)

Im HPW 2000 ist auf die bevorstehenden demografischen Veränderungen und den wachsenden Bedarf an Wohnungen für das Wohnen im Alter hingewiesen worden. Die Verwaltung wurde vom Rat beauftragt, die Anforderungen an das Wohnen im Alter verstärkt in das HPW einzubeziehen und zur nächsten Fortschreibung einen Baustein zum „Wohnen im Alter“ zu erarbeiten.

Mit der Vorlage 990/2002 „Wohnen im Alter – Entwicklungen Analysen, Strategien und Handlungsorientierungen“ ist bereits eine erste Konzeption vorgelegt worden. Darin wird „Wohnen im Alter“ (WiA) nicht nur als eine Versorgungsaufgabe behandelt, sondern als eine komplexe Thematik mit vielfältigen sozialen, wohnungswirtschaftlichen und auch siedlungsräumlichen Implikationen. Die Thematik ist derart komplex und facettenreich, dass eine ausführliche Darstellung den Rahmen dieser HPW - Fortschreibung sprengen würde. Vor allem die Verknüpfung des Themas WiA mit der Pflege- und Förderungsproblematik lassen eine fachspezifische Aufbereitung geboten erscheinen. Deshalb ist vorgesehen, eine separate Ratsvorlage zu erstellen. Diese wird voraussichtlich Ende August in die politischen Gremien eingebracht. Folgende inhaltliche Schwerpunkte sind vorgesehen:

- Entwicklung und Errichtung neuer Wohn- und Serviceformen für Seniorinnen und Senioren,

- Siedlungs- und sozialräumliche Wirkungen von Projekten zum Wohnen im Alter u.a. am Beispiel Handorf,
- Verbesserung von Rahmenbedingungen für einen Verbleib in privaten Wohnungen,
- Ausbau der Verfahren und Kooperationsformen für das Zusammenwirken von Stadt- und Sozialplanung, Altenhilfe, Wohnungswirtschaft und Bewohnern.

An dieser Stelle sollen daher nur knapp einige Überlegungen (Diskussionsstand) zur siedlungsräumlichen Relevanz des „Wohnen im Alter“ angerissen werden. Diese Relevanz ergibt sich sowohl aus den Standortüberlegungen für Projekte aus dem Segment Wohnen im Alter als auch aus der Tatsache, dass es sich um ein sehr dynamisches Marktsegment handelt, das zur Unterstützung der Ziele der Bestandsentwicklung genutzt werden kann.

In Münster hat sich in den letzten Jahren ein breiter Konsens zu den räumlichen Anforderungen von Vorhaben aus dem Segment „Wohnen im Alter“ herausgebildet. Dieser Konsens hat in der Stadtteilorientierung der Angebotsentwicklung (Prinzip 1) und in der Präferenz für Standorte in zentralen Lagen und fußläufiger Erreichbarkeit der Versorgungsangebote (Prinzip 2) seinen Niederschlag gefunden. Beide Prinzipien sollen es den älter werdenden Bewohnern erleichtern, auch in einer neuen altersgerechten Wohnung im heimischen Stadtteil/Quartier so lange wie möglich selbständig zu bleiben, ohne bisherige Beziehungen und Gewohnheiten aufgeben zu müssen. Es wird erwartet, dass die maßgerechte Angebotsgestaltung nach den Bedürfnissen der Quartiersbewohner die Angebote zusätzlich attraktiv macht und positiv auf die Mobilität der Zielgruppe wirkt. Die stadtteil-/quartiersorientierten Angebotsentwicklung könnte noch durch eine Belegungspräferenz für Quartiersbewohner gestützt werden. Diese räumlichen Anforderungen werden in Zukunft - neben einer Vielzahl sozialplanerischer Kriterien - bei der Beurteilung von Vorhaben zum Wohnen im Alter Berücksichtigung finden.

Die Dynamik des Marktsegmentes Wohnen im Alter schafft aber auch Spielräume, die zur Stabilisierung und Weiterentwicklung von (gefährdeten) Siedlungsbeständen im

Sinne der strategischen Wohnstandortentwicklung genutzt werden können. Über konsensfähige Vorhaben zum Wohnen im Alter könnte der Einstieg in Prozesse zur Anpassung älterer Wohnsiedlungsbestände an die Nachfrageentwicklung gesucht werden. Der Bezug altersgerechter Wohnungen bietet Gelegenheiten, frei werdende Wohnungen an heutige Marktanforderungen anzupassen und jüngeren Haushalten zur Verfügung zu stellen. Dieser Effekt ist zur Stabilisierung von Wohnquartieren durchaus wünschenswert. Den Überlegungen dazu fehlt allerdings noch die praktische Erprobung. Im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, in dem die Wohnungsmarktextperten dieser Stadt miteinander kooperieren, wird nach Wegen gesucht, diese Überlegungen in die Tat umzusetzen.

6. Stadtregionale Kooperation (Beschlusspunkt 5)

Im Rahmen der HPW - Fortschreibung 2000 wurde berichtet, dass die Wohnsiedlungsentwicklung aus Sicht der Nachbargemeinden nicht zu den bevorzugten Themen der stadtregionalen Kooperation gehört. Der Rat der Stadt Münster hat in Kenntnis dieses Sachverhaltes die Verwaltung dennoch explizit beauftragt, die Kooperation auch in Fragen der Wohnsiedlungsentwicklung fortzusetzen und dabei die Interessen und Beurteilungsmaßstäbe, die in den 90er Jahren, aus Anlass der GEP-Fortschreibung entwickelt wurden, zu wahren. In den 90er Jahren ist der Grundsatz geprägt worden, dass die Stadt Münster an den positiven Entwicklungen (Einwohner, Wohnungen) in der Stadtregion in einem Umfang partizipieren sollte, der annähernd ihrer Position und ihrem Gewicht (Einwohneranteil) in der Stadtregion entspricht.

Dieser Grundsatz verlangt in erster Linie Maßnahmen der Stadt zur Eindämmung der Suburbanisierung. Dazu zählt insbesondere die Entwicklung von Wohnungsangeboten in Münster, um sowohl die endogene Nachfrage als auch die auf die Stadt gerichtete Zuwanderung aufnehmen zu können. Die Stadt verlangt von ihren Nachbargemeinden keineswegs Verzicht und Zurückhaltung bei der eigenen Wohnungs- und Baulandpolitik zugunsten der Stadt Münster. Gegenüber den Kooperationspartnern in den Nachbargemeinden konnte diese Position inzwischen glaubhaft gemacht und Vorbehalte abgebaut werden.

In der Bürgermeisterrunde 2004 wurde vereinbart, Fragen der Bevölkerungs- und Wohnsiedlungsentwicklung zu einem Schwerpunkt im Rahmen des stadtreionalen Informationsaustauschs zu machen. Dazu gehörte u. a. ein Austausch von Planungsgrundlagen, eine Zusammenführung von stadtreionalen Strukturdaten und die Auseinandersetzung mit Vorausschätzungen zur Bevölkerungsentwicklung. Im Mai 2005 hat die Bürgermeisterrunde als Ergebnis des Austauschs zwei Notwendigkeiten bzw. Chancen in der stadtreionalen Zusammenarbeit festgestellt:

1. Mit Blick auf die langsam fortschreitende Alterung in den Siedlungsteilen der Stadtregion stehen alle Kommunen mehr oder weniger vor der Herausforderung, die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Wohnversorgung der älteren Bewohner zu schaffen, um damit ein „alt werden“ im vertrauten Lebensumfeld zu ermöglichen. Hierzu hat die Bürgermeisterrunde vereinbart, auch auf stadtreionaler Ebene kommunale Lösungsansätze zu entwickeln und ggf. auch gemeinsam umzusetzen.
2. Die Auseinandersetzung mit den Einwohner - Wachstumspotenzialen der Stadtregion führte zu der Erkenntnis, dass angesichts der offenkundig in der Summe zu großen Entwicklungserwartungen der Städte und Gemeinden die durchaus gewollte Konkurrenz zwischen den Wohnstandorten in hohem Maße verschärft werden kann. Ein daraus ggf. resultierender Verdrängungswettbewerb birgt die Gefahr von Fehlinvestitionen und nicht ausgelasteten Infrastrukturen; zur Vermeidung dieser Entwicklung werden derzeit im Auftrag der Bürgermeister geeignete strategische und/ oder operationale „Synchronisierungsvorschläge“ erarbeitet.

Der Planungsausschuss und der HFA ist erstmalig im Herbst 2003 mit einer gemeinsamen Berichtsvorlage der Städte und Gemeinden der Stadtregion über den Stand stadtreionaler Zusammenarbeit informiert worden. Die nächste Berichterstattung ist zum Jahreswechsel 2005/2006 geplant. Zuvor ist seitens der Bürgermeister vorgesehen, am 26.08.2005 mit Vertretern der Ratsfraktionen aus den einzelnen Gemeinden den aktuellen Stand und die Perspektiven stadtreionaler Zusammenarbeit zu diskutieren.

7. Mengengerüst 2020 (Beschlusspunkt 6.1)

Mit dem Ratsbeschluss zum HPW 2000 hat die Verwaltung den Auftrag erhalten, zur Vorbereitung der Weichenstellungen für die langfristige Wohnungs- und Baulandpolitik auch die Bedarfsrechnungen zum langfristigen Wohnungs- und Flächenbedarf zu überarbeiten und auf den Planungszeitraum bis 2020 auszurichten. Die notwendigen Arbeiten dazu sind eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen worden. Die gleichen Überlegungen, die zur Begründung der strategischen Wohnstandortentwicklung führen, stellen die klassischen Methoden zur Ermittlung von Wohnungs- und Flächenbedarfen immer mehr in Frage. Die Notwendigkeit der Baulandbereitstellung wird in Zukunft weniger über ihren Beitrag zur Wohnungsversorgung zu beurteilen sein, als vielmehr über ihre Rolle bei der Umsetzung strategischer Ziele der Stadtentwicklung.

Die Bereitstellung von Neubaugebieten wird auch unter diesen neuen Vorzeichen dauerhaft eine Aufgabe der Stadtpolitik bleiben. Ein attraktives Baulandangebot ist danach ein Mittel, um die demografische Entwicklung zu beeinflussen und innerhalb eines wünschenswerten Korridors zu halten. Dies erfordert, dass Umfang und Qualität neuer Wohnbaugebiete nachfragegerecht gestaltet werden. Normative Bedarfsrechnungen, die allein auf der Einwohner- und Haushaltsentwicklung beruhen, reichen zur Ausgestaltung einer angebotsorientierten Baulandpolitik nicht aus. Es ist daher nach neuen Wegen zu suchen, um die Erarbeitung eines Mengengerüsts „Einwohner, Wohnungen, Bauland“ an die aktuellen Erkenntnisse zur Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung anzupassen und in die strategischen Überlegungen zur langfristigen Stadtentwicklung einzubetten. Diese Überlegungen sind noch nicht abgeschlossen. Es gelingt bisher noch nicht, die Überlegungen zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung mit der Baulandbereitstellung und der Entwicklung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes in Einklang zu bringen und zu einem stimmigen Mengengerüst zu verbinden. In den folgenden Ausführungen sollen einige Aspekte dieser Problematik erläutert werden.

Die voraussichtliche Einwohnerentwicklung ist in herkömmlichen Mengengerüsten eine Basisgröße, von der die Haushaltsentwicklung, der Wohnungsbedarf und die Nachfrage

nach Einfamilienhäuser und davon abhängig der Baulandbedarf abgeleitet werden können. Die bevorstehenden Marktveränderungen stellen diese Abhängigkeiten in Frage. In Zukunft wird die Nachfrage (und damit die Einwohner) stärker als bisher den attraktiven Angeboten folgen. Damit verliert die Größe Einwohner ihren Stellenwert als Ausgangsgröße für Folgerechnungen. Die Einwohnerentwicklung wird selbst zu einer abgeleiteten Größe, die u. a. von der Angebotsgestaltung auf dem Wohnungsmarkt abhängt. Die Einwohnerentwicklung in Münster wird folglich von den erfolgreichen Bemühungen der Stadt abhängen, nachfragegerechte Wohnungs- und Baulandangebote zu entwickeln, um das durchaus vorhandene „Einwohnerentwicklungspotenzial“ an die Stadt zu binden. Wenn sich die Stadt für diesen Weg entscheiden sollte, dann werden die bisherigen Aktivitäten in der Bauland- und Wohnungspolitik nicht ausreichen. Allein um die derzeitige Einwohnerzahl (280.000 EW, Wohnbevölkerung) zu halten, sind zusätzliche Wohnungen in einer Größenordnung erforderlich, die nur zu etwa einem Drittel durch den individuellen Eigenheimbau abgedeckt werden kann.

Zurzeit ist absehbar, dass die Anzahl der Personen in den Altersjahrgängen, die in der Regel Eigentum bilden, deutlich zurückgehen wird. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass zunehmend Einfamilienhäuser aus dem Bestand im Zuge des Generationswechsels als Miet- oder Kaufobjekte auf den Markt kommen werden. Diese Gebrauchtimmobilien werden einen immer größer werdenden Teil der Einfamilienhausnachfrage abdecken können. Es wird weiterhin eine Vielzahl von Haushalten geben, die ihre individuellen Wohnvorstellungen in einem Einfamilienhausneubau umsetzen wollen. Die Stadt Münster wird in Zukunft voraussichtlich stärker als in früheren Jahren Gelegenheit haben, für diese Nachfrage innerhalb der Stadtgrenzen ausreichende attraktive Angebote zu schaffen. Die Baulandbereitstellung ist ein Mittel, um diese Bauwilligen in der Stadt zu halten und baulandbedingte Fortzüge zu vermeiden.

Doch auch wenn das Baulandangebot der Stadt attraktiv gestaltet wird, schafft der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern nur einen Teil der Wohnungen, die erforderlich sind, um den Wohnungsmarkt zu einem fördernden Faktor für die demografische Entwicklung zu machen. Der überwiegende Teil der zur Realisierung der potenziellen Einwohnerentwicklung erforderlichen zusätzlichen Wohnungen muss demnach in Wohnformen außerhalb des individuellen Eigenheimbaus entstehen. Es ist

zu erwarten, dass der Markt dazu eine Vielzahl neuer Angebotsformen hervorbringen wird. Bereits heute wird das Angebot für das Wohnen im Alter immer differenzierter. An geeigneten Standorten entstehen Stadtvillen, mit Miet- oder Eigentumswohnungen für den gehobenen Anspruch. Die zunehmende Mobilität auf dem Arbeitsmarkt hat die „Wohnung auf Zeit“ mit zusätzlichen Serviceleistungen als neue Angebotsform hervorgebracht. Auch das Mieteigenheim mit seinen geringeren Bindungen wird angesichts der erforderlichen beruflichen Mobilität zu einer Alternative für Familien. Ob der klassische Mietwohnungsbau wieder zu einer unter Mengenaspekten relevanten Größe wird, hängt eher von den steuerlichen Rahmenbedingungen und finanziellen Förderbedingungen.

Die erwarteten Veränderungen der Haushaltsstrukturen werden die Zahl der Haushalte ansteigen lassen, deren Wohnpräferenzen eher auf Wohnangebote in städtischen Strukturen gerichtet sind, als auf Einfamilienhäuser in Neubaugebieten. Attraktive Standorte für diese Wohnangebote können zwar auch Neubaugebiete in Randlage sein, prädestiniert sind jedoch zentrale Standorte mit günstigen Versorgungsstrukturen. Derartige Standorte entstehen häufig im Zuge der Weiterentwicklung und Umstrukturierung von Siedlungsbeständen (Militär-, Post-, Bahn- und Industriebrachen). Entwicklungen in diesen Bereichen sind jedoch kaum langfristig planbar und nur schwer für das Mengengerüst nutzbar zu machen.

Für die Marktfähigkeit von Neubauprojekten kommt es darauf an, dass Wohnungen dort entstehen können, wo sie nachgefragt werden. Begehrte Standorte sind in Münster nach wie vor innerstädtische Wohnquartiere. Viele dieser Quartiere haben in den letzten Jahren auf Grund der Haushaltsentwicklung starke Einwohnerrückgänge hinnehmen müssen. In manchen Wohnungsbeständen entsprechen Wohnungsgrundrisse und -ausstattung nicht mehr heutigen Marktstandards, so dass Einwohnerrückgänge mit Segregationstendenzen einhergehen. Wenn diese Tendenzen anhalten, drohen noch vorhandene Versorgungsangebote weg zu brechen. Es besteht ein Interesse daran, diese Quartiere zu stabilisieren und ihre langfristige Attraktivität zu erhalten. Auch dazu sind marktgerechte Wohnungsangebote notwendig. Diese können durch Anpassungen im Bestand aber auch durch die behutsame Einfügung neuer Wohnungen in

bestehende Strukturen entstehen. Das Mengengerüst sollte auch die Möglichkeiten zur Angebotsentwicklung zur Quartiersstabilisierung erfassen.

Zurzeit ist in Münster noch keine Strategie entwickelt, um die erforderlichen Wohnungsangebote außerhalb des individuellen Einfamilienhausbaus zu initiieren. Hier besteht ein großer Klärungs- und Handlungsbedarf. Ohne eine klare Aussage zur Bereitschaft, sich für mehr attraktive Wohnangebote in städtischen Lagen einzusetzen, um die diesbezügliche Nachfrage aufzufangen, fehlt eine wichtige Orientierung für das Mengengerüst. Ohne ausreichende Wohnungsangebote in diesem wichtiger werdenden Marktsegment kann auch die Einwohnerentwicklung kaum stabil gehalten werden

Ein besonderes Angebotssegment mit starkem Zuwachspotenzial stellen die verschiedenen Wohnformen für das Wohnen im Alter dar. Der Wohnungsbedarf der älteren Mitbürger entsteht nicht, weil die Anzahl der älteren Menschen zunimmt, sondern weil die derzeitigen Wohnungen häufig nicht auf die Bedürfnisse der älter werdenden Menschen zugeschnitten sind. Es bietet sich an, die große Dynamik in diesem Bereich für Zwecke der strategischen Wohnstandortentwicklung zu nutzen, denn schließlich werden mit dem Neubau Alten gerechter Wohnungen vorhandene Wohnung frei, die für andere Nachfragegruppen bereitgestellt werden kann. Dieser Effekt kann quartiersbezogen gezielt gefördert werden (Umzugsmanagement). Inwieweit er im städtischen Mengengerüst berücksichtigt finden kann, bedarf der praktischen Erprobung und Absicherung.

Fazit:

Das neue Mengengerüst zur Wohnungs- und Baulandentwicklung kann sich in Anbetracht der bevorstehenden Marktentwicklungen nicht mehr an normativen Versorgungszielen ausrichten, sondern sollte versuchen einen quantitativen Rahmen für die Entwicklung von Wohnungs- und Baulandangeboten abzustecken. Dazu ist ein in sich stimmiges Gefüge der Einwohner-, Haushalts- Wohnungs- und Baulandentwicklung zu erstellen. Dieses Gefüge ist in die strategischen Überlegungen zur Stadtentwicklung einzupassen und insbesondere an der strategischen Wohnstandortentwicklung auszurichten, die sich zur Aufgabe gestellt hat, den Wohnungsmarkt zu einem fördernden Faktor für die Einwohnerentwicklung zu machen.

Während für die Bemessung des Umfangs der Neubautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbereich bereits einige Orientierungen vorliegen, fehlen diese zurzeit völlig im „Mehrfamilienhausbereich“. Für die Erreichung der Ziele in der Einwohnerentwicklung ist Mehrfamilienhausbau in einem Umfang erforderlich, der bisher keine ausreichende Absicherung findet. Standorte und Vorhaben, die für Investoren marktgerecht und rentierbar sind, scheitern nicht selten an Interessenkonflikten mit der ansässigen Bewohnerschaft. Bei dieser Sachlage ist ein widerspruchsfreies Mengengerüst kaum zu erstellen. Eine Faustregel hat jedoch Bestand: Mit jeder Wohnung, die zu wenig bereit gestellt wird, fehlen der Stadt zwei Einwohner, oder anders ausgedrückt, wenn in Münster nicht – neben dem Eigenheimbau – pro Jahr 600 bis 1000 zusätzliche Wohnungen angeboten werden, wird die Einwohnerzahl der Stadt bereits vor 2020 deutlich schrumpfen. Wenn kein Weg gefunden wird, um das Angebot an nachfragegerechten Wohnungen außerhalb des individuellen Eigenheimbaus sicherzustellen, bleibt nichts anderes übrig, als die Ziele für die Einwohnerentwicklung zu revidieren.

8. Sozialverantwortliche Wohnungsversorgung

Dieses Thema wird ausführlich in der Anlage 3 erörtert.

8. Schlussfolgerungen

Die Ausführungen in Anlage 3 zeigen, dass die traditionelle Aufgabe der städtischen Wohnungspolitik, Personengruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten zu versorgen, auch künftig erhalten bleibt und keineswegs geringer wird. Bei der Bearbeitung der einzelnen Aufträge zum HPW 2000 ist in den vergangenen Jahren die Erkenntnis gewachsen, dass es sinnvoll ist, die sozialpolitischen Anliegen der städtischen Bauland- und Wohnungspolitik deutlicher als bisher von den strategischen und eher stadtökonomischen Anliegen zu unterscheiden. Gerade vor dem Hintergrund der zu erwartenden Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt

gewinnen die strategischen Aspekte der Wohnungs- und Baulandpolitik an Bedeutung. Neben die Wohnungsversorgung tritt daher zunehmend die Aufgabe, den Wohnstandort Münster unter Marktbedingungen zu stärken. Eine erfolgreiche Wohnstandortpolitik findet ihre Motivation in den positiven demografischen und stadtökonomischen Auswirkungen. Der attraktive Wohnstandort Münster ist das Pendant zum attraktiven Hochschul- und Wirtschaftsstandort.

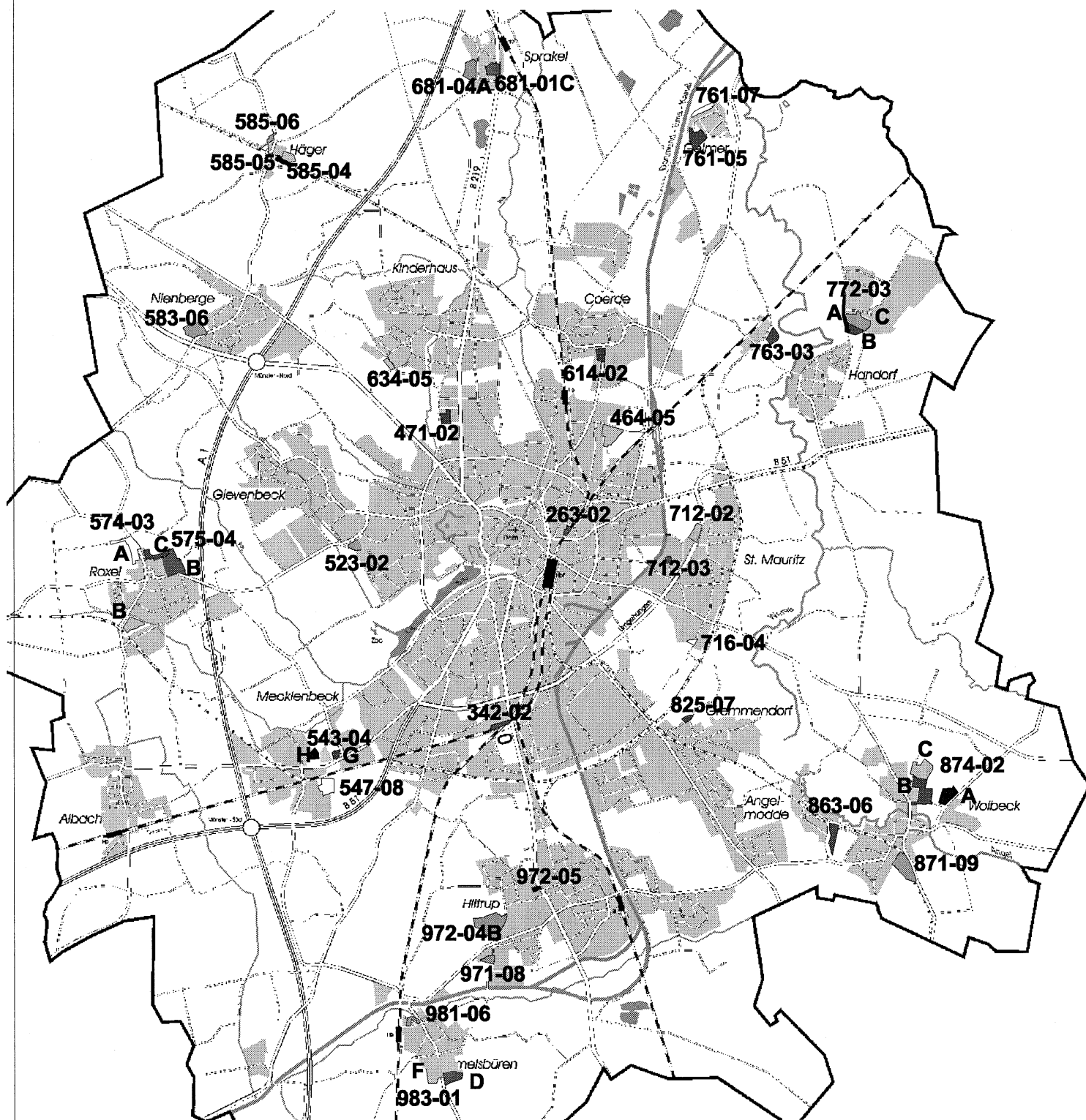
Diese wohnstandortpolitischen Überlegungen verlangen neue Denkansätze auch in bisherigen Arbeitsfeldern der Bauland- und Wohnungspolitik. Im neuen Handlungsfeld „strategische Wohnstandortentwicklung“, das in der Anlage 2 behandelt und mit Beschlusspunkt 2 der Ratsvorlage verankert werden soll, münden die Erkenntnisse aus der Bearbeitung der unterschiedlichen Aufträge zusammen.

Der Rat hat am 16.05.2001 den nachfolgenden Beschluss gefasst:

Bschluss

1. Der Bericht zum Handlungsprogramm Wohnen (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen
2. Die Mengenziele des "Handlungsprogramms Wohnen (HPW)", die erstmalig mit der Beschlussfassung in 1993 festgelegt und mit der Fortschreibung in 1997 ausdifferenziert wurden, werden an aktuelle Erfordernisse angepasst.
 - 2.1 Die für die Planungs- und Erschließungsleistungen der Stadt maßgeblichen Steuergrößen werden zur verstärkten Förderung des Einfamilienhausbaues wie folgt festgesetzt:
 - Für die im Zeitraum 2001 - 2005 zu erschließenden Baugebiete soll insgesamt ein Orientierungswert von 2/3 Einfamilienhausbau (EFA) und 1/3 Mehrfamilienhausbau (MEFA) angestrebt werden. Hierbei handelt es sich um einen gesamtstädtischen Orientierungswert, der in Abhängigkeit von der Lage im Stadtgebiet Abweichungen aus städtebaulichen (stadtteilbezogenen), sozialen und infrastrukturellen Gründen ermöglicht.
 - Der Gesamtvorrat an baureifen Flächen in Baugebieten wird auf einen Zielwert von 5000 WE festgesetzt. Hierbei wird der Anteil für den Einfamilienhausbau auf 2400 WE (4 x 600 WE) angehoben.
 - 2.2 Die in der Anlage angenommenen Orientierungsgrößen für die voraussichtliche Bautätigkeit in der Stadt Münster werden zur Kenntnis genommen.
3. Die strategischen Orientierungen und Qualitätsziele der Bauland- und Wohnungspolitik der Stadt Münster werden wie folgt präzisiert und ergänzt:
 - 3.1 *Nachfrageorientierung*: Die Leistungen der Stadt zur Einflussnahme auf das Wohnungs- und Baulandangebot sind noch stärker als bisher an den Vorstellungen der Bauland- und Wohnungsnachfrage zu orientieren, allerdings ohne Preisgabe der Qualitätsziele für die Siedlungsentwicklung.
 - 3.2 *Zielgruppenorientierung*: Die städtischen Leistungen zur Bauland- und Wohnungspolitik sollen verstärkt darauf ausgerichtet werden, attraktive Angebote insbesondere für die Zielgruppe „Junge Familie“ zu entwickeln. Weitere Zielgruppen sind ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen.
 - 3.3 *Ortsbezogenheit*: Bei der Umsetzung gesamtstädtischer Entwicklungsziele in den Stadtteilen, ist den örtlichen Interessen, Besonderheiten und Entwicklungschancen sowie der Sicherung bzw. Reaktivierung stadtteilbezogener Infrastruktur gerade in Kleinstadtteilen ein hoher Stellenwert beizumessen.
 - 3.4 *Prozessqualitäten*: Zur Gewährleistung von Zielgruppenorientierung, Nachfrageorientierung und Ortsbezogenheit sind sowohl erprobte Vorgehensweisen anzuwenden als auch innovative Verfahren mit ausgeprägten partizipativen Elementen zu erproben und einzusetzen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Leistungen zur Unterstützung der strategischen Ziele der Bauland- und Wohnungspolitik unter Einsatz von Marketingmethoden zu bündeln. Bei der Vorbereitung und Umsetzung eines "Wohnstandortmarketings" sind nach Möglichkeit die professionellen Akteure des Wohnungsmarktes einzubeziehen. Die Verwaltung legt hierzu bis zum Ende des Jahres dem Rat ein Grundkonzept vor.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die stadtrregionale Kooperation mit den Nachbargemeinden zu Fragen des regionalen Wohnungsmarktes und der Siedlungsentwicklung fortzusetzen und dabei die bei der GEP-Aufstellung formulierten Ziele weiterzuverfolgen. Ziel ist es zunächst, eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung zu etablieren.
6. Zur Vorbereitung der Weichenstellungen für die langfristige Bauland- und Wohnungspolitik wird die Verwaltung beauftragt,
 - 6.1 die Bedarfsrechnungen zum langfristigen Wohnungs- und Flächenbedarf parallel zum geplanten GEP - Verfahren zu überarbeiten (neues Mengengerüst) und auf den Planungszeitraum 2020 auszurichten. Dabei ist insbesondere zu prüfen, wie sich demografische Entwicklungstendenzen auf die Struktur des Wohnungsbedarfs, die Wohnpräferenzen und den Baulandbedarf auswirken werden.
 - 6.2 vor der nächsten Überarbeitung des HPW einen Programmbaustein zur Förderung des "Wohnens im Bestand" zu entwickeln und Konzepte zur Verstärkung der Zielgruppenorientierung auf junge Familien, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie sozial und wirtschaftlich benachteiligte Haushalte vorzulegen.
 - 6.3 die zu erarbeitenden Bausteine (Mengengerüst, Wohnen im Alter, Neues Wohnen im Bestand) mit der turnusmäßigen Berichterstattung im Jahr 2003 vorzulegen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die mit dem HPW 1993 festgelegten Handlungsansätze zur finanziellen Förderung des Wohnungsbaus (Themenfeld B) sowie zur Wohnungsversorgung und Bestandssicherung (Themenfeld C) unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sowie veränderter Schwerpunkte in der Wohnpolitik inhaltlich fortzuschreiben. Die Verwaltung zeigt den aktuellen Handlungsbedarf rechtzeitig auf, entwickelt konzeptionelle Maßnahmen hierzu und legt diese dem Rat zur Entscheidung vor.
8. Mit den o.g. Beschlüssen ist der Antrag der CDU-Fraktion an den Rat Nr. 26/99 vom 26.10.1999 "Neuer Wohnungsmix mit mehr Einfamilienhäusern" (Anlage 2) erledigt.

Geplante Flächenaktivierung 2005 bis 2010				
Kenn- ziffer	Gebiet	geplante Wohneinheiten		
		Efa in WE	Mefa in WE	insg. in WE
263-02	Stolbergstr.	43	0	43
342-02	Duesbergweg / Werlandstr.	70	0	70
575-04B	Roxel Nord, Teil 2	174	110	284
681-01C	Ortskern Sprakel	110	40	150
712-03	Merschkamp / Braunsbergstr.	27	0	27
983-01D	Amelsbüren-Süd, südöstl. Teil	102	34	136
baureif 2005		526	184	710
543-04H	Mecklenbeck - Mitte, westl.. Erweiterung	35	0	35
772-03A	westlich Dorbaumstraße	50	0	50
874-02A	Wolbeck Nord, nördl. Am Borggarten, östl. Teil	106	24	130
972-05	Westfalenstr (ehemalige Baumschule Eschweiler)	20	0	20
baureif 2006		211	24	235
471-02	Nelson-Kaserne	50	50	100
543-04G	Mecklenbeck - Mitte, südöstl. Teil	17	108	125
575-04C	Roxel-Nord, Teil 3	90	0	90
614-02	Portsmouth-Kaserne, Sportplatz	55	20	75
761-05	Gelmer, Gelmerheide	73	0	73
763-03	Sudmühle, östl. Erweiterung	30	0	30
772-03B	Dorbaum, südl. Immelmannstr. - 1. Teil	40	0	40
825-07	Erbdrostenweg/ nördl. Kreisverkehr	30	0	30
863-06	Östlich Twenhövenweg	68	27	95
874-02B	Wolbeck Nord, nördl. Am Borggarten, südwestl. Teil	176	96	272
baureif 2007		629	301	930
523-02	Schmeddingstr., Nord	40	0	40
583-06	Nienberge Waltruper Weg	80	0	80
585-06	Häger, westl. Hanseller Str	20	0	20
681-04A	Sprakel, westl. Erweiterung, nördl. Landwehr 1. Teil	135	0	135
772-03C	Dorbaum, südl. Immelmannstr. - 2. Teil	120	0	120
871-09	Wolbeck Am Steintor /Petersheide	100	0	100
971-08	Sternkamp	36	0	36
972-04B	Westl. Meesenstiege, südl. Teil	250	50	300
981-06	Nördl. Deermannstr.	30	0	30
baureif 2008		811	50	861
464-05	Südl. Markweg	150	0	150
574-03B	Roxel Bahnhof	120	30	150
585-04	Häger, östl. Erweiterung	48	0	48
634-05	Kinderhaus, nördl. Wilkinghege/westl. Gasselstiege	30	0	30
712-02	Maiottenweg	50	0	50
874-02C	Wolbeck Nord, nördl. Am Borggarten, nordwestl. Teil	178	0	178
983-01F	Amelsbüren-Süd, südwestl. Teil	108	31	139
baureif 2009		684	61	745
547-08	Mecklenbeck-Hafkhorst	80	0	80
574-03A	Roxel Nordwest, Teil 1A	100	40	140
585-05	Häger, nördl. DB	12	0	12
716-04	Westl. Schmittingheide	20	0	20
761-07	Gelmer, nördl. Wulferdingheide/östl. DEK	50	0	50
baureif 2010		262	40	302
2005 - 2010		3123	660	3783



Flächenpotenziale zum Baulandprogramm 2010

möglicher Zeitpunkt der Baureife

	2005		2009
	2006		2010
	2007		
	2008		

STADT  MÜNSTER

Amt für Stadt- und
Regionalentwicklung,
Statistik 

Wohnbauflächenmonitoring

Kartografie
und Entwurf: Annemarie Harjans

06 / 2005