

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0129/2015
Auskunft erteilt:	Herr Weigt
Ruf:	492 61 36
E-Mail:	Weigt@stadt-muenster.de
Datum:	07.04.2015

Betrifft

Ergebnisse der modellhaften Erprobung einer Wohnstandortentwicklung in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung in Hiltrup-Ost - Impulse zur Stabilisierung des Wohnstandortes Hiltrup-Ost

Beratungsfolge

23.04.2015	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
30.04.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- 1) Der Ergebnis- und Erfahrungsbericht zur modellhaften Erprobung einer kooperativen Wohnstandortentwicklung in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung in Hiltrup-Ost 2014 wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, die Anregungen aus der Bürgerschaft (Anlage 2: Nr. 4, 6, 8-19) zur Infrastrukturentwicklung aus dem bisherigen Prozess zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, modellhaft bei der zukünftigen Wohnstandortentwicklung mit Blick auf die Wohnsituation älterer Viertelbewohner in Hiltrup-Ost auf eine stadtteilverträgliche Errichtung von zusätzlichen barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen und den barrierefreien Umbau von Wohnungen mit geeigneten Kommunikations- und Ansprachestrategien hinzuwirken.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich nördlich der Straße Osttor und östlich der Einmündung der Straße Loddenweg ein Strukturkonzept unter Beachtung der Ergebnisse des bisherigen Wohnstandortentwicklungsprozesses zu erstellen (Siehe Anlage 5: Standortentwicklung Quartier am Lodden für Hiltrup-Ost).

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Vorlage entstehen keine direkten finanziellen Auswirkungen. Sollten in der Umsetzung der Beschlusspunkte 2), 3) und 4) noch Beschlüsse erforderlich sein, werden hierzu Beschlussvorlagen mit Bezifferung der finanziellen Auswirkungen vorgelegt.

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1

Ausgangslage und -fragen

Der Wohnstandort Hiltrup-Ost mit der Ringstraßen- und Heerdesiedlung übernimmt wichtige Funktionen in der Wohnraumversorgung Münsters, die neben der Neuerschließung von Wohnbauflächen unverzichtbar auch die Weiterentwicklung vorhandener Wohnstandorte und darin eine standortgerechte Mobilisierung von Potenzialen für „Neues Wohnen im Bestand“ erfordert (vergl. Aktuelles Handlungskonzept Wohnen, V/0593/2013). Hier ist essentiell, im Zuge der Weiterentwicklung von Wohnstandorten gleichsam deren standortspezifischen Entwicklungsanforderungen zu berücksichtigen und Entwicklungspotenziale zu mobilisieren.

Die Ringstraßen- und Heerdesiedlung im Stadtteil Hiltrup-Ost, überwiegend entstanden und entwickelt in den 50er bis 70er-Jahren, gehört zu den attraktiven Wohnstandorten in den Außenstadtteilen Münsters. In den 90er-Jahren erfolgte eine kleine Arrondierung am Pinienweg, darüber hinaus hat seit den 70er-Jahren ein typischer Wandel durch kleine bauliche Veränderungen und Ergänzungen stattgefunden.

Die Bevölkerungszahl im Wohnviertel hat in der jüngeren Vergangenheit erheblich abgenommen, derzeit liegt die Einwohnerzahl rd. 25% unter den Zahlen Mitte der 80er-Jahre, in näherer Zukunft wird die Einwohnerzahl gemäß Kleinräumiger Bevölkerungsprognose (KBP 2013-2020) auf dem gegenwärtigen Niveau bleiben. Das Wohnviertel prägen gleichsam eine im innerstädtischen Vergleich niedrige Bebauungs- und Bevölkerungsdichte, eine hohe Wohnqualität, ein außerordentlich attraktives Umfeld, ein ausreichendes Infrastrukturangebot, ein Rückgang im privaten Versorgungsangebot (Konzentrationstendenzen im Bereich der Straße Osttor), eine gute Anbindung an die Innenstadt, ein Generationswechsel mit Zuzug von Familien und der Wandel zu einem Mehrgenerationenviertel mit hohem Anteil älterer Menschen.

Die aktuelle Entwicklungsphase ist mit zahlreichen Potenzialen und strukturellen Herausforderungen verknüpft, exemplarisch seien genannt:

- die besondere Eignung für generationenübergreifendes familiäres Wohnen,
- der fortlaufende Generationswechsel mit Eigentümerwechseln
- zahlreiche, allerdings mehrheitlich städtebaulich ordnungsbedürftige, Optionen für zusätzlichen Wohnraum (Anbauten, Erweiterungen, Hinterlandbebauung)
- Aufwertungstendenzen bei Eigentümerwechseln großer Grundstücke mit niedriger Ausnutzung
- verringerte Kaufkraft im Quartier durch verringerte Mantelbevölkerung infolge der geringen Einwohnerdichte
- Erhöhte Unterhaltungskosten je Einwohner für die öffentliche Infrastruktur infolge überdurchschnittlicher Versorgungsquoten

Vor diesem Hintergrund stellen sich aus Sicht der Verwaltung Fragen zu Stabilisierungserfordernissen für das Wohnviertel:

- Welche Impulse zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit sind geboten?
- Ist der Stadtteil oder das Viertel auch auf längere Sicht funktions- und konkurrenzfähig?
- Sind die Bevölkerungsverluste in der Vergangenheit umkehrbar?
- Welche Schlussfolgerungen sind aus dem Wandel zur einem Mehrgenerationenviertel zu ziehen?
- Wie kann vor dem Hintergrund der vorhandenen Wohnmöglichkeiten ein Verbleib der älteren Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil sowie ihre Versorgung mit barrierefreien Wohnraum und ggf. mobilen und wohnortnahen Dienstleistungen unterstützt werden?
- Inwieweit sind die vorhandenen Bebauungsstrukturen und -formen geeignet, angesichts des zu erwartenden Generationswechsels jungen Familien zeit- und bedarfsgerechte Möglichkeiten zum Wohnen oder für eine Eigentumsbildung zu eröffnen?

Auftrag

Die Verwaltung wurde auf der Grundlage einer Potenzialanalyse, anknüpfend an die Vorlage V/0006/2011, „Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen ...“, mit einer kooperativen Wohnstandortentwicklung beauftragt. Konkret sollten eine geeignete Eigentümerinformation durchgeführt, eine Leitorientierung für die künftige Wohnstandortentwicklung und exemplarisch Perspektiven für das Wohnen im Viertel in Kooperation mit der Eigentümererschaft entwickelt werden. Die Frage der Aktivierung von Potenzialen wurde damit zunächst ausgeklammert.

Prozessverlauf

Nach dem Prozessauftritt Ende März 2014 wurden insgesamt 8 weitere Veranstaltungen oder Meilensteine in 2014 initiiert.

- 31.3.2014 – Zukunftswerkstatt I mit Eigentümerinformation zu Eckpunkten der Potenzialanalyse und Diskussion von Stärken, Schwächen, Veränderungen und möglichen Leitorientierungen des Wohnviertels
- 29.4.2014 – Zukunftswerkstatt II mit Entwicklung von 10 Kooperationen zwischen EigentümerInnen und Studierenden der msa – münster school of architecture zur Erarbeitung von Zukunftsbildern. Des Weiteren wurde eine Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“ gegründet, deren ca. 14 Mitglieder überwiegend eine bauliche Verdichtung im Sinne einer unmaßstäblichen Nachverdichtung im Viertel ablehnten, sich vielmehr für die Quartiersentwicklung als Ganzes engagieren wollten und eine Reihe von Anregungen zur Infrastrukturentwicklung des Stadtteils formulierten (vergl. Anlage 2). Die Anregungen der Arbeitsgruppe wurden im Anschluss von Studierenden der msa in zwei Zukunftsbildern aufgegriffen.
- 5.6. 2014 – Zusammenkunft der Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“, deren Mitglieder mehrheitlich bekräftigten, dass sie keine Nachverdichtung wünschen. Es wurde die Durchführung eines Viertelspaziergangs zur Einbindung weiterer Bewohnerinnen und Bewohner vereinbart.
- 25.6.2014 – Viertelspaziergang mit rd. 30 Teilnehmern mit dem Schwerpunkt Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- 3.7.2014 – Abschluss der Arbeit der Studierenden (Zukunftsbilder) und Bewertung durch die msa
- 4.9.2014 – Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“ mit Vorstellung von zwei Zukunftsbildern (Gemeinsam (Er-)Leben, Hilstrup macht blau) und Erörterung eines „Bürgerbeitrags“ mit Positionen gegen eine Nachverdichtung und Anregungen zur Infrastrukturentwicklung sowie zur künftigen Entwicklungspraxis des Viertels, der von einem Mitglied der Arbeitsgruppe erarbeitet wurde.
- September 2014 – Information der Bezirksvertretung Hilstrup und des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) über den Sachstand
- Oktober 2014 – Veröffentlichung von 11 Zukunftsbildern auf den Internetseiten des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
- 7./8.11.2014 – Werkschau der Zukunftsbilder ergänzt durch eine Zusammenfassung der bis dahin geäußerten Stimmen aus dem Viertel und eine Diskussionsveranstaltung zu den Zukunftsbildern

Zuletzt wurden die Bezirksvertretung Hilstrup und der Planungsausschuss im Januar 2015 mit einer schriftlichen Mitteilung der Verwaltung über den Verfahrensstand informiert.

Erfahrungen/ Erkenntnisse

Der Auftakt der Initiative im März 2014 u. a. mit der Frage nach der künftigen Entwicklung des Wohnviertels hat mit mehr als 120 Teilnehmern großes Interesse gefunden. Das Angebot einer Auseinandersetzung mit der Zukunft des Wohnviertels wurde allerdings durch ein Misstrauen gegenüber der Verwaltung geprägt. Es ist der Verwaltung nur bei einem Teil der Bewohnerschaft gelungen, das Motiv und das Anliegen der Initiative zu vermitteln. Ungewohnt war für die Bewohnerschaft, dass keine Planungsvorschläge zur Diskussion standen. Die Zukunftsfrage wurde insofern angestoßen, eine kontinuierliche Prozessteilnahme wurde nur bei einigen Bewohnerinnen und Bewohnern erreicht, und das aus unterschiedlichen Interessenlagen. Rückblickend konnte den Erwartungen insbesondere der älteren Viertelbewohner vor allem auch in dem Hiltruper Projekt SoPHiA (Kooperationsprojekt der Katholischen Hochschule NRW, Abteilung Münster, Prof. Dieckmann, mit der Stadt Münster (Sozialamt) entsprochen werden. Hier wird darauf hingewiesen, dass sowohl inhaltlich als auch auf der Projektebene ein enger und konstruktiver Austausch zwischen SoPHiA und der teilräumlichen Wohnstandortentwicklung praktiziert worden ist.

Die Kooperation mit Herrn Prof. Schultz-Granberg, msa, und den Studierenden seines Seminars „Think Tank Zukunft Einfamilienhaus“ war aus Verwaltungssicht in mehrfacher Hinsicht ein Gewinn und Erfolg. Die Zusammenarbeit zwischen Studierenden und Eigentümern wurde mehrheitlich als Gewinn aufgefasst, hier wurde eine kooperative Grundhaltung gelebt. Die Aufgabenstellungen haben ein breites Spektrum an Innenentwicklungsaufgaben abgedeckt. Die Entwürfe haben sehr viele Ideen und Anregungen zur künftigen Entwicklung des Wohnviertels beigesteuert. Sie geben zudem einen Einblick in aktuelle Handlungsfelder: So haben sehr viele Zukunftsbilder sich mit der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum durch Neu- oder Umbau auseinandergesetzt.

Die Entwürfe der Studierenden wurden ganz bewusst als Zukunftsbilder aufgefasst und kommuniziert, die damit einen deutlichen Abstand zu Realität wahren und zugleich eine ernsthafte Auseinandersetzung mit neuen Ideen eröffnen sollten. Die Qualität der Entwürfe war vor diesem Hintergrund eindrucksvoll, die Zukunftsbilder haben wertvolle Beiträge zur Zukunftsfrage für das Wohnviertel beigesteuert. Die Zukunftsbilder sind im Internet auf den Seiten des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung Verkehrsplanung unter folgender URL dokumentiert:

<http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen.html>

Im weiteren Verlauf der Begründung wird auf die Inhalte der Zukunftsbilder näher eingegangen.

Mit der kooperativen Erarbeitung von Zukunftsbildern war beabsichtigt, einen bedarfs- und bewohnerorientierten Handlungsansatz für die Zukunftsdiskussion zu verfolgen. Es ist sehr erfreulich, dass das Angebot von einigen Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen und so die Zukunftsbilder entwickelt werden konnten. Die damit intendierte Zukunftsdiskussion wurde nur teilweise erreicht, da der Prozess von einigen Eigentümern als Versuch einer „Nachverdichtung durch die Hintertür“, als Gefährdung ihrer Interessen und als Provokation aufgefasst worden ist. Die Erarbeitung eines widerspruchsfreien Zielkanons war damit nicht möglich.

Auf Anregung der Eigentümerschaft wurde im Prozess die Frage der Infrastrukturentwicklung mit der Gründung einer Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“ aufgegriffen. Für die Ringstraßen- und Heerdesiedlung sind dabei wesentliche Positionen und wichtige prüfungswerte Anregungen zur künftigen Entwicklungspraxis im Stadtteil entwickelt worden. Hier bestätigt sich aus Verwaltungssicht das Erfordernis einer integrierten Vorgehensweise in der Innenentwicklung.

In der Innenentwicklung bedarf es offenkundig sektoraler, fachlich vernetzter und im Quartier verankerter Impulse für bestimmte Aufgabenstellungen, Zielgruppen oder Teilräume. Für das betrachtete Wohnviertel stellt sich die Frage, welche Impulse seine Zukunftsfähigkeit verbessern könnten. In der Begründung zu den Beschlusspunkten 3) und 4) werden hierzu konkrete Vorschläge unterbreitet.

Zukunftsbilder

Mit den Zukunftsbildern sind, mehrheitlich auf einzelnen Grundstücken, Ideen und Perspektiven zur Schaffung von zusätzlichem und/oder zeitgemäßem Wohnraum aufgezeigt worden. Das Spektrum der Aufgabenstellungen gibt einen Einblick in die baulich-räumlichen Herausforderungen des Stadtteils. Dazu zählten

- Optimierung der Infrastrukturausstattung und neuer (betreuter) Wohnraum für Ältere
- Barrierefreie Wohneinheit(-en) im Garten
- Erweiterung und Neuorganisation eines Einfamilienhauses
- Umbau Reihenhauses für zeitgemäße Wohnraumanforderungen
- Barrierefreier Umbau eines Reihenhauses
- Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrgenerationenhaus
- Gemeinschaftliches Wohnprojekt auf einem Grundstück
- Aufwertung Wohnumfeld und Wohnflächenerweiterung
- Barrierefreier Umbau eines Einfamilienhauses mit zweiter Wohneinheit

Ein weiteres Zukunftsbild „Hiltrup macht blau“ setzte sich mit der Frage einer Stärkung der Qualitäten im öffentlichen Raum und der Verbesserung der Wegeverbindungen auseinander.

Mit einer Ausnahme sind die Aufgabenstellungen auf Anregung der jeweiligen Eigentümer entstanden. Das Zukunftsbild „home improvement“ begründet sich nicht auf die Anregung des Eigentümers, weil dieser keine größeren Veränderungen beabsichtigt. Gleichwohl wurde das Engagement der Studierenden unterstützt.

Die Aufgabenstellung des Zukunftsbildes „Gemeinsam (Er-)Leben“ ist im Wesentlichen in der Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“ formuliert worden:

- Schaffung von zusätzlichen Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen im Stadtteil
- Einrichtung eines ambulanten Pflegestützpunktes
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderungen
- Erweiterung und Verbesserung des Betreuungsangebotes für Kinder

Hier ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass ein Antrag der SPD-Fraktion in der BV Münster-Hiltrup „Senioren Wohnprojekt in Hiltrup-Ost ermöglichen“ sich weitgehend mit einer der Ausgangsfragen des Modellvorhabens (Verbleib der Älteren im Stadtteil; Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum und mobilen sowie wohnortnahen Dienstleistungen; Potenziale für neues Wohnen im Bestand) deckte, das Anliegen des Antrags wurde in der Stadteildiskussion bestätigt und in der Projektbearbeitung berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund sind die Arbeiten in einem wesentlichen Teil Ausdruck von Entwicklungsvorstellungen und –wünschen der Eigentümer- und Bewohnerschaft.

Die Studierenden haben darüber hinaus anknüpfend an die jeweiligen Anregungen und Vorstellungen mögliche Potenziale über das jeweils betrachtete Grundstück hinaus im Stadtteil aufgezeigt.

Ein großer Dank gilt dem Engagement der Eigentümer, die ihr Grundstück und/oder ihre Ideen zur Verfügung gestellt haben wie auch dem Kooperationspartner Department Städtebau, msa | münster school of architecture , Prof. Schultz-Granberg mit seinen Studierenden im Studienprojekt.

Die Qualität und Bearbeitungstiefe der vorgelegten Entwürfe bzw. Zukunftsbilder ist ausdrücklich anzuerkennen. In einer Werkschau und Diskussionsveranstaltung am 7./8.11.2014 wurden die Zukunftsbilder vorgestellt und zur Diskussion gestellt. Es wurden an beiden Tagen insgesamt ca. 80 Besucher/Teilnehmer gezählt. Die Ausstellungsbesucher wurden mit einem ausstellungsbegleitenden Fragebogen befragt.

Vier Ergebnisse sind festzuhalten:

- Neben den Vorbehalten gegen den Prozess und Zustimmung zum praktizierten Vorgehen sind zu den Zukunftsbildern gleichsam positive und negative Rückmeldungen abgegeben worden. Überwiegende Zustimmung hat das Zukunftsbild „Gemeinsam (Er-)Leben“ gefunden, beson-

deres Interesse haben die Ideen zum barrierefreien Neu- oder Umbau sowie die im Zukunftsbild aufgeworfenen Fragen zur Gestaltung und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume und Plätze gefunden.

- In der ausstellungsbegleitenden Befragung der Besucher ist mit großer Mehrheit die Ausstellung und die Diskussionsveranstaltung gut oder sehr gut bewertet worden. Weitere Ergebnisse finden sich im Ergebnis- und Erfahrungsbericht (vergl. Anlage 1).
Es ist hier deutlich darauf hinzuweisen, dass von Unbekannten eine verfremdete Fassung des Fragebogens der Stadt mit städtischem Logo in Umlauf gebracht worden ist. Die Verwaltung stellt klar, dass es sich hierbei um eine Fälschung handelt, die nicht von der Stadt Münster autorisiert wurde.
- Mit der Veranstaltung am 7./8.11.2014 war beabsichtigt, eine breite Diskussion im Stadtteil über die Potenziale und Grenzen zukünftiger Innenentwicklung in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung zu initiieren. Aus Verwaltungssicht ist einzuräumen, dass die erwartete Tiefe und Intensität der Auseinandersetzung nur teilweise erreicht wurde. Gleichwohl lassen sich mit Blick auf die Schlüsselfrage nach Handlungserfordernissen zwei Impulse für die künftige Standortentwicklung von Hilstrup-Ost und der Ringstraßen- und Heerdesiedlung ableiten (vergl. Begründung zu den Beschlusspunkten 3 und 4).
Aus Sicht der Verwaltung ließen sich aus den Zukunftsbildern durchaus weitere Ansätze (z. B. für den Zuzug und die Eigentumsbildung junger Familien) generieren, deren Weiterverfolgung allerdings nur bei vorliegender Interessenlage und entsprechender Mitwirkungsbereitschaft im Wohnviertel empfohlen werden kann.
- Die Presseberichterstattung im Nachgang zur Werkschau und Diskussionsveranstaltung war im Tenor leider unausgewogen, da nur die skeptischen und kritischen Stimmen wiedergegeben wurden, die positiven Rückmeldungen blieben leider unberücksichtigt.

Zum Beschlusspunkt 2

Stimmen aus dem Viertel

In der ersten Zukunftswerkstatt am 31.3.2014 sind die Qualitäten, Schwächen und Veränderungen sowie Vorstellungen und Ideen zur Entwicklung des Wohnviertels von den anwesenden Teilnehmern zusammengetragen worden (Anlage 1, Anhang). Die Auflistung der Qualitäten ist ein Spiegel der im Stadtteil wahrgenommenen großen Zufriedenheit der Teilnehmer mit ihrem Wohnviertel. Die Liste der Schwächen offenbart, dass neben den Qualitäten von einzelnen Bewohnergruppen (z. B. älteren Menschen) auch Defizite wahrgenommen werden. Die Liste der wahrgenommenen Veränderungen im Viertel (z. B. der positiv bewertete Wandel zu einem Mehrgenerationenstadtteil) ist wiederum Ausdruck eines breit getragenen Meinungsbildes. Unter den Vorstellungen und Ideen zur Entwicklung des Wohnviertels finden sich mehrheitlich Entwicklungswünsche von älteren Bewohnerinnen und Bewohnern, die darauf abzielen, möglichst lange im Viertel verbleiben zu können.

In der Zukunftswerkstatt und in der Arbeitsgruppe „Infrastruktur und Quartiersentwicklung“ sind zahlreiche Positionen, Anregungen und Vorschläge aus dem Viertel

- zur künftigen Entwicklung der Infrastruktur des Wohnviertels
 - gegen eine weitere bauliche Entwicklung im Wohnviertel und
 - zur künftigen Entwicklungspraxis im Wohnviertel
- geäußert und abgegeben worden.

Die Positionen, Anregungen und Vorschläge zur Entwicklung der Infrastruktur (Anlage 2) setzen sich aus allgemeinen Positionen und Zielen zur Wohnviertelentwicklung (Nr. 1, 2, 3, 5, 7, 20, 21), aus konkreten Anregungen zur Infrastrukturentwicklung (Nr. 4, 6, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18) und aus Forderungen zum Ausbau kommunaler Leistungen (Nr. 10, 11, 12, 16, 19) zusammen. Die Verwal-

tung schlägt vor, die Umsetzbarkeit der sehr konkreten Anregungen zur Infrastrukturentwicklung und zum Ausbau kommunaler Leistungen zu prüfen. Im Rahmen der ausstellungsbegleitenden Befragung am 7./8.11.2014 sind die Befragten gebeten worden, aus den insgesamt 21 Punkten die aus Ihrer Sicht wichtigsten zu benennen. Dabei sind die Punkte 1, 2, 11, 3, 7, 8 und 9 am häufigsten benannt worden.

Daneben sind im Prozess Positionen gegen eine weitere bauliche Entwicklung im Sinne einer unmaßstäblichen Nachverdichtung im Wohnviertel und Fragen zum Thema Nachverdichtung genannt worden (Anlage 3), die im Wesentlichen auf einen Bestand des geltenden Planungsrechts, insbesondere der Bebauungspläne in der Heerdesiedlung, sowie auf die Vereinbarkeit weiterer baulicher Entwicklungen mit der vorhandenen Infrastruktur abzielen. Die Verwaltung schlägt vor, bei etwaigen künftigen Änderungen des Planungsrechts diese Positionen einfließen zu lassen und die Fragen zu behandeln.

Außerdem sind einige Anregungen zur Entwicklungspraxis im Wohnviertel eingebracht worden (Anlage 4). Hier werden insbesondere eine flexible Baugenehmigungspraxis bei selbstgenutzten Erweiterungs- und Neubauwünschen und das Einvernehmen mit nachbarschaftlichen Interessen gefordert. Zugleich sollte die Flexibilität eingeschränkt werden, wenn die Bebauungsvorstellungen auf ein Übermaß an Verdichtung abzielen. Aus Sicht der Verwaltung entsprechen diese Forderungen auf der Grundlage der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen der aktuellen Verwaltungspraxis.

Ein Bewohner der Heerdesiedlung hat im Kontext seiner Mitwirkung in der Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“ einen Bürgerbeitrag zur Viertelsentwicklung erarbeitet, der von einem Teil dieser Arbeitsgruppe unterstützt wird. Die Fraktionen sowie fraktionslosen Mitglieder in der Bezirksvertretung Hiltrup und im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen erhalten jeweils ein Exemplar des großformatigen Plans. Die konkreten Anregungen darin sind in die Anlagen 2, 3 und 4 eingeflossen.

Ein Dank gilt den Bewohnerinnen und Bewohnern, die Fragen und Anregungen zur Viertelsentwicklung sowie zur Infrastrukturentwicklung beigesteuert haben.

Zu den Beschlusspunkten 3 und 4

Impulse für die Standortentwicklung

Neuer Wohnraum für ältere Menschen

Der Wandel zu einem Mehrgenerationenviertel mit hohem Anteil älterer Menschen hat offenkundig zu einer verstärkten Nachfrage nach barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum im Wohnviertel geführt. Für die Deckung dieser Nachfrage eignen sich hier, mit Blick auf die sich einschränkenden Bewegungsmöglichkeiten älterer Menschen und dem Anspruch, bis ins hohe Alter möglichst selbstbestimmt leben und sich versorgen zu können, insbesondere die Teile des Wohnviertels in kurzer fußläufiger Entfernung zur Straße Osttor (Ringstraßenviertel).

Ein Teil des Bedarfs wird ggf. über einen barrierefreien Umbau der vorhandenen Wohnungen oder Häuser gedeckt werden können. Hier wird auf die vorhandenen städtischen Beratungsangebote in der Sozialverwaltung verwiesen. Außerdem können ggf. Erkenntnisse aus dem vom Land NRW geförderten Projekt „ALTBAUNEU“ zur energetischen Gebäudesanierung nach Abschluss der Erprobungsphase im Wohnviertel Anwendung finden.

Einige Zukunftsbilder wie v. a. „Aus eins mach Zwei“, „Reihenhaus Unlimited“, „Reihenhaus +“ und „home improvement“ haben ebenfalls die Frage eines barrierefreien Umbaus behandelt und sie haben, jenseits rechtlicher Genehmigungsfragen, Möglichkeiten für einen barrierefreien Umbau aufgezeigt. Es ist festzuhalten, dass der barrierefreie Umbau (zum Beispiel bei Einfamilienhäusern mit erhöhten Erdgeschossen) teilweise mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden

wäre. Insofern stellt sich die Frage, ob und wie der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum im Wohnviertel auch anderweitig gedeckt werden könnte. Hierzu sind in den Zukunftsbildern exemplarisch zwei grundsätzliche Alternativen aufgezeigt worden.

In den Zukunftsbildern „Hinterhof-Potenzial“, „Zweite Reihe“, „Wunderbar Wandelbar“ und „Docking Station“ wurden in dafür geeigneten Teilen des Wohnviertels neue barrierefreie Wohnmöglichkeiten durch zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Bereich vorgeschlagen. Eine Realisierung wäre in der Regel nur über die Schaffung notwendiger planungsrechtlicher Grundlagen (Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes) denkbar, die aus Verwaltungssicht dann zu empfehlen wäre, wenn die Eigentümer eines Baublocks diese neue Nutzungsmöglichkeit befürworten würden. Aus rechtlichen Gründen besteht diese Option nur eingeschränkt für die großen Grundstücke am Waldrand, weil hier zwischen Bebauung und Wald zwingend ein Abstand von 30 Metern einzuhalten ist.

Im Zukunftsbild „Hülle und Fülle“ wird vorgeschlagen, durch eine umfängliche Entkernung eines großen Einfamilienhauses neuen barrierefreien Wohnraum, zum Beispiel für betreutes Wohnen, zu schaffen. Der damit projektierte Eingriff in das Gebäude erreicht eine Dimension, die womöglich einen Vergleich mit der Alternative Abriss/Neubau herausfordert. Gleichwohl bestehen auch hier ggf. Möglichkeiten, im Rahmen des bestehenden Planungsrechts bedarfsgerechte Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

Die Ringstraßen- und Heerdesiedlung verfügt insofern über mehrere Entwicklungsoptionen im Hinblick auf die Nachfrage nach bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum. Bei ihrer Realisierung können ggf. weitere Optionen mit bezahlbarem Wohnraum für junge Familien eröffnet werden. Im zurückliegenden und laufenden Wandlungsprozess des Wohnviertels ist offenkundig nicht in dem notwendigen Umfang, wie der artikulierte Bedarf zeigt, bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum entstanden. Aus Sicht der Stadtentwicklung würde die Aktivierung dieser Potenziale einen wichtigen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Stadtteils leisten. Folgende Fragen spielen in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle:

- Wie können auf einzelnen Grundstücken stadtteilverträglich Potenziale für barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum aktiviert werden?
- Haben ggf. Eigentümer Interesse, auf ihrem Grundstück einen Umbau oder Neubau vorzunehmen oder dafür ihr Grundstück zur Verfügung zu stellen?
- Gibt es Eigentümer oder Bewohner, die an einer Neuschaffung barrierefreien Wohnraums interessiert sind und/oder sich dafür, gemeinsam mit Dritten, engagieren wollen?
- Besteht Interesse im Wohnviertel an dem Thema „gemeinschaftliche Wohnformen“?
- Kann auf einem Grundstück die Schaffung einer kleinen Einheit mit betreutem Wohnen (4 WE) zusammen mit einem Träger initiiert werden?

Die Planungsverwaltung schlägt unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben „Älter werden in Hilstrup“ sowie im Rahmen des Projekts SoPHiA vor, modellhaft in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung geeignete Ansprache- und Aktivierungsstrategien zur Schaffung barrierefreien Wohnraums zu erproben. Mit diesem Vorschlag wird ein Beschluss der Bezirksvertretung Hilstrup vom 13.3.2014 zur Erschließung von neuem Wohnraum im Bestand im Stadtbezirk Hilstrup aufgegriffen. Zudem bestehen inhaltliche Berührungspunkte zum Beschluss der Bezirksvertretung Hilstrup vom 8.5.2014, in Hilstrup-Ost Quartiersentwicklung (Selbstbestimmtes Leben für ältere Menschen im gewohnten Umfeld unterstützen - Wohnumfeldverbesserung erreichen) durchzuführen.

Die Neuschaffung von barrierefreiem Wohnraum und der barrierefreie Umbau von Wohnungen wären substanzielle Beiträge für die baulich-räumliche Weiterentwicklung zu einem Mehrgenerationenviertel.

Standortentwicklung Quartier am Lodden für Hilstrup-Ost

Im Zuge der Zukunftswerkstatt und der Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“ wurden eine Reihe von Anregungen, teilweise in Übereinstimmung mit politischen Anträgen, formuliert, denen exemplarisch im Zukunftsbild „Gemeinsam (Er-)Leben“ ein Gesicht gegeben wurde. Es hat sich herausgestellt, dass der Standort nördlich der Straße Osttor und östlich der Einmündung der Straße Loddenweg (Quartier am Lodden) über ein großes Stabilisierungspotenzial für Hilstrup-Ost verfügen könnte und gleichsam seine Entwicklung mit großen planerischen Herausforderungen (Immissionsschutz, Landschaftsschutz) verbunden ist (vergl. Anlage 5 Standortkarte). Hier ist ein integrierter Handlungsansatz erforderlich, in dem über die exemplarische Machbarkeit im Zukunftsbild hinaus eine tragfähige Perspektive für den ganzen Stadtteil entwickelt werden kann.

Die Verwaltung schlägt deshalb an dieser Stelle vor, ein Strukturkonzept unter Beachtung der Ergebnisse der Zukunftswerkstatt zu erarbeiten mit den Zielen, die Potenziale des Standortes aufzuzeigen und die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes Hilstrup-Ost zu verbessern. Mit dem Strukturkonzept sollen die Rahmenbedingungen und die Dimension einer möglichen Standortentwicklung ermittelt werden. Dabei sind insbesondere die Perspektiven des TuS-Hilstrup und der kath. Gemeinde St. Marien in Hilstrup zu berücksichtigen. Im Strukturkonzept wird eine Beeinträchtigung des Sportbetriebs ausgeschlossen, für den Sportverein in integrierter Lage könnten sich neue Entwicklungsoptionen eröffnen. Darüber hinaus wird zum Schutz der bestehenden Einzelhandelsversorgungsstruktur im Stadtteil an diesem Standort auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen. Auf der Grundlage des Strukturkonzeptes wird eine Entscheidung über das weitere Vorgehen herbeizuführen sein.

Ausblick

Die Verwaltung wird nach Beschlussfassung dieser Vorlage mit einem Flyer die Eigentümer- und Bewohnerschaft über zentrale Ergebnisse und Schlussfolgerungen des Prozesses und die Beschlussfassung informieren.

Die Verwaltung wird, dem modellhaften Ansatz des Prozesses in der Ringstraßen- und Heerde-siedlung wie auch des Prozesses im Bahnhofsviertel entsprechend (vergl. V/0892/2013), die Ergebnisse und Erfahrungen aus diesem Prozess für die Praxis der Innenentwicklung in ähnlich gelagerten Stadtvierteln Münsters aufbereiten.

i.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Ergebnis- und Erfahrungsbericht |
| Anlage 2 | Anregungen aus der Bewohnerschaft zur Infrastrukturentwicklung |
| Anlage 3 | Position aus der Bewohnerschaft gegen eine weitere bauliche Entwicklung |
| Anlage 4 | Anregungen aus der Bewohnerschaft zur Entwicklungspraxis |
| Anlage 5 | Standortkarte „Standortentwicklung Quartier am Lodden für Hilstrup-Ost“ |