

Erprobung von Strategien zur Stärkung der Innenentwicklung im Innenentwicklungsraum Wohnen

Innenentwicklung ist von der Analyse über die Planung bis zur Realisierung eine Querschnittsaufgabe, die allen Beteiligten erhebliches Engagement und zusätzlichen Aufwand abverlangt. Sie bildet eine Herausforderung, deren Bewältigung ein besonderes Augenmerk auf die Qualität der Entwicklungsprozesse und der praktizierten Kommunikation erfordert. Diese Einschätzung wird auch durch die Arbeit des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ unterstützt, wo erste Ansätze zu einem Kommunikationskonzept erarbeitet worden sind, die nunmehr an zwei Quartieren erprobt werden sollen (vgl. Dokumentation der 4. Sitzung des Arbeitskreises Wohnen in Münster am 25.10.2005).

Die Kommunikations- und Prozessqualitäten als Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung müssen gleichwohl eine sachgerechte Aufwand-Nutzen-Relation einhalten. Die Frage nach der effizienten und ergebnisorientierten Gestaltung der Entwicklungsprozesse sowie ihrer begleitenden Kommunikation ist bei jedem Entwicklungsprojekt neu zu beantworten.

Dabei sind selbstverständlich auch die aktuell inhaltlichen Handlungsfelder und ortsspezifischen Entwicklungsaufgaben zu berücksichtigen. Dazu können gehören: die Funktionsfähigkeit der Stadt und ihrer Infrastruktur; die Marktfähigkeit, das Marktpotenzial und die Wertstabilität sowie der Standard der Wohnungsbestände; die Verbesserung der Wohnraumversorgung; die demografische und soziale Balance und die Qualität des Wohnumfeldes. Die Verwaltung hat mit der Broschüre „Wohnstandort-Entwicklung Münster – Herausforderungen und Chancen für innerstädtische Quartiere“ das Spektrum der Handlungsfelder in der künftigen Wohnungsmarktentwicklung skizziert. Insofern stellt sich die Innenentwicklungsaufgabe auf teilräumlicher Ebene differenziert und in unterschiedlicher Ausprägung; jeder Stadtteil ist spezifisch auch in seiner Entwicklungsaufgabe (vgl. Dokumentation der 14. Sitzung des Arbeitskreises Wohnen in Münster am 26.10.2010).

Die bedarfsgerechte Mobilisierung von Potenzialen gehört in großen Teilen des Innenentwicklungsraumes Wohnen zu den übergeordneten Zielvorstellungen. In Hilstrup überlagert sich diese Zielvorstellung mit dem Erfordernis einer Quartiersstabilisierung. Im Quartier Bahnhof paart sich die Aufgabe Mobilisierung von Potenzialen mit einer städtebaulichen Weiterentwicklung. Beide Quartiere stehen beispielhaft für zahlreiche weitere Quartiere in Münster, deshalb sollen dort Strategien zur Stärkung der Innenentwicklung modellhaft erprobt werden.

Erprobung einer Quartiersstabilisierung am Beispiel von Hilstrup-Ost

Die Stadt Münster verfügt über zahlreiche Wohnquartiere in verschiedenen Stadtraumtypen, deren Wohnfunktion für die Zukunft erhalten bleiben soll. Innenentwicklung wird in diesen Quartieren oftmals verkürzt als Nachverdichtung und Bebauung der „letzten“ Freiflächen verstanden. Unter dem Blickwinkel einer Quartiersstabilisierung ist das Aufgabenspektrum von Innenentwicklung sehr viel weiter zu fassen. Ausgangspunkt ist vielmehr die Frage, welche Maßnahmen in einem Wohnquartier ergriffen werden sollten,

- um negativen demografischen, sozialen oder nutzungsstrukturellen Veränderungen vorzubeugen oder zu begegnen,
- um zeitgemäße Nutzungsdichten und Gebäudestandards zu erreichen,
- um den Wert, die Substanz und Funktion als Wohngebiet zu erhalten,

- um Beiträge zum Erhalt der privaten und öffentlichen Infrastruktur zu leisten und
- um die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit als Wohnstandort zu pflegen.

Hiltrup-Ost, das im Wesentlichen in den 1960er und 1970er Jahren errichtet wurde, gehört zu den typischen Entwicklungsfällen mit zwischenzeitlich hohem Durchschnittsalter in der Bevölkerung, teilweise geringer Wohndichte und Mindernutzungen in der Infrastruktur. Im Zentrum des Quartiers haben Umstrukturierungsprozesse zwischenzeitlich stattgefunden. Hiltrup-Ost wurde auch im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ (AK WIM) als ein Quartier identifiziert, das Entwicklungspotenziale aufweist, die es weiter zu untersuchen gilt und wo der Kommunikationsprozess vor Ort eine zentrale Aufgabe darstellt (vgl. Dokumentation der 4. Sitzung des AK WIM am 25.10.2005, S. 9 – 12).

Die Handlungsstrategie in Hiltrup-Ost wird insbesondere darauf abzielen müssen, die Wohnungsangebote, die energetischen Standards und die städtebaulichen Strukturen zeitgemäßen Ansprüchen am Rande des größten Außenstadtteils Münsters anzupassen. Neben der Erhebung und Auswertung der Potenziale bestehen Aufgaben darin, quartiersinterne Netzwerke (zum Beispiel „Älter werden im Stadtteil“) und Organisationsstrukturen (Vereine, Initiativen) aufzugreifen und ein qualifiziertes Kommunikationskonzept (Eigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner) mit Beratungsangeboten zu erarbeiten.

Städtebauliche Neujustierung/Inwertsetzung der Funktion Wohnen am Beispiel des Bahnhofsquartiers

Das innerstädtische Quartier Bahnhof als Wirtschafts-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort kennzeichnet eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte, eine relativ niedrige Einwohnerzahl, ein sehr hoher Anteil gewerblicher Nutzungen mit zugleich breiter Nutzungsmischung und dominierende Verkehrsfunktionen. Das Quartier steht bereits seit vielen Jahren in einem Umwandlungsprozess, der zu einer Erhöhung des Dienstleistungsanteils, Aufwertungen des öffentlichen Raums im Bahnhofsumfeld und strukturellen Verbesserungen der Engelstraße geführt hat. Daneben existiert in diesem Quartier eine Immobilien- und Standortgemeinschaft, die sich bereits seit einigen Jahren und erfolgreich in einzelnen Innenentwicklungsaufgaben engagiert (ISG Bahnhof).

Das Quartier verfügt über Leerstände im Büro- und Dienstleistungssegment, vereinzelt finden sich mindergenutzte Grundstücke und Gebäude. Die eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten dieser Potenziale, ihre dysfunktionalen Wirkungen und die innerstädtische Wohnungsnachfrage sind Mitauslöser für eine städtebauliche Neujustierung: Die bisherigen städtebaulichen Leitvorstellungen zur Entwicklung als Wirtschafts-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort bedürfen einer Ergänzung im Sinne einer Stärkung des Wohnen.

Das Quartier und seine Strukturen sind prädestiniert zur Erprobung eines modellhaften Ansatzes der Innenentwicklung: Welche Maßnahmen können zu einer Stärkung der Wohnnutzung im Quartier führen? Ein möglicher Handlungsansatz könnte in einer Transformation derzeit ungenutzter und nicht mehr marktfähiger Dienstleistungsflächen zu Wohnzwecken liegen. Hierbei sind die Erfahrungen und Kenntnisse der Wirtschaftsförderung Münster GmbH einzubeziehen, um mögliche Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Potenzialen frühzeitig berücksichtigen zu können. Weitere Anknüpfungspunkte für den Prozess zur Stärkung der Funktion Wohnen sind

- die Einbindung der vorhandenen ISG-Strukturen,
- die Analyse der Quartiersstrukturen sowie
- die Erfassung und Bewertung der Potenziale im Abgleich mit bestehenden Untersuchungsergebnissen und
- die Identifizierung weiterer Quartiersakteure und –netzwerke, Investitionsabsichten und Perspektiven des innerstädtischen Wohnungsmarktes in diesem Quartier.

Aus Sicht der Verwaltung gilt es, nach der Grundsatzentscheidung des Planungsausschusses, die jeweilige Aufgabenstellung quartiersspezifisch zu konkretisieren. Welche konkreten fachlichen Aufgaben stellen sich im Quartier bzw. auf welche Herausforderungen gilt es zu reagieren? Wie und mit welchen Partnern können die daraus resultierenden Entwicklungsziele erreicht werden?

Neben der Konkretisierung der Aufgabenstellung wird besonderes Augenmerk auf die Aktivierungs- und Prozessgestaltungsstrategie zu legen sein.

Dabei sollen die nachfolgenden Anforderungen sach- und bedarfsgerecht sowie unter Berücksichtigung der verfügbaren Finanzmittel und Personalressourcen Anwendung finden:

- Die Planungs- und Projektentwicklungsprozesse sowie ihre Informations-, Beteiligungs- und Kooperationsformen bedürfen einer passgenauen Gestaltung (Entstandardisierung). Wann informiere ich wie und mit welcher Zielvorstellung? Wessen Beteiligung / Projekteinbindung, wann, in welcher Form und in welchem Umfang fördert Qualität und Akzeptanz der Planung/ des Projektes?
- Die Gestaltung der Entwicklungsprozesse ist auch daran zu messen, ob
 - die Mobilisierung von Akteuren und Entwicklungspotenzialen unterstützt wird,
 - die Qualität, Akzeptanz und Marktgängigkeit von Projekten verbessert werden
 - die Einbindung der Bewohnerschaft und Nutzer unterstützt wird und
 - Beiträge zur Optimierung im Projektverlauf geleistet werden.
- Die Ausgestaltung und Intensität von Kommunikationsprozessen sollte sich eng an der Aufgabenstellung und Problemlage orientieren. Ihre Gestaltung sollte auf erreichbare Kommunikationsziele (z. B. Informationsdefizite ausgleichen, Transparenz im Entwicklungsprozess schaffen, Vertrauen schaffen, Skepsis abbauen, Interesse wecken, Angebote zur Mitwirkung machen, überzeugen, Akzeptanz erhöhen, Identifikation schaffen, motivieren, mobilisieren, Machbarkeit testen, Meinungsbilder einholen) ausgerichtet werden.
- Im Zuge eines konstruktiven Umgangs mit Widerständen muss im Zuge einer Planung/ Projektentwicklung ggf. auch akzeptiert werden, dass ein Interessenausgleich nicht möglich ist.
- Es gilt, eine der jeweiligen Planung oder dem Projekt angemessene Beteiligungskultur zu etablieren:
 - Bedarfsgerechte und zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Vermittlung der Antworten des Projektes auf Stadtteildefizite), Projektmarketing von der Projektentwicklung bis zur Fertigstellung/ Nutzung (z.B. dem Projekt ein „Gesicht“ geben)
 - Angemessene und frühzeitige Einbindung von Eigentümern und Betroffenen in der Öffentlichkeitsarbeit
 - Frühzeitige und sachgerechte Information und Beteiligung der Betroffenen und der Nachbarschaft sowie Information und Rückkopplung mit dem Rat/ Fachausschuss

Quartier Hilstrup-Ost

abgegrenzt auf Basis der statistischen Gebietsgliederung
und der Darstellung des Flächennutzungsplanes

Karte 1



abgegrenzt auf Basis der statistischen Gebietsgliederung

