

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0374/2011
Auskunft erteilt:
Herr Uplawski
Ruf:
492 61 15
E-Mail:
Uplawski@stadt-muenster.de
Datum:
14.06.2011

Betrifft

Bericht zur Baulandentwicklung 2011

Beratungsfolge

07.07.2011 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Bericht

Bericht:

Die Aufgaben der kommunalen Wohnungspolitik sind in den vergangenen Jahren komplexer geworden. Neben die traditionellen Aufgaben der sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung ist die „strategische Wohnstandortentwicklung“ getreten, nach der die Wohnungspolitik konsequent in den Kontext der Stadtentwicklung zu stellen ist (s. Vorlage V/0351/2005 sowie V/0244/2009). Der örtliche Wohnungsmarkt soll – vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – als positiver Standortfaktor weiter entwickelt werden. Doch mit den Aufgaben ist das Instrumentarium nicht mitgewachsen – im Gegenteil, finanzielle Fördermöglichkeiten sind geringer geworden und mit der Liberalisierung des Wohnungsmarktes sind Eingriffsinstrumente abgeschafft oder in ihrer Reichweite beschnitten worden. Heute bestimmen weitgehend die Marktakteure das Geschehen und sie treffen ihre Entscheidungen nach einem privatwirtschaftlichen Kalkül. Die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Marktentwicklungen (Mietrecht, Steuerrecht, Konjunktur, Zinsniveau) entziehen sich der kommunalen Steuerung. Kommunale Wohnungspolitik droht zur Randerscheinung zu werden; der Stadt kommt die Rolle zu, sich um Probleme zu kümmern, die der Markt nicht zufriedenstellend löst.

In vielen Anträgen und Vorlagen ist in den vergangenen Jahren diese wenig befriedigende Situation der kommunalen Wohnungspolitik thematisiert worden. Viele wirksame Einzelmaßnahmen konnten angeregt und auf den Weg gebracht werden. Mit der Erarbeitung des kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen, zu dem der Rat im April dieses Jahres den Auftrag erteilt hat, besteht die Chance, Einzelaspekte der kommunalen Wohnungspolitik im Zusammenhang zu betrachten, vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen ggf. neu zu gewichten und klare Handlungsempfehlungen für die kommunale Wohnungspolitik zu entwickeln. Dabei wird es auch darum gehen, weitere Ansätze zu finden, um künftig auf Marktentwicklungen im Interesse der Stadtentwicklung Einfluss zu nehmen.

Die Chancen dafür stehen gut; Münster gilt als attraktiver Wohnstandort mit günstigen Entwicklungsperspektiven. Das Interesse der Immobilienwirtschaft an einem Engagement in Münster ist groß. Dieses positive Image konnte in den letzten Jahren bereits sehr gut in eine bauliche Dynamik umgesetzt werden. Die hohen Wohnbauleistungen haben geholfen, die Versorgungsprobleme in einigen Marktsegmenten überschaubar zu halten. Doch eine grundlegende Bedin-

gung für eine weiterhin hohe Bauintensität ist ausreichendes Bauland. Die Baulandbereitstellung zählt zu den wenigen Instrumente, mit denen die Stadt unmittelbar Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen kann. Es wäre fatal für die Stadt, wenn die bauliche Dynamik durch Baulandknappheit begrenzt würde. Deshalb hält die Stadt Münster seit Jahren das Ziel aufrecht, ein attraktives und nachfragegerechtes Baulandangebot vorzuhalten.

Die Verwaltung ist beauftragt worden, mit Hilfe des Baulandmonitoring kontinuierlich zu prüfen, ob die Angebotsqualität den Zielvorgaben in Bezug auf Menge und Lagequalität entspricht und jährlich Bericht zu erstatten. Die letzt jährige Berichterstattung erfolgte mit der Vorlage V/0455/2010 „Bericht zur Baulandentwicklung“. Die nachfolgenden Informationen zum Stand der Baulandentwicklung 2011 knüpfen an den Informationsstand an, der im Vorjahr vermittelt wurde.

Zunächst das Wichtigste zum Stand der Baulandentwicklung zum Jahresanfang 2011.

- Das Wohnungsbaupotenzial in baureifen Gebieten beträgt insgesamt 3.676 Wohneinheiten (WE).
- Davon stehen in **Neubaugebieten** baureife Grundstücke für **2.695 Wohneinheiten** bereit (Anlage 1).
- Nach dem **Baulandprogramm** (Anlage 2) sollen von 2011 bis 2015 Flächen für weitere **1.411 WE** zur Baureife geführt werden.
- Die Summe der WE auf **vermarktungsreifen Flächen** beträgt insgesamt **2.790 WE** (Anlage 3). Darin sind bereits Flächen für die **95 WE** enthalten, die in 2011 baureif werden.
- Das **aktuelle Marktangebot** beläuft sich auf **1.504 WE**, davon entfallen 305 WE auf städtische Grundstücke.
- Für 927 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.

Hinweis: Die zeitliche Einstufung der beiden Bauflächen in Sprakel wird selbstverständlich an die politischen Entscheidungen angepasst, die zur Jahresmitte 2011 erwartet werden.

Einschätzung des Standes der Baulandentwicklung:

Die Vorräte an baureifen Grundstücken für den **Eigenheimbau** werden schneller aufgebraucht als angenommen. Der Wegfall der Eigenheimzulage hat in Münster bisher nicht zu einem deutlichen Rückgang der Eigenheimbautätigkeit geführt. Die mittelfristig geplante Baulandbereitstellung für den Eigenheimbau wird – sofern die bisherige Tendenz anhält – bei weitem nicht ausreichen, um die derzeitige Angebotsqualität zu halten. Nach Einschätzung der Verwaltung wird eine über das Jahr 2015 hinausgehende Konzeption zur Baulandentwicklung (für den Eigenheimbau) zunehmend dringlicher.

Der **Mehrfamilienhausbau** meidet weiterhin die Neubaugebiete in peripheren Lagen und entzieht sich damit der räumlichen Steuerung durch die Planung und Erschließung von Neubaugebieten. Mit dem Beschluss der Vorlage 0244/2010 hat der Rat den Auftrag zur Forcierung der Mefa-Standortentwicklung im Siedlungsbestand erteilt. Mit der Vorlage 0006/2011 „Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen“ ist dieser Auftrag verstärkt und konkretisiert worden. Das Monitoring zur Begleitung der Standortentwicklung im Bestand befindet sich noch im Aufbau, so dass derzeit keine fundierten Mengenangaben zum Stand der Standortentwicklung für den Mehrfamilienhausbau gemacht werden können.

Im Rahmen der Erarbeitung des "Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen", zu dem der Rat im April dieses Jahres den Auftrag erteilt hat, ist auch vorgesehen, die Grundlagen der Baulandentwicklung auf den Prüfstand zu stellen und abzusichern. Vom "Kommunalen Handlungskonzept Wohnen" werden auch Aussagen darüber erwartet, welche der langfristigen Flächenreserven (FNP, REP) am besten geeignet sind, das Baulandangebot für den Eigenheimbau und für den Geschößwohnungsbau nachfragegerecht weiter zu entwickeln.

I. V.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- Anlage 1: Restkapazitäten in baureifen Neubaugebieten (Stand: 31.12.2010)
- Anlage 2: Mittelfristiges Baulandprogramm (2011 – 2015)
- Anlage 3: Systematik zu Baulandentwicklung und – vermarktung
- Anlage 4: Karte Wohnbaugebiete mit Vermarktungsreife / Baulandprogramm