

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0397/2012

Auskunft erteilt:

Herr Uplawski

Ruf:

492 61 15

E-Mail:

Uplawski@stadt-muenster.de

Datum:

10.05.2012

Betrifft

Bericht zur Baulandentwicklung 2012

Beratungsfolge

14.06.2012	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Bericht
21.06.2012	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Bericht

Bericht:

1. Baulandmonitoring - die wichtigsten Erkenntnisse

Die Sicherstellung eines ausreichenden Angebotes an baureifem Bauland für den Wohnungsbau ist eine zentrale Aufgabe der Stadt im Rahmen der Kommunalen Wohnungspolitik. In den vergangenen Jahren ist mit einer kurzen Vorlage an den ASSVW über den Stand der Wohnbaulandentwicklung berichtet worden (V/0455/2010, V/0374/2011). Grundlage der Berichterstattung ist das Baulandmonitoring. Im Rahmen des Baulandmonitorings werden seit der kommunalen Neugliederung (1975) Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch bilanziert. Dadurch kann überprüft werden, ob das Angebot an baureifen Baulandreserven noch den qualitativen und quantitativen Anforderungen entspricht.

Das wichtigste Instrument zur Baulandbereitstellung durch die Stadt ist die Planung und Erschließung von Neubaugebieten. Der Wohnungsbau fand in den letzten 20 Jahren überwiegend innerhalb dieser durch städtische Leistungen bereitgestellter Wohnbaugebiete statt. Neue Baugebiete entstehen meist in Randlagen. Aber auch in bereits besiedelten Gebieten können durch die gezielte Überplanung vorhandener Strukturen neue Wohnbaugebiete (Beispiel: Schulstraße) entstehen. Doch auch außerhalb der von der Stadt geplanten Baugebiete werden Wohnungen gebaut, der weitaus überwiegende Teil davon im Siedlungsbestand. Zum Siedlungsbestand zählen überwiegend Flächen, die bereits vor 1975 bebaut waren. Baugebiete aus der Zeit danach werden ebenfalls dem Siedlungsbestand zugeordnet, wenn sie keine nennenswerten, unbebauten Restflächen aufweisen.

Bereits im letztjährigen Bericht ist darauf hingewiesen worden, dass infolge der regen Bautätigkeit in Münster die Baulandvorräte in Baugebieten schneller als erwartet aufgebraucht werden. Diese Tendenz hat sich auch in 2011 bestätigt. Der Umfang der baureifen Baulandreserven in Baugebieten ist inzwischen unter die steuerungsrelevante Zielkennzahl¹ gesunken. Da auch die

¹ Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten 5 Jahre entsprechen. Zurzeit liegt der Sollwert bei rd. 3200 WE.

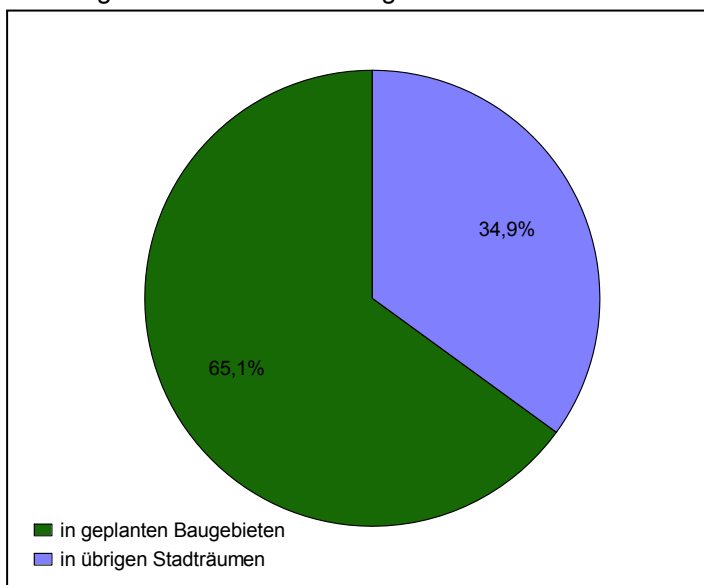
mittelfristig geplante Baulandentwicklung voraussichtlich nicht ausreicht, um die zu erwartende Nachfrage aufzufangen, besteht ein dringender Handlungsbedarf zur verstärkten Wohnbaulandentwicklung bis 2020. Bauland ist eine zwingende Voraussetzung für den Wohnungsbau. Wohnungsbau ist in Münster erforderlich, um die Wohnungsknappheit zu überwinden und knappheitsbedingte Preissteigerungen zu vermeiden. Baulandknappheit wirkt letztlich unsozial, unökologisch und unwirtschaftlich. Die Konversionspotenziale in Münster bringen zwar eine Entlastung, reichen aber nicht aus, um die erforderlichen Wohnangebote zu ermöglichen. Um das Baulandangebot auf dem angestrebten Niveau zu halten, müssen in Münster bis 2020 über die derzeitigen Planungen hinaus weitere Baugebiete für 2.000 bis 3.000 Wohnungen entwickelt werden.

In den beiden folgenden Kapiteln des Berichtes werden die jüngsten Entwicklungen aufgezeigt, und der Handlungsbedarf zur verstärkten Wohnbaulandbereitstellung begründet. In den Vorjahren ist bereits berichtet worden, dass in Münster insbesondere der Geschosswohnungsbau attraktive Standorte im Siedlungsbestand bevorzugt. Die Bautätigkeit im Bestand kann in den meisten Fällen als ökologisch und wirtschaftlich positiv eingeschätzt werden. Der Rat hat daher im Jahr 2009 den Auftrag erteilt, die Entwicklung geeigneter Wohnstandorte im Siedlungsbestand zu unterstützen und auch das Baulandmonitoring auf die Wohnstandorte im Bestand auszuweiten. Kapitel 4 des Berichtes wird diesem Auftrag gerecht und thematisiert die Aktivitäten in den Siedlungsbeständen.

2. Entwicklung des Angebots an Wohnbauland in Baugebieten

Durch Planung und Erschließung wird neues baureifes Wohnbauland geschaffen. Spätestens mit der Bautätigkeit werden die baureifen Potenziale in den durch aktive Leistungen der Stadt entwickelten Baugebieten aufgebraucht. In den beiden zurückliegenden Jahrzehnten sind in Münster knapp 30.000 Wohnungen gebaut worden. Knapp zwei Drittel der neuen Wohnungen entstanden in den geplanten Baugebieten und haben entsprechend Baulandreserven in Anspruch genommen.

Abb.1 Stellenwert der von der Stadt geplanten Wohnbaugebiete für den Wohnungsneubau 1992 bis 2011



Dabei ist der Anteil der Bautätigkeit, der auf die geplanten Baugebiete entfällt, tendenziell rückläufig. Während zu Beginn der 90er Jahre noch über 80 % der neuen Wohnungen innerhalb der von der Stadt geplanten Baugebiete fertig gestellt wurde, betrug dieser Anteil im Zeitraum zwischen 2002 und 2011 im Durchschnitt weniger als 60 %.

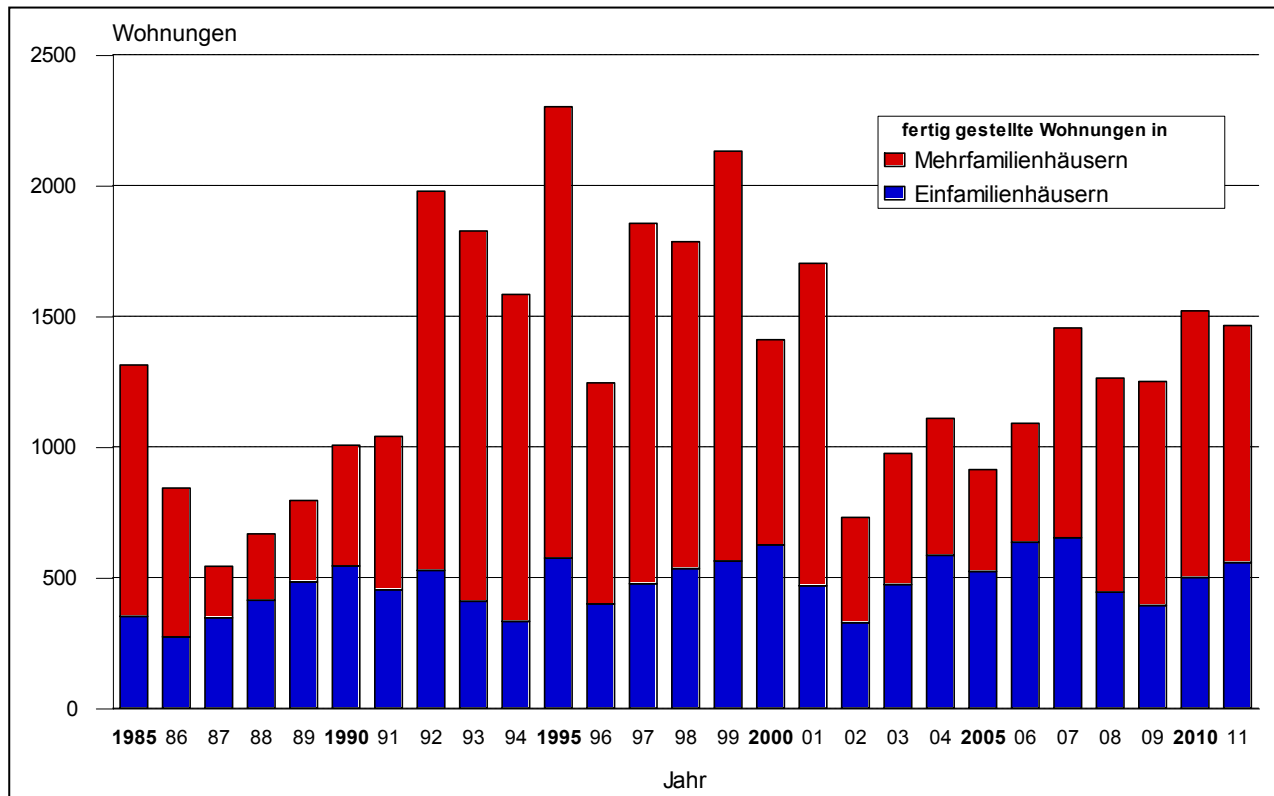
Die geplanten Baugebiete haben aber nur als Standorte für den Geschosswohnungsbau an Bedeutung verloren, für den Eigenheimbau sind sie eine unabdingbare Voraussetzung geblieben. Nach wie vor findet der Eigenheimbau zu über 80 % in den geplanten (Neu)Baugebieten statt. Der Bedarf an

neuen Wohnbaugebieten wird daher maßgeblich durch den Eigenheimbau bestimmt.

Die Fertigstellungen im Eigenheimbau bewegten sich in Münster in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau zwischen 400 WE und 650 WE pro Jahr. 2007 wurde mit 652 WE ein Spitzenwert erzielt. Nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage sank der Eigenheimbau

auf unter 400 WE in 2009. In den letzten beiden Jahren hat die Eigenheimbautätigkeit in Münster wieder deutlich zugelegt.

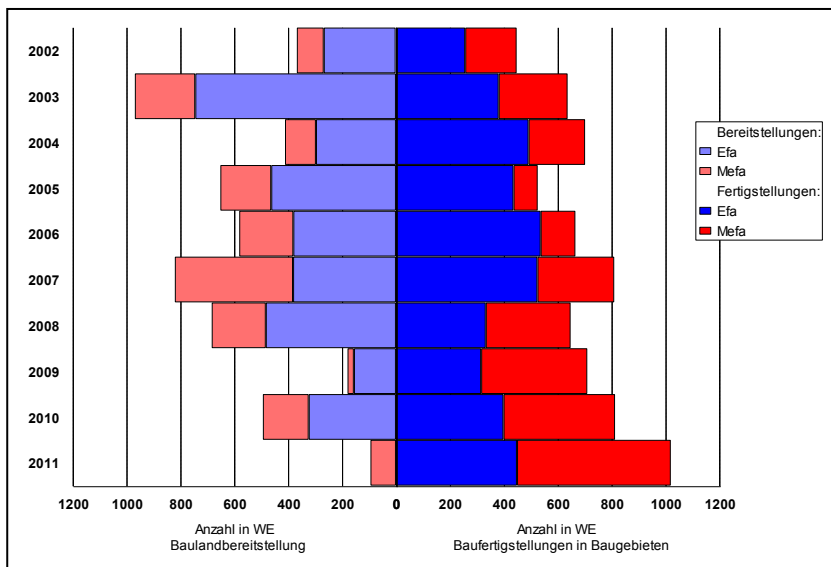
Abb. 2 Wohnungsbaufertigstellungen 1985 bis 2011



Dieser Anstieg ist in erster Linie auf die derzeit günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Einkommen, Zinsniveau, Arbeitsplatzentwicklung) und die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort zurückzuführen. Die demografischen Faktoren werden von diesen günstigen wirtschaftlichen Bedingungen für den Eigenheimbau überlagert. Noch vor wenigen Jahren konnte davon ausgegangen werden, dass die Zahl der potenziellen Eigenheimbauer zurückgehen wird, und immer mehr Eigenheime aus dem Bestand im Zuge des Generationswechsels auf den Markt kommen. Die demografischen Faktoren sprachen daher für eine rückläufige Eigenheimbautätigkeit und folglich auch für einen geringeren Baulandverbrauch. Diese Erwartung wird jedoch durch die faktische Entwicklung der letzten Jahre nicht bestätigt. Die Angebote an Bestandsimmobilien haben bisher nicht zu einem Rückgang des Eigenheimneubaus geführt.

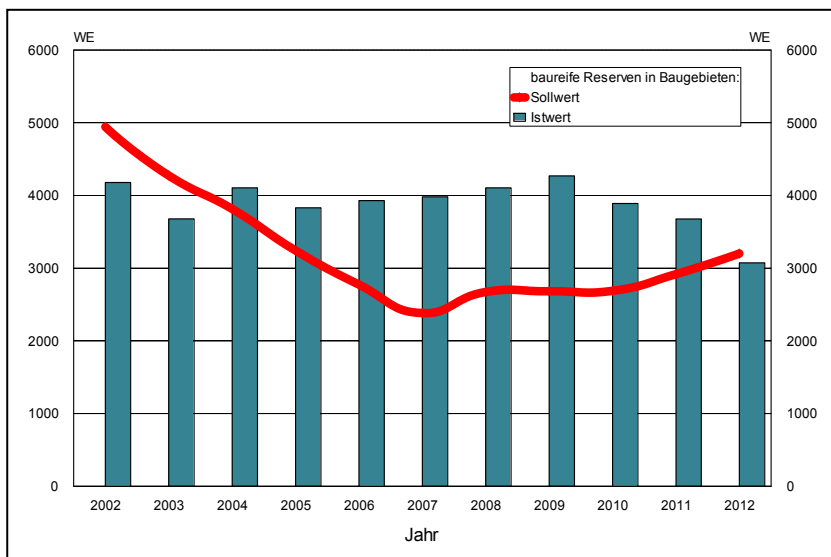
Auch die Entwicklungen im Mehrfamilienhausbau geben Anlass, frühere Erwartungen zu überdenken. Nach dem Einbruch des Mietwohnungsbaus nach 2001 erholte sich in Münster zunächst der hochpreisige Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen) in den zentralen Lagen der Stadt. Der Geschosswohnungsbau in den von der Stadt geplanten Baugebieten lag dagegen zwischen 2002 und 2006 bei jährlich weniger als 150 Mefa-WE. Dieser Wert stieg bis zum Jahr 2011 auf über 500 Mefa-WE an. Dementsprechend ist auch der Baulandverbrauch durch den Geschosswohnungsbau wieder angestiegen.

Abb. 3 Baulandbereitstellung und –verbrauch



zurück und erreichte im Jahr 2011 den niedrigsten Wert seit Beginn der Aufzeichnungen. Die baureifen Reserven in der Stadt sind dadurch deutlich gesunken, das Baulandangebot hat an Attraktivität verloren.

Abb. 4 Baureife Baulandreserven Soll/Ist-Vergleich 2002 bis 2011



2) wird den erwarteten Baulandverbrauch nicht auffangen können, so dass das Baulandangebot in Münster mittelfristig weiter an Attraktivität einbüßen wird.

Kalkuliert man die liegenschaftliche Verfügbarkeit von Bauland ein, dann ergibt sich zum Jahresanfang 2012 ein tatsächliches Marktangebot von weniger als 800 WE (siehe Anlage 3). Die konversionsbedingten Potenziale ab Anfang 2013 stellen in dieser Phase eine dringend benötigte Entlastung dar. Die Konversionspotenziale machen aber die weitere Baulandaktivierung nicht entbehrlich. Sie können helfen, drohende Engpässe zu vermeiden und den Zeitraum zu überbrücken, bis die Maßnahmen zu einer „Wohnbaulandinitiative 2020“ greifen. Wegen der langen Vorbereitungszeiten duldet die Ankurbelung der Baulandaktivierung keinen weiteren Aufschub.

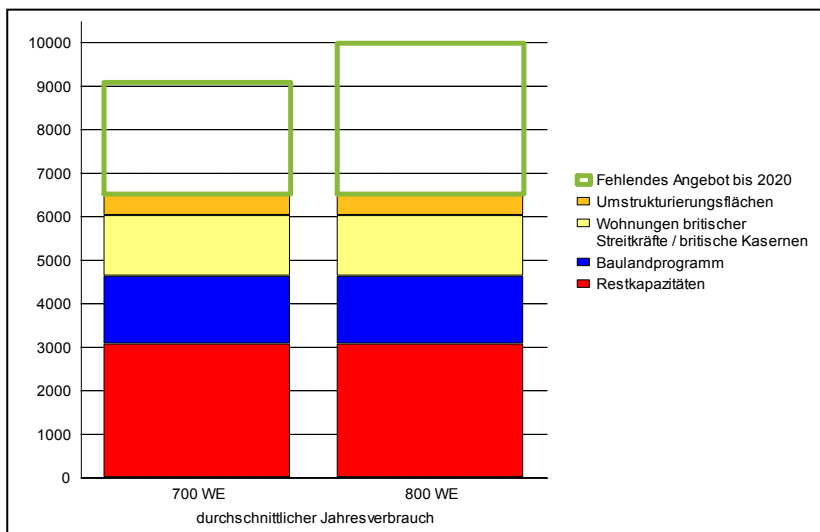
Die Bautätigkeit in den von der Stadt geplanten Baugebieten konnte lange Jahre von den Planungs- und Erschließungsleistungen profitieren, die im Zuge der Baulandoffensive in den 90er Jahren auf den Weg gebracht wurden. Solange die Baulandvorräte den Anforderungen genügten, bestand nur geringer Handlungsdruck zu einer verstärkten Baulandaktivierung. Auch die zunehmende Neubautätigkeit im Siedlungsbestand ließ die Baulandentwicklung nachrangig erscheinen. Die Erschließungsleistung ging folglich

Zum Jahresanfang 2012 lag der Umfang des Vorrats an baureifen Wohnungsbaureserven in geplanten Baugebieten bei gut 3000 WE (Anlage 1). **Als Ziel der Stadt ist definiert, dass die baureifen Baulandreserven mindestens dem vierfachen des durchschnittlichen Jahresverbrauchs der letzten 5 Jahre entsprechen sollen.** Dieser Sollwert wird inzwischen unterschritten. Auch die bisher geplante mittelfristige Baulandbereitstellung (Baulandprogramm 2016, siehe Anlage

3. Baulandbedarf bis 2020

Der Umfang der „Wohnbauland-Versorgungs-Lücke“ kann anhand der folgenden Annahmen abgeschätzt werden: Der jährliche Baulandverbrauch in von der Stadt geplanten Baugebieten lag zwischen 2002 und 2006 bei rd. 600 WE. Nach 2006 stieg er auf durchschnittlich 800 WE je Jahr an. Geht man davon aus, dass der Jahresverbrauch bis 2020 im Durchschnitt bei 700 WE liegen wird, dann werden in den 9 Jahren bis einschließlich 2020 baureife Flächen für 6.300 WE zur Bebauung benötigt. Wenn der Zielwert für das Angebot an baureifen Flächen gegenüber heute unverändert bleibt, dann sollte auch nach 2020 ein Vorrat von 2.800 WE (4 X 700 WE) zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass insgesamt baureife Flächen in geplanten Baugebieten für 9.100 WE bis 2020 nachgewiesen werden müssen.

Abb. 5 Kategorien der Flächenbereitstellung bis 2020



Zurzeit sind Flächen in von der Stadt geplanten Baugebieten für rd. 3.000 WE baureif (Restkapazitäten in Baugebieten, siehe auch Anlage 3). Nach dem derzeitigen Baulandprogramm ist die Baureife von weiteren Flächen für 1.560 WE mittelfristig zu erwarten. Die konversionsbedingten Potenziale (2 Kasernen + ca. 800 WE) werden zunächst mit insgesamt 1.600 WE kalkuliert. Im Herbst werden dazu verbindliche Zahlen erwartet. Von den bekannten Umstrukturierungspotenzialen sind bereits das Osmo-Areal und das Winkhausgelände im Baulandprogramm enthalten. Als weiteres Umstrukturierungspotenzial ist in der obigen Darstellung der zur Disposition stehende Bereich an der Manfred-von-Richthofen-Straße berücksichtigt (Luftwaffentransspotkommando, OFD).

Alle bekannten o. a. Baulandpotenziale, incl. Konversions- und Umstrukturierungsflächen, machen folglich in der Summe weniger als 7.000 WE aus. Der Fehlbestand an Wohnbauland gegenüber dem kalkulierten Bedarf bis 2020 beträgt daher über 2.000 WE, wenn man mit einem Verbrauch von 700 WE je Jahr kalkuliert. Bei 800 WE je Jahr steigt der Fehlbestand auf über 3.000 WE an. Das entspricht dem 10-fachen des aktuell geplanten Baugebietes Beresa/Meckmannweg.

Alle bekannten o. a. Baulandpotenziale, incl. Konversions- und Umstrukturierungsflächen, machen folglich in der Summe weniger als 7.000 WE aus. Der Fehlbestand an Wohnbauland gegenüber dem kalkulierten Bedarf bis 2020 beträgt daher über 2.000 WE, wenn man mit einem Verbrauch von 700 WE je Jahr kalkuliert. Bei 800 WE je Jahr steigt der Fehlbestand auf über 3.000 WE an. Das entspricht dem 10-fachen des aktuell geplanten Baugebietes Beresa/Meckmannweg.

Die Aktivierung zusätzlicher Wohnbauflächen über das derzeitige Baulandprogramm hinaus erfordert einen erhöhten Ressourceneinsatz sowohl bei der liegenschaftlichen Flächensicherung als auch im Bereich der Planung und Erschließung. Weil die Finanzmittel knapp sind und die Bereitschaft der Landwirtschaft, Flächen für Siedlungszwecke bereit zu stellen, geringer geworden ist, wird die Bevorratung von städtischen Baulandreserven zunehmend schwieriger. Die planungsrechtliche Ausweisung von Baugebieten ist allein nicht hinreichend und kein Garant für eine ausreichende Baulandbereitstellung. Oft ist die tatsächliche Aktivierung neuer Baugebiete das Problem, da die planungsrechtlich ausgewiesenen Flächen von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt werden. Außerdem schwindet die gesellschaftliche Akzeptanz der Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke. Das Ziel, den Flächenverbrauch gering zu halten hat heute einen hohen Stellenwert. Danach soll sich die bauliche Entwicklung vorrangig auf den bereits besiedelten Raum konzentrieren. Doch das Bauen im Siedlungsbestand greift oft in sensible nachbarschaftliche Strukturen ein und stößt ebenfalls auf örtliche Ablehnung, wenn sich der Charakter ganzer Siedlungen zu verändern droht.

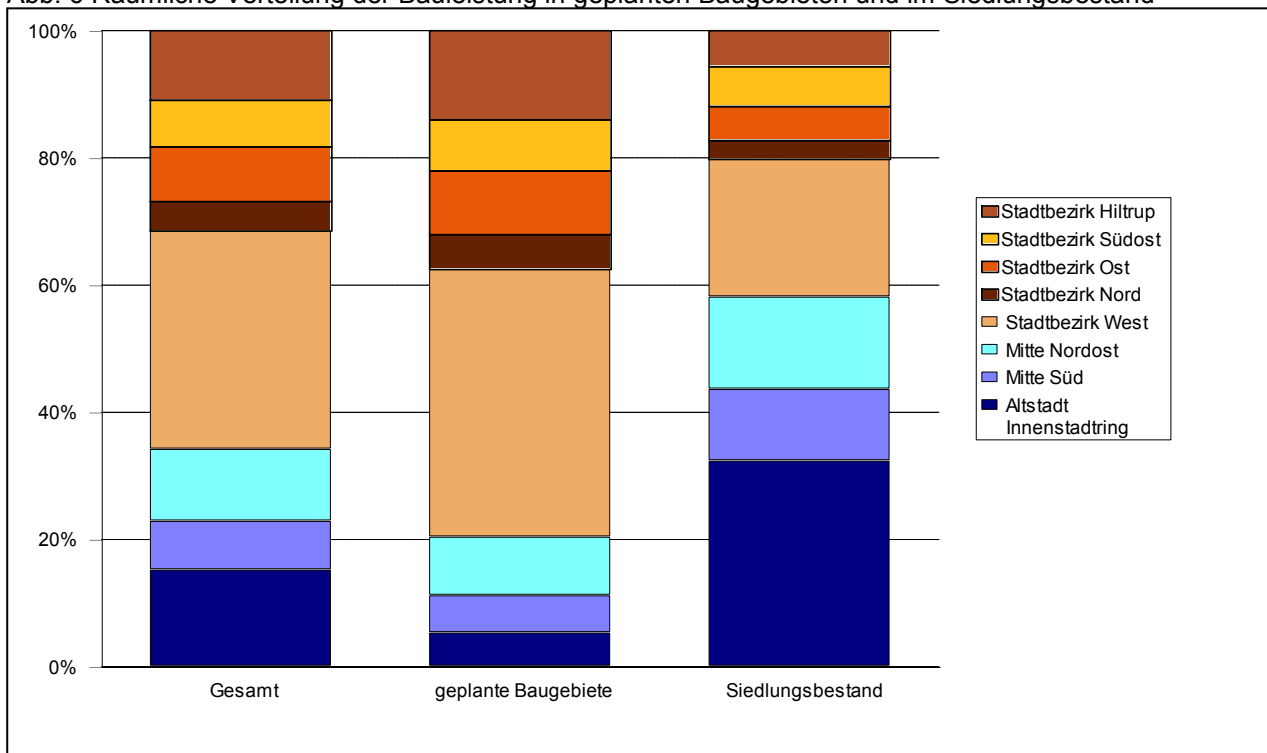
Angesichts der Ressourcen- und der Akzeptanzprobleme steht die Baulandentwicklung in Münster vor großen Herausforderungen. Doch der mittelfristige Bedarf an zusätzlichen baureifen Flächen für den Wohnungsbau ist eindeutig nachgewiesen, und an einem verstärkten Einsatz zur Flächenaktivierung führt kein Weg vorbei.

Mit der Baulandbereitstellung allein kann eine Nachfrage gerechte Neubautätigkeit noch nicht gewährleistet werden. Denn wenn man davon ausgeht, dass die Stadt auch weiterhin eine jährliche Bauleistung von rd. 1.500 WE für erforderlich hält, um der Wohnungsnachfrage zu entsprechen und Preisanstiege in Grenzen zu halten, dann ist mit der Kalkulation von jährlich 700 WE in geplanten Baugebieten implizit die Annahme verknüpft, dass in Münster im Durchschnitt 800 WE je Jahr außerhalb von geplanten Baugebieten, also im Siedlungsbestand errichtet werden müssen. In den letzten 10 Jahren ist dieser Wert in keinem Jahr erreicht worden. Daher ist diese Annahme äußerst optimistisch und nur durch zusätzliche Leistungen der Stadt im Rahmen der Wohnstandortaktivierung im Bestand sicher zu stellen. Mit diesem Themenfeld befasst sich das folgende Kapitel.

4. Entwicklungen im Siedlungsbestand

Seit 2002 sind in Münster insgesamt 11.769 Wohnungen gebaut worden. 6.979 WE davon entstanden in den geplanten Baugebieten und 4.790 WE im übrigen Stadtgebiet. Davon wiederum entfielen 4.385 WE auf den Siedlungsbestand. Die übrigen 405 WE entstanden überwiegend in den landwirtschaftlich geprägten Außenbereichen der Außenstadtteile (Anlage 5). In der weiteren Analyse wird bis auf wenige Ausnahmen nur noch die Bautätigkeit im Siedlungsbestand untersucht.

Abb. 6 Räumliche Verteilung der Bauleistung in geplanten Baugebieten und im Siedlungsbestand



4.1 Wohnungsneubau im Bestand

Im Unterschied zur Bautätigkeit innerhalb von geplanten Baugebieten, die zu 80 % auf die Außenstadtbezirke entfiel, hatten die Wohnungsbaufertigstellungen im Bestand ihren Schwerpunkt im Stadtbezirk Mitte. Auf diesen Stadtbezirk entfielen 2.547 WE (= 58 %) aller Baufertigstellungen im Bestand. Allein 1.417 Wohnungen davon sind innerhalb des 2. Tangentenrings gebaut worden. Doch auch im Stadtbezirk West fiel die Bautätigkeit im Bestand mit 950 WE sehr hoch aus. Dazu trugen einige große Projekte zur Schaffung von Wohnraum für Studenten in Uninähe (Gievenbeck und Sentrup) maßgeblich bei.

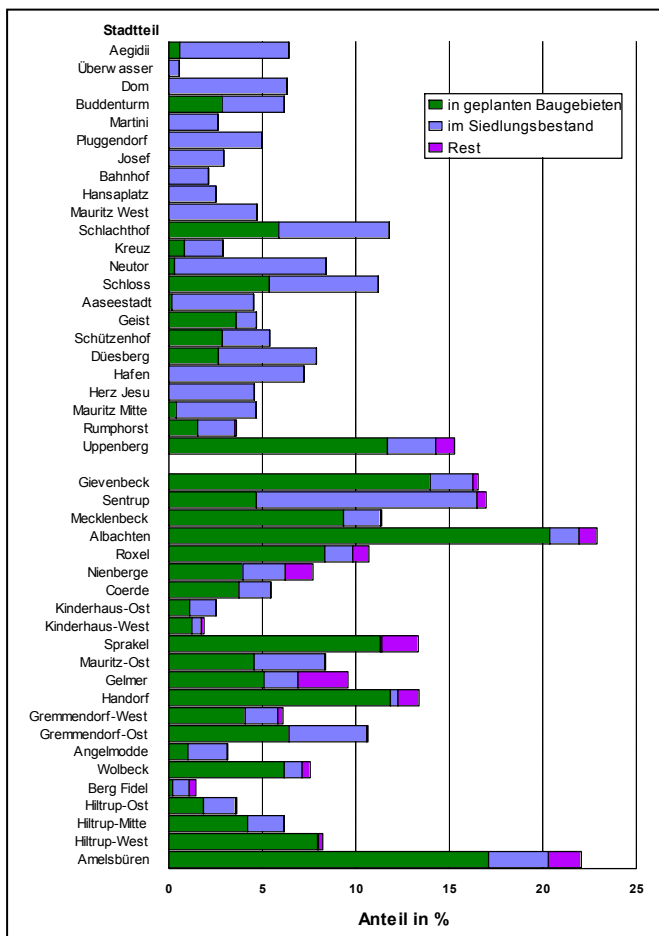
Tab.1 Schwerpunkte der Bautätigkeit

	Efa	Mefa	Insg.
Baugebiete	4.124	2.855	6.979
Siedlungsbestand	877	3.508	4.385
Rest	88	317	405
Summe Stadt	5.089	6.680	11.769

Wie erwartet wurden 80 % der Neubauwohnungen im Bestand in Mehrfamilienhäusern errichtet. Doch auch der Eigenheimbau im Bestand erreicht mit 877 WE immer noch eine beachtliche Größenordnung. In den Stadtteilen Duesberg (34) und Mauritz-Ost (71) entstanden jeweils über 100 Eigenheime im Bestand.

Der Geschosswohnungsbau präferierte zentrale Lagen. Außerhalb der Stadtbezirke Mitte und West können auch noch die großen Stadtteile Gremmendorf-Ost, Mauritz-Ost, Hilstrup-Mitte und Mecklenbeck jeweils mehr als 50 Geschossneubauwohnungen im Siedlungsbestand aufweisen.

Abb. 7 Anteil der Neubauleistung 2002 bis 2011 am Wohnungsbestand 2011



Da die statistischen Bezirke unterschiedlich große Wohnungsbestände haben (zwischen 637 WE und 9.782 WE), bietet es sich zur Verbesserung der Vergleichbarkeit an, die Bautätigkeit in Relation zum Wohnungsbestand zu betrachten. Stadtweit beträgt der Neubauanteil² am Wohnungsbestand 7,8 % (vgl. Anlage 5). 2,9 % des derzeitigen Wohnungsbestandes sind seit 2002 in Münster durch Baufertigstellungen im Siedlungsbestand entstanden. Im Stadtbezirk Mitte erreicht der Neubauanteil im Bestand 3,6 %. Innerhalb des 2. Tangentenrings liegt dieser Wert sogar bei 3,9 %. Die höchsten Anteile weisen die statistischen Bezirke Schlachthof (26), Neutor (28), Schloss (29), Duesberg (34) und Hafen (43) auf. Die niedrigsten Werte haben (neben dem Stat. Bezirk Überwasser (14)) das Kreuzviertel (27), das Geistviertel (32) und Rumthorst (46).

In den Teilräumen des Stadtbezirks Mitte ist die Bautätigkeit im Bestand ausschlaggebend für die Neubauleistung. In den Außenstadtteilen dominiert der Neubau in den Baugebieten. In Albachten und Amelsbüren liegt der Neubauanteil bei über 20 %. In der beigefügten Tabelle (Anlage 5) sind die Werte zusammengefasst.

² Baufertigstellungen in den letzten 10 Jahren in Relation zum heutigen Wohnungsbestand

mengefasst.

In den meisten Außenstadtteilen liegt der Neubauanteil durch die Bautätigkeit im Siedlungsbestand unter dem Stadtdurchschnitt von 2,9 %. Abgesehen vom unianen Stat. Bezirk Sentrup (52) liegen nur noch Mauritz-Ost (71), Gremmendorf-Ost (82) und Amelsbüren (98) über dem Stadtdurchschnitt. In den meisten Außenstadtteilen wird jedoch die geringe Bautätigkeit im Bestand mehr als ausgeglichen durch überdurchschnittliche Baufertigstellungen in geplanten Baugebieten. Dies trifft nicht zu auf Kinderhaus (62 und 63), Angelfmodde (86), Berg Fidel (91) und Hilstrup-Ost (95). Die Neubaurate in diesen Stadtteilen liegt insgesamt weit unter dem Stadtdurchschnitt (vgl. Anlage 5).

4. 2 Große Wohnbauvorhaben im Siedlungsbestand

Bei der Bautätigkeit im Bestand dominiert der Geschosswohnungsbau. In den dicht bebauten innerstädtischen Lagen können bereits mit wenigen Projekten hohe Fertigstellungsergebnisse erzielt werden. Knapp die Hälfte der Baufertigstellungen im Bestand kann mit Bauvorhaben mit mehr als 10 WE erklärt werden. Dazu einige Beispiele:

- Im Stadtteil Sentrup (52) sind in den letzten 10 Jahren 459 Wohnungen im Siedlungsbestand entstanden. 288 WE davon entfallen auf 4 Wohnprojekte für die Zielgruppe der Studenten im Bereich der Von-Esmarch-Straße (214 WE) und der Phillipistraße (64 WE).
- In der Altstadt sind 210 Neubauwohnungen im Bestand entstanden. Darunter befinden sich drei Vorhaben mit 76 Altenwohnungen (Grüne Gasse, Am Breul, gegenüber Clemenskirche). Zu den auffälligen Projekten in der Altstadt zählen auch der Umbau des Kino Stadt New York (24 WE) und die Wohnungsneubauten im Bereich Stubengasse.
- Unmittelbar am Aasee sind 35 Wohnungen im Rahmen der Neugestaltung der Uferbebauung errichtet worden. Im südlich angrenzenden Stadtteil Pluggendorf entstanden 131 neue Wohnungen überwiegend für die Zielgruppen der Studenten und älteren Menschen (ehem. Klarissenkloster, Altenwohnungen und Studentenwohnungen an der Scharnhorststraße)
- An der Weseler Straße / Goebenstraße wurden auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Stein 42 Wohnungen neu gebaut. An der Kronprinzenstraße sind mit dem Umbau der ehemaligen Schule für den Gartenbau 41 neue Wohnungen entstanden.
- Im Ostviertel hat der Umbau des Arbeitsamtes 50 zusätzliche Wohnungen gebracht. Das Bauvorhaben Soester Straße / Meppener Straße schlägt mit 32 Wohnungen zu Buche. 29 Wohnungen sind am Hansaring über dem neuen Penny-Markt entstanden.
- Von den 181 Wohnungen, die im Statistischen Bezirk Schlachthof (26) neu gebaut wurden, entfallen allein 81 WE auf ein Bauvorhaben an der Stolbergstraße. Mit Neubauvorhaben an der Piusallee, dem Stühmerweg und an der Elisabeth-Ney-Straße sind hier weitere 42 Wohnungen entstanden.
- Im Kreuzviertel bilden die 25 Altenwohnungen an der Tannenbergsstraße das größte Einzelvorhaben.
- Im ehemaligen Gewerbedreieck zwischen Greverer Straße und Steinfurter Straße sind in 7 Bauvorhaben über 150 WE errichtet worden. Außerhalb des 2. Tangentenrings sind an der Steinfurter Straße 36 Studentenwohnungen errichtet worden.
- Mit der Neubebauung des Areals des ehemaligen Amtes für Agrarordnung an der Wiener Straße sind 100 neue Wohnungen in Mauritz-Mitte (45) entstanden.

- In der Aaseestadt (31) sind in zwei Vorhaben an der Buckstraße 46 WE neu gebaut worden.

Auch in den Außenstadtteilen sind große Wohnbauvorhaben im Siedlungsbestand verwirklicht worden. Beispiele dafür sind die 35 Altenwohnungen am Meckmannweg in Mecklenbeck und die 42 Altenwohnungen an der Norbertschule in Coerde.

Neben den großen Einzelvorhaben sind in vielen kleineren Einzelmaßnahmen zusätzliche Wohnungen im Bestand entstanden, meist auf private Initiative hin und ohne städtische Einwirkung. Doch die obige Auflistung zeigt, dass bereits mit wenigen großen Projekten im Bestand die gleichen Mengeneffekte erzielt werden können wie mit einem neu geplanten Baugebiet am Stadtrand. Daher lohnt sich der Einsatz für die Mobilisierung weiterer Wohnstandorte im Siedlungsbestand.

4.3 Mobilisierung zusätzlicher Wohnstandorte im Siedlungsbestand

Bereits im Jahr 2009 hat der Rat der Stadt Münster die Verwaltung beauftragt, die Mobilisierung von Wohnstandorten im Siedlungsbestand zu unterstützen. Im Jahr 2011 ist dieser Auftrag mit dem Beschluss der Vorlage 0006/2011 „Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen“ noch einmal bekräftigt worden. Gleichzeitig ist ein differenziertes Vorgehen beschlossen worden. Neben einem systematischen, flächendeckenden Umgang mit den Potenzialen im Siedlungsbestand, sollen exemplarisch in zwei Quartieren fallbezogene Mobilisierungsstrategien erprobt werden. Diese Akzentverschiebung trägt bereits den Erfahrungen Rechnung, die frühzeitig – auch in anderen Städten – bei den Bemühungen um die Mobilisierung von Wohnungsbaupotenzialen im Siedlungsbestand gemacht wurden.

Zur Mobilisierung von Standorten reicht es keineswegs aus, Wohnstandortpotenziale im Bestand zu erkennen und einer Bilanzierung zugänglich zu machen. Da diese Standorte fast ausschließlich in Privateigentum sind, ist es für die Standortmobilisierung entscheidend, ob es gelingt, Eigentümer zu eigenen Wohnungsbauinvestitionen anzuregen oder sie zu bewegen, ihr Grundstück für Wohnbauzwecke Dritten bereitzustellen. Um als Stadt auf diese Entscheidungen einzuwirken, ist es angezeigt, die individuelle Entscheidungssituation kennen zu lernen, um Ansatzpunkte zur Einflussnahme zu finden. Dies erfordert ein sehr differenziertes, kleinteiliges Agieren mit hohen kommunikativen Anteilen. In zwei Beispielquartieren wird dieser Ansatz derzeit in Münster erprobt.

Eine pragmatische Alternative dazu ist der Erwerb der infrage kommenden Wohnstandortpotenziale durch die Stadt. Das Amt für Immobilienmanagement hat in verschiedenen Gesprächen versucht, nicht genutzte Baulandflächen zu aktivieren. In manchen Fällen konnte erreicht werden, dass der Eigentümer selber die Bautätigkeit in Angriff genommen hat, im überwiegenden Teil ist eine grundsätzliche Verkaufs- bzw. Aktivierungsbereitschaft nicht zu erreichen. Die Grundstückseigentümer wollen auf diese werthaltigen Anlagen nicht verzichten.

Im Rahmen der Konversion besteht die Option, dass die Gemeinden unter gewissen Bedingungen die Chance erhalten, aufgegebene militärische Liegenschaften zu erwerben. Für die Erreichung der Ziele der Stadtentwicklung wäre es vorteilhaft, wenn die Stadt die liegenschaftliche Verfügbarkeit über die beiden, von den Briten frei zu ziehenden Kasernenstandorte erlangen könnte.

Diese Berichtsvorlage wird nach Beratung im ASSVW und im AFBL auch allen Bezirksvertretungen nachrichtlich zur Kenntnis gegeben.

i. V.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage 1: Baureife Reserven in Neubaugebieten (Stand: 31.12.2011)

Anlage 2: Mittelfristiges Baulandprogramm (2012 – 2016)

Anlage 3: Systematik zu Baulandentwicklung und –vermarktung

Anlage 4: Karte Wohnbaugebiete mit Vermarktungsreife / Baulandprogramm

Anlage 5: Tabelle Neubauanteile am Wohnungsbestand der Stadtteile