

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0194/2007

Auskunft erteilt:

Herr Weigt

Ruf:

492 12 15

E-Mail:

Weigt@stadt-muenster.de

Datum:

06.03.2007

Betrifft

Stadtregionale Bürgerumfrage 2006

Beratungsfolge

22.03.2007 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Bericht

Bericht:

Anlass der Befragung

Die Städte und Gemeinden Altenberge, Ascheberg, Drensteinfurt, Everswinkel, Greven, Havixbeck, Münster, Nottuln, Senden, Sendenhorst und Telgte haben auf der Grundlage einer Vereinbarung in der Bürgermeisterrunde eine repräsentative Bürgerumfrage mit dem Themenschwerpunkt Wohnen im März und April 2006 durchgeführt.

Anlass für die Befragung sind die Schwerpunktsetzung auf das Thema Wohnsiedlungsentwicklung in der Stadtregion und die Notwendigkeit zur Ausrichtung der Kommunalpolitik und der stadtreionalen Zusammenarbeit auf die aktuelle und künftige Wohnungsmarktentwicklung. Mit Blick auf den gemeinsamen Wohnungsmarkt ist das Instrument „Bürgerumfrage“ erstmalig in 11 Kommunen gleichlautend eingesetzt und somit eine über die Stadtgrenzen hinaus reichende Planungs- und Entscheidungsgrundlage erarbeitet worden.

Ziele

Die Ergebnisse der Befragung, deren Inhalte unter allen beteiligten Kommunalverwaltungen einvernehmlich abgestimmt wurden, sollten den Kenntnisstand über die Wohnsituation und über Tendenzen in der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktnachfrage verbessern. Zudem war beabsichtigt, die teilträumlichen oder kommunalen Ergebnisse im gemeinsamen Wohnungsmarkt einordnen zu können.

Letztlich ist mit der Vorbereitung, Durchführung und stadtreionalen Auswertung der Umfrage konkrete stadtreionale Zusammenarbeit erprobt worden.

Methodik

Im Rahmen der Befragung sind insgesamt 14.289 Fragebögen verschickt worden. Die Rücklaufquote war mit 46 % erfreulich hoch, in Münster mit 43 % etwas niedriger als in den Umlandgemeinden. Die Zufallsstichproben sind in allen Gemeinden auf der Basis des Einwohnerbestandes (über 18 Jahren) zum Stichtag 31.12.2005 gezogen worden.

Die gemeinsame interkommunale Auswertung (mit den Raumeinheiten: Stadtregion gesamt, einzelne Kommunen, Summe der Außenstadtbezirke Münsters, Stadtbezirk MS-Mitte) liegt

seit Januar d. Jahres vor. Sie ist Gegenstand dieser Berichtsvorlage und im Auftrag aller Gemeinden durch das Büro plan-lokal, Dortmund, erarbeitet worden.

Inhaltliche Ergebnisse und erste Schlussfolgerungen

Eine Bürgerumfrage ist kein Selbstzweck, sondern ihr Wert ergibt sich, gemessen an der Zielstellung, unter anderem aus dem Umfang und der Qualität der daraus generierbaren Ergebnisse. Die stadtregionale Bürgerumfrage 2006 führte zu einem empirisch belegbaren Erkenntnisgewinn über Stärken und Schwächen beim Wohnen sowie ihrer stadtregionalen Einordnung. Das Planungsbüro plan-lokal hat die Ergebnisse in einem Bericht dargestellt, der auf den Internetseiten des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung unter <http://www.muenster.de/stadt/stadtentwicklung/strategie-stadtregion.html> heruntergeladen werden kann. Dieser Vorlage sind die Kurzzusammenfassung und die Schlussfolgerungen aus dem Bericht als Anlage beigefügt (Anlage 1).

Die wesentlichen Ergebnisse aus Sicht der Verwaltung werden nachfolgend dargestellt:

Wohnsituation und Wohnzufriedenheit

- In der gesamten Stadtregion besteht eine sehr hohe Wohnzufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld.
- Die Wohnzufriedenheit resultiert aus dem gesunden Mix von Standortmerkmalen, die von der Bürgerschaft als besonders wichtig empfunden werden (Nähe zum Arbeitsplatz, gute Infrastruktur, Nähe zu Erholungs- und Grünflächen, hoher Freizeitwert, günstige Preise auf dem Wohnungsmarkt).
- In Münster-Mitte überwiegen die Mietwohnungen bzw. –häuser. Bereits in den Außenstadtbezirken Münsters überwiegt knapp das Eigentum. In den Umlandgemeinden liegt der Mietanteil bei ca. einem Viertel der Haushalte.
- Bei der Beurteilung der Wohnung werden in der Stadtregion die Lärmbelästigung und bestehende Sanierungserfordernisse häufig als störend empfunden, in Münster wird zudem häufig das hohe Preisniveau bemängelt. Wohnungsmängel werden in Münster am häufigsten beklagt.
- Hauptstörfaktor beim Wohnumfeld ist der Verkehrslärm und insbesondere im Umland die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten.

Bedeutung von Merkmalen bei der Wohnstandortwahl

- Persönliche (Nähe Freunde/ Verwandte, Nähe zum Arbeitsplatz) und infrastrukturelle Gründe haben eine hohe Bedeutung bei der Standortwahl.
- In mehreren Gemeinden des Umlandes ist auch das niedrige Bodenpreisniveau bzw. niedrige Mietniveau relevant, sie sind allerdings seltener für die Wohnstandortwahl entscheidend.
- In Teilen sind ortspezifische Ausprägungen in den Umlandgemeinden (z. B. in Drensteinfurt hohe Bedeutung des ÖPNV-Angebotes) und im Stadtbezirk Mitte (gute Einkaufsmöglichkeiten) erkennbar.

Bewertung der Familien- und Kinderfreundlichkeit

- Die Bewertung in der Stadtregion ist insgesamt gut bis befriedigend.
- Verhältnismäßig schlechtere Bewertungen erhielten die Betreuung der unter 3-jährigen und die Schulversorgung. Insbesondere in den Gemeinden Sendenhorst, Everswinkel, Altenberge und Havixbeck ist die Versorgung mit weiterführenden Schulen im Verhältnis schlechter beurteilt worden.

- Investitionen in die Familienfreundlichkeit und in die Verkehrsanbindung sowie in die Erreichbarkeit und Qualität von Grün- und Landschaftsräumen sind offenkundig wichtige Standort- und Imagefaktoren und für den Verbleib der Menschen bzw. die Gewinnung neuer Bürger wichtig.

Kurz- bis mittelfristige Umzugspläne

- Herausragendes Ergebnis ist die hohe bis sehr hohe Standorttreue in Münster und im Umland.
- Nur ein Drittel der Befragten in Münster und ein Fünftel der Befragten im Umland beabsichtigen, in den nächsten 5 Jahren umzuziehen. Ein großer Teil davon möchte dabei den jetzigen Wohnort nicht verlassen. Insofern besteht aus Sicht der endogenen Wohnungsnachfrage nur eine begrenzte Konkurrenz zwischen den Kommunen der Stadtregion auf ihrem Wohnungs- und Baulandmarkt.

Präferenzen (Wohnwünsche) bei einem Umzug

- Die in der Befragung geäußerten Wünsche nach Wohnungen, Einfamilienhäusern, Reihen- oder Doppelhäusern bedürfen eines Abgleichs mit den Angeboten des Wohnungsmarktes. Der ausgeprägte Wunsch nach dem Einfamilienhaus mag so bestehen, es muss allerdings bezweifelt werden, dass dieser Wunsch in dieser Dimension realistisch umgesetzt werden kann, da infolge der finanziellen Möglichkeiten zumindest zum Teil ein Ausweichen auf Reihen-/ Doppelhäuser oder auf Eigentumswohnungen zu erwarten ist.
- Bemerkenswert sind die geäußerten Wünsche nach Miete und Eigentum. Vereinfacht ausgedrückt streben in Münster von 6 Umzugswilligen 3 Eigentum und 3 ein Mietverhältnis an. In den Umlandgemeinden streben von 6 Umzugswilligen 4 Eigentum und 2 ein Mietverhältnis an.
- Gute Einkaufsmöglichkeiten sind offenkundig ein wichtiger Eckpfeiler für die Beurteilung eines Wohnstandortes.

Wohnwünsche für das Wohnen im Alter

- Die Menschen wollen im Alter weitestgehend in ihren jetzigen Wohnquartieren verbleiben. Der Verbleib der Älteren in ihren Umfeldern wird insbesondere in Ortsteilen mit hoher Alterung eine wachsende Herausforderung.
- Wanderungen Älterer zwischen den Kommunen der Stadtregion in größerem Umfang sind nicht zu erwarten.
- Versorgungs- und Infrastrukturangebote sind an das Wohnen im Alter anzupassen.
- Aus kommunaler Sicht gewinnt die Frage, wie die Realisierung des Wunsches nach selbstbestimmtem Wohnen (z. B. durch Beratungsleistungen) unterstützt werden kann, an Bedeutung.

Wichtige Folgerungen für die stadtregionale Zusammenarbeit

- Der Wettbewerb zwischen den Kommunen aus der endogenen Wohnungsnachfrage ist offenkundig begrenzt.
- Leistungsfähige Verbindungen mit Bussen und Bahnen haben eine große Bedeutung für das Wohnen in der Stadtregion.

Über den bisher dargestellten Rahmen in diesem Bericht hinaus hat das Büro plan-lokal folgende weitere Schlussfolgerungen gezogen:

- Anpassungserfordernisse in Quartieren der 50er- und 60er-Jahre
- Konzentration auf die örtlichen Qualitäten

- Bedeutung der Verfügbarkeit von Mietwohnraum in den Außenstadtbezirken und im Umland
- Vorhalten bzw. nachfragegerechter Ausbau von stadtteilbezogenen Verbundsystemen im Bereich Pflege und Wohnen

Die Ergebnisse der Umfrage dokumentieren Gemeinsamkeiten und Unterschiede in der Einschätzung der Bürgerschaft in den Teilräumen der Stadtregion. Unterschiede zeigen sich z. B. bei den Präferenzen in der Wohnart (Miete – Eigentum), bei der gewünschten Wohnform (Einfamilienhäuser, Geschosswohnungen) und bei der gewünschten Wohnlage (städtisch - ländlich). Andererseits liegen zum Beispiel die Einschätzungen der Bürgerschaft zur Familienfreundlichkeit in den Außenstadtteilen Münsters und in den Umlandgemeinden in einigen Bereichen kaum auseinander.

Nächste Schritte

Mit der Erarbeitung des Berichts „Stadtregionale Bürgerumfrage 2006 – Dokumentation der stadtregionalen Ergebnisse“ ist die interkommunale Auswertung der stadtregionalen Bürgerumfrage abgeschlossen.

Die Auswertung auf innerörtlicher Ebene liegt im Ermessen der Gemeinden. Die Verwaltung wird das vorliegende Datenmaterial weiter auswerten. In diesem Rahmen wird geprüft, welche Schlussfolgerungen für die Stadtentwicklung in Münster

- aus dem Votum zur Wohnzufriedenheit,
- aus der Beurteilung der Wohnumgebung (u. a. zum Thema „Lärm“) und der Versorgungs- und Infrastrukturangebote und
- aus der Beurteilung der Familienfreundlichkeit

gezogen werden können. Es ist beabsichtigt, bei Vorliegen entsprechender Ergebnisse erneut zu berichten.

I. V.

Schultheiß

Anlagen:

Anlage 1