

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0445/2012

Auskunft erteilt:

Herr Weigt

Ruf:

492 61 36

E-Mail:

Weigt@stadt-muenster.de

Datum:

29.05.2012

Betrifft

Modellhafte Erprobung von Aktivierungs- und Prozessstrategien für "Neues Wohnen im Bestand", hier: Bahnhofsviertel - Sachstand und nächste Schritte

Beratungsfolge

14.06.2012 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Bericht

Bericht:

Der Planungsausschuss hat die Verwaltung mit der Vorlage V0006/2011 beauftragt, ein Potenzialkataster zur Stärkung der inneren Entwicklung aufzubauen sowie in zwei Potenzialräumen (Hiltrup-Ost, Bahnhofsviertel) modellhaft jeweils Aktivierungs- und Prozessstrategien für „Neues Wohnen im Bestand“ zu erproben. Mit dieser Vorlage soll im Wesentlichen der Stand des modellhaften Handlungsansatzes im Bahnhofsviertel (Quartier westlich des Hauptbahnhofes) dargestellt werden.

Strategischer Ansatz und Kooperation mit der ISG-Bahnhofsviertel Münster e.V.

Das Bahnhofsviertel gehört zu den Innenstadtquartieren Münsters mit hohem Anteil gewerblicher Nutzungen und mit im Innenstadtvergleich geringer Wohnbevölkerung. Mit dieser Initiative wird das Ziel verfolgt, mit geeigneten Strategien den Dienstleistungsstandort im Sinne einer städtebaulichen Nachjustierung auch durch eine Stärkung der Wohnfunktion weiter zu entwickeln. Zielgruppe der Aktivierungsstrategien sind insbesondere die Eigentümerschaft und die Immobilienverwaltungen im Bahnhofsviertel. Insofern hat die Verwaltung zeitnah nach der Beschlussfassung des Planungsausschusses bei der ISG-Bahnhofsviertel Münster e.V. für das Anliegen der Initiative geworben und diese als Kooperationspartner für eine Stärkung des Wohnens in ihrem Viertel gewonnen.

Vor diesem Hintergrund wurde gemeinsam der Vorschlag entwickelt, die Eigentümerschaft über die Rahmenbedingungen für das Wohnen im Bahnhofsviertel und über die Ergebnisse einer Potenzialanalyse zu informieren. Damit wurde die Erwartung verbunden, die Eigentümerschaft für die Chancen, die neues Wohnen im Bestand eröffnen kann, zu sensibilisieren und vorhandene Potenziale zu aktivieren.

Erprobung Potenzialkataster - Potenzialanalyse

Die Verwaltung hat im Bereich des Bahnhofsviertels die Methodik eines Potenzialkatasters in verschiedenen Ausprägungen angewendet und erprobt.

Dazu zählten auch Auswertungen hinsichtlich des Ausnutzungsgrades der Flurstücke sowie ihrer Nutzungsintensität (Summe der Bruttogeschosflächen über alle Vollgeschosse). Diese führten zu dem Ergebnis, dass das Bahnhofsviertel in einigen Bereichen über eine sehr hohe Nutzungsintensität verfügt. Daneben verfügt der Stadtteil aber auch über einige – wenn auch nur wenige – und gemessen am Raumtypus mindergenutzte Standorte. Diese Analyse bestätigte somit, dass das Bahnhofsviertel auch allein aus baulich-räumlicher Sicht über einige Innenentwicklungspotenziale verfügt.

Zur Klärung der Frage, inwieweit das Bahnhofsviertel aus nutzungsstruktureller Sicht über Entwicklungspotenziale für das Wohnen verfügt, hat die Verwaltung im Sommer 2011 auf der Grundlage eigener Bestandserhebungen modellhaft ein digitales Nutzungsstrukturmodell des Bahnhofsviertels aufgebaut. In das Modell sind zum Beispiel auch die verwaltungsseitig bekannten bzw. offenkundig und ohne vertiefte Recherche wahrnehmbaren Leerstände eingeflossen. Die Potenzialanalyse des Modells führte zu folgenden Ergebnissen:

- Büro- und Dienstleistungsnutzungen dominieren die Nutzungsstruktur, der Anteil der Wohnnutzung an der Gesamtbruttogeschosfläche (rd. 360 Tsd. qm) liegt bei ca. 14 %.
- Im Dienstleistungsbereich sind die medizinischen Dienstleistungen sowie die Dienstleistungen im Bereich Hotel/Gastronomie mit jeweils ca. 8 % Anteil an der Bruttogeschosfläche stadtteilprägend.
- Unabhängig von ihrer bautechnischen Eignung für eine Umnutzung zu Wohnen erscheinen insbesondere die im Zuge der Bestandsaufnahme erfassten Leerstände in den Obergeschossen für eine Wohnnutzung attraktiv.
- Das Bahnhofsviertel verfügte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme über zwei leerstehende Gebäude, deren Nutzung aufgegeben wurde und deren Standorte sich, insbesondere in den Obergeschossen, für eine Wohnnutzung eignen.
- Mehr als 30 Gebäude im Bahnhofsviertel verfügen über ein Dachgeschoss mit niedrigem Ausbaustandard, das als Lagerflächen oder mit Nebenräumen genutzt wird und somit als mindergenutzte Dachgeschosse klassifiziert werden kann. Durch einen Dachgeschossausbau könnten diese Flächen für „Neues Wohnen im Bestand“ in Wert gesetzt werden.

Wohnungsmarktanalyse

Neben der Potenzialanalyse ist für eine Aktivierungsstrategie wesentlich, welche Marktsegmente im Bahnhofsviertel mit zusätzlichem Wohnen aussichtsreich bedient werden können oder sollten. Verwaltungsseitig sind dazu das Nutzungsstrukturmodell ausgewertet und im Wesentlichen die Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen im Viertel analysiert worden. Die Ergebnisse sind anschließend mit Vertretern der S-Immobilien GmbH der Sparkasse Münsterland-Ost als Mitglied der ISG-Bahnhof erörtert und reflektiert worden. Auf dieser Grundlage konnte eine robuste Immobilienmarkteinschätzung (mögliche Wohnungsmarktzielgruppen, marktfähige Wohnformate) für die Eigentümerschaft entwickelt und im Zuge einer Eigentümerinformation im November 2011 präsentiert werden.

Eigentümerinformation am 29. November 2011 und weitere Ansprache

Im November 2011 haben das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung und die ISG-Bahnhofsviertel Münster e.V. gemeinsam zu einer Eigentümerinformation im Mercure Hotel Münster City eingeladen (vgl. Programm, Anlage 1). Ca. 45 Eigentümer sind der Einladung gefolgt. In der Veranstaltung hat die Verwaltung die Ergebnisse der Potenzialanalyse (Charakteris-

tika des Quartiers, Möglichkeiten für neues Wohnen im Bestand) vorgestellt und die S-Immobilien GmbH hat eine Einschätzung zur Immobilienmarktsituation abgegeben. Darüber hinaus hat ein Immobilieneigentümer (zugleich Mitglied des Vorstandes der ISG-Bahnhofsviertel e.V.) ein abgeschlossenes Bauvorhaben aus dem Bahnhofsviertel (Umwandlung von Büroflächen zu Wohnen) vorgestellt. Nach Auszug des Ankermieters sind frei werdende Büroflächen im 5. Obergeschoss des Gebäudes für eine Wohnnutzung umgebaut worden. Das gesamte Geschoss (380 qm) wird im Wesentlichen von einer intensiv betreuten Wohngruppe genutzt.

Das digitale Nutzungsstrukturmodell wurde zur Erläuterung der Vortragsinhalte eingesetzt. Die anwesenden Eigentümer begrüßten den mit dem Veranstaltungsformat gewählten Handlungsansatz und sind damit umfassend über Rahmenbedingungen und Chancen für zusätzliches Wohnen im Bahnhofsviertel informiert worden. Die Vortragscharts sind unter www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen.html im Internet abrufbar.

Im Nachgang zur Veranstaltung hat die Verwaltung im Konsens mit der ISG-Bahnhofsviertel Münster e.V. ein Wohnstandortprofil als Orientierung für mögliche Wohnungsbauinvestitionen entwickelt und in einer plakativen Form veranschaulicht. Dieses Wohnstandortprofil wurde im April 2012 nach Rückkopplung zur ISG mit einem Anschreiben an die Grundstückseigentümer des Bahnhofsviertels geschickt, um damit nochmals für Wohnungsbauinvestitionen im Viertel zu werben, gleichzeitig auch Beratungs- und Unterstützungsleistungen des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung anzubieten und auf die Informationsmöglichkeiten im Internet hinzuweisen (siehe Anlage 2: Anschreiben und Beiblatt zur Illustration des Wohnstandortprofils im Bahnhofsviertel).

Erste Resonanzen

Das Plädoyer der Verwaltung für eine Stärkung des Wohnens im Bahnhofsviertel ist bereits während der Informationsveranstaltung, aber auch im Anschluss von mehreren Eigentümern ausdrücklich begrüßt worden. Insbesondere eine Erhöhung der Wohnbevölkerung werde demnach als struktureller Vorteil auch für den Dienstleistungsstandort Bahnhofsviertel bewertet. Ebenso überzeuge das Bahnhofsviertel, insbesondere in seinen Obergeschossen, auch als zukunftsfähiger Wohnstandort.

Die ISG-Bahnhofsviertel Münster e.V. hat sich bereits Mitte letzten Jahres zur Zielstellung „Stärkung der Wohnfunktion im Bahnhofsviertel“ bekannt. Darüber hinaus hat sie, auch im Kontext der Verwaltungsinitiative, im Mai 2012 eine neue Projektgruppe „Wohnen und Arbeiten im Bahnhofsviertel“ gegründet. Die ISG erweitert damit ihr Handlungsspektrum um das Thema Wohnen. Zu den wesentlichen Zielen der Arbeit dieser Projektgruppe gehören beispielsweise die Integration des entwickelten Wohnstandortprofils in die bisherigen Zielstellungen als Arbeits- und Dienstleistungsstandort und eine verbesserte Vernetzung in der Eigentümerschaft im Umgang mit ihren Immobilien.

Zwischenfazit

Das umfassende Informationspaket hat zu einer Sensibilisierung für das Thema Wohnen im Bahnhofsviertel geführt und bildet den Eigentümern einen verlässlichen Rahmen für ihre Überlegungen zur Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihrer Immobilie. Entscheidungen über Wohnungsbauinvestitionen, sei es zur Bestandssicherung oder auch im Neubaubereich, sind dabei jedoch von einer Vielzahl von Faktoren abhängig und bedürfen in der Regel eines zeitaufwendigen Vorlaufs. Für den Prozess im Bahnhofsviertel wird ein wesentlicher Erfolgsfaktor sein, neben der ISG weitere Immobilieneigentümer mit Fähigkeit und Bereitschaft zum Engagement, gleichermaßen für ihre Immobilie und den Standort Bahnhofsviertel und damit für eine aktive Quartiersentwicklung zu gewinnen. Zwei Eigentümer haben sich zwischenzeitlich mit konkreten Anliegen zur Stärkung des Wohnstandortes an die Verwaltung gewandt. Im Fokus steht dabei die nachhal-

tige Bestandssicherung und Marktfähigkeit ihrer Immobilien, wobei der strategische Handlungsansatz der Verwaltung ausdrücklich begrüßt wird.

Insgesamt waren die Reaktionen auf das zweite Schreiben (April 2012), auch wenn keine unmittelbaren Investitionen zum jetzigen Zeitpunkt hieraus ableitbar sind, überaus positiv. Die Intention der Stadt fand insgesamt breite Anerkennung und Zustimmung und soll im Dialog mit der Eigentümerschaft fortgesetzt werden (Profilierung als Wohnstandort, Information/Beratung zur Bestandspflege/Revitalisierung, Vernetzung/Aktivierung von Eigentümern).

Nächste Schritte

Im nächsten Schritt beabsichtigt die Verwaltung, gemäß der Vorlage 0006/2011 im Stadtteil Hiltrup-Ost – dem zweiten Fallbeispiel - die Methodik der Potenzialanalyse entsprechend der dort vorhandenen Quartiersstruktur zu erproben. Auch hier wird zu einer bedarfsgerechten Aktivierungsstrategie auf der Grundlage der quartiersspezifischen Potenzialanalyse eine intensive Kommunikation mit der Eigentümerschaft gehören.

Die Erfahrungen mit der Potenzialanalyse in den beiden Stadtteilen werden in die weiteren Entscheidungen über Inhalte, Art und Umfang eines Potenzialkatasters zur Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich „Wohnen“ einfließen.

I.V.

Schultheiß

Anlagen:

Anlage 1: Programm der Veranstaltung vom 29.11.2011

Anlage 2: Anschreiben an die Eigentümer plus Beiblatt zum Wohnstandortprofil Bahnhofsviertel