

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0455/2010

Auskunft erteilt:

Herr Uplawski

Ruf:

492 61 15

E-Mail:

Uplawski@stadt-muenster.de

Datum:

04.06.2010

Betrifft

Bericht zur Baulandentwicklung

Beratungsfolge

30.06.2010 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

Bericht:

Der Bericht informiert über den Stand der Wohnbaulandentwicklung in Münster zum Jahresanfang 2010 und gibt Hinweise zur erforderlichen Anpassung des Baulandmonitorings an aktuelle Auskunftserfordernisse.

Die wichtigsten Zahlen zum Stand der Baulandentwicklung zum Jahresanfang 2010:

- Das Wohnungsbaupotenzial in baureifen Gebieten beträgt insgesamt 3.889 Wohneinheiten (WE).
- Davon stehen in **Neubaugebieten** baureife Grundstücke für **2.832 Wohneinheiten** bereit (Anlage 1).
- Nach dem **Baulandprogramm** (Anlage 2) sollen von 2010 bis 2014 Flächen für weitere **1.886 WE** zur Baureife geführt werden.
- Die Summe der WE auf **vermarktungsreifen Flächen** beträgt insgesamt **3.275 WE** (Anlage 3). Darin sind bereits Flächen für die 443 WE enthalten, die in 2010/2011 baureif werden.
- Das **aktuelle Marktangebot** beläuft sich auf **1.862 WE**, davon entfällt ein knappes Viertel auf städtische Grundstücke.
- Für 993 WE auf vermarktungsreifen Flächen ist die Vermarktung bereits abgeschlossen (vorliegende Bauanträge, Kaufabschlüsse).

Die Anlage 3 zeigt die Verknüpfungen zwischen der Baulandbereitstellung und der Vermarktung. Als Anlage 4 ist eine Karte der Baugebiete beigelegt.

Fachliche Einschätzung des Standes der Baulandentwicklung:

Eigenheimbau:

- Für den Eigenheimbau haben die entwickelten Wohnbaugebiete eine herausragende Bedeutung. Mehr als 80% der Eigenheime sind in den letzten 10 Jahren innerhalb die-

ser Baugebiete entstanden. Der Siedlungsbestand (Baulücken, Erweiterung, Umnutzung, Abbruch/Neubau) spielt für den Eigenheimbau eine untergeordnete Rolle.

- Der Eigenheimbau wird auch in Münster zurückgehen. Bereits 2009 erreichte der Eigenheimbau in Baugebieten nur noch 60 % des Niveaus von 2005. Das derzeitige Baulandangebot erscheint vorerst noch ausreichend.
- Die mittelfristig geplante Erschließungsleistung nach dem Baulandprogramm ist stark rückläufig, so dass – auch bei niedrigeren Fertigstellungszahlen - das derzeit vorhandene Polster an baureifen Grundstücken in einigen Jahren aufgebraucht sein wird.
- Die langfristigen Flächenreserven (FNP, Regionalplan) für den Eigenheimbau sind zwar quantitativ ausreichend. Sie liegen aber überwiegend in Stadtteilen, die bereits heute zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung zählen. Derzeit sind nur wenige Initiativen zu erkennen, um für die Zeit nach 2014 ausreichend Neubaugebiete auf den Weg zu bringen.

Fazit zum Eigenheimbau:

Auch wenn die Baulandentwicklung für den Eigenheimbau derzeit kein vordringliches Thema der kommunalen Wohnungspolitik ist und in einem relativ ruhigen Fahrwasser verläuft, sind rechtzeitig die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um auch nach 2014 ein attraktives und Nachfrage orientiertes Grundstücksangebot für den Eigenheimbau aufrecht halten zu können.

Mehrfamilienhausbau:

Die Nachfragepräferenzen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Eigentum und Miete) sind zurzeit vorrangig auf attraktive innerstädtische Lagen und die Zentren der Stadtteile ausgerichtet. Investoren nutzen bauliche Optionen, die sich durch Baulückenschließung, Nachverdichtung oder Nutzungswandel im Siedlungsbestand eröffnen.

Die Vorräte an baureifen Grundstücken für den Mehrfamilienhausbau in den Neubaugebieten der Stadtteile werden von Investoren derzeit nur zögerlich nachgefragt. Der Vorrat an baureifen Mefa-Flächen in den Neubaugebieten der Stadtteile ist derzeit kein Garant für ein gutes Standortangebot. Dieser Sachverhalt kann sich rasch wieder ändern, wenn – wie von Experten gefordert - die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau verbessert werden. Daher sollte eine Umplanung von Mefa-Potenzialen in Neubaugebieten zugunsten des Eigenheimbaus vermieden werden.

Fazit zum Mehrfamilienhausbau:

Um den Mehrfamilienhausbau (Eigentum oder Miete) dennoch auf dem angestrebten Niveau zu halten, ist heute weniger die klassische Baulandentwicklung als die Verfügbarkeit von Mefa-Standorten in den nachgefragten Stadtlagen erforderlich.

Ausblick:

Mit dem Beschluss der Vorlage 0244/2010 „Kommunale Wohnungspolitik in Münster - ein Politikfeld im steten Wandel/Entwicklungen der sozialen Wohnraumversorgung“ hat der Rat der Verwaltung folgerichtig den Auftrag zur Forcierung der Mefa-Standortentwicklung im Siedlungsbestand erteilt. Die Verwaltung wird zu gegebener Zeit über den Stand der Umsetzung berichten. Als Grundlage für eine effiziente Bearbeitung des Auftrags plant die Verwaltung, Informationen zu den für eine Aktivierung infrage kommenden Wohnstandorten in einem „Informationssystem“ zusammen zu fassen. Dieses soll dann – analog zum Baulandmonitoring – sowohl bei der verwaltungsinternen Koordination helfen, als auch Aktivierungsprozesse transparent halten und die Informationen für eine Berichterstattung liefern. Die bisher gewohnte Berichterstattung zum Stand

der (Neu)Baulandentwicklung kann dann vervollständigt werden um Informationen zur Wohnstandortaktivierung im Siedlungsbestand. Zu dieser Thematik erarbeitet die Verwaltung zurzeit eine Vorlage an den ASSVW, die die Anregungen des Antrags der FDP-Fraktion zum Thema Innenentwicklung (Nr. A-R/0023/2009) aufgreift und nach der Sommerpause beraten werden soll.

Anmerkung:

Die Entwicklung und Realisierung von Wohnprojekten im Siedlungsbestand in Münster ist ein schwieriges Anliegen, nicht nur in Anbetracht der geringen hoheitlichen Einwirkungsmöglichkeiten. Selten treffen Vorhaben auf eine ungeteilte Zustimmung der Nachbarschaft, auch wenn sie im öffentlichen Interesse liegen. Im Interfraktionellen Arbeitskreis zur Wohnungspolitik ist seinerzeit die Notwendigkeit erkannt worden, die Bürgerschaft über die Hintergründe und Notwendigkeiten von Neubauentwicklungen im Siedlungsbestand zu informieren. Dieses Anliegen soll neben weiteren Inhalten in einer Broschüre für die breite Öffentlichkeit aufgegriffen werden, in der die fachlichen Hintergründe aufgezeigt und um Verständnis für die Bestandsentwicklung geworben werden soll. Diese Broschüre soll in einer Sitzung des Planungsausschusses nach der Sommerpause vorgestellt werden.

i. V.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- Anlage 1: Restkapazitäten in baureifen Neubaugebieten
- Anlage 2: Mittelfristiges Baulandprogramm
- Anlage 3: Systematik zur Verzahnung von Baulandentwicklung und –vermarktung
- Anlage 4: Karte der Wohnbaugebiete mit Vermarktungsreife / Baulandprogramm