

Erfahrungs- und Ergebnisbericht zur Wohnstandortentwicklung in Hiltrup-Ost am Beispiel der Ringstraßen- und Heerdesiedlung 2014

März 2015

Erfahrungs- und Ergebnisbericht zur Wohnstandortentwicklung in Hilstrup-Ost am Beispiel der Ringstraßen- und Heerdesiedlung 2014

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Gesamtstädtischer Handlungsansatz und strategisches Ziel	3
II. Auftrag und methodischer Ansatz für Hilstrup-Ost	4
in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung	
III. Projektverlauf und Ergebnisse	5
1. Projektverlauf	5
2. Qualitäten, Schwächen und Veränderungen sowie	9
Leitvorstellungen und Ideen zur Entwicklung des Wohnviertels	
3. Interessenlagen in der Innenentwicklung eines Wohnstandortes	9
am Beispiel der Ringstraßen- und Heerdesiedlung	
4. Zukunftsbilder	11
Würdigung der studentischen Arbeiten seitens der Verwaltung	
5. Stimmen und Reaktionen aus dem Viertel	21
6. Werkschau und Diskussionsveranstaltung	23
IV. Schlussfolgerungen aus dem Projektverlauf 2014	28
1. Impulse zur Wohnstandortentwicklung	28
2. Ausblick für die gesamtstädtische Strategie.....	31
Anhang	32
□ Der Wohnstandort Hilstrup-Ost – Potenzialanalyse	
Sachstand und Perspektiven am Beispiel der Ringsstraßen- und Heerdesiedlung	
□ Abschriften der Tafeln aus der Zukunftswerkstatt Wohnen	
in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung in Hilstrup-Ost am 31.03.2014	
□ Übersicht Wohnstandortentwicklung in Münster	
□ Übersicht „Ablauf kooperative Wohnstandortentwicklung (Zukunftswerkstatt Wohnen)	
im Wohnviertel „Ringstraßen- und Heerdesiedlung“ in Hilstrup-Ost“	
□ Muster Fragenbogen Werkschau Zukunftsbilder für Hilstrup-Ost	
□ Auswertung Fragebögen Werkschau Zukunftsbilder	

I. Gesamtstädtischer Handlungsansatz und strategisches Ziel

Die wachsende Stadt Münster steht in der Wohnraumversorgung wie auch in der Stadtentwicklung und beim Klimaschutz vor besonderen Herausforderungen. Die Stadt Münster beabsichtigt dazu, wie seit vielen Jahren in ihrer Siedlungsentwicklung gleichsam die Möglichkeiten in der Innen- und Außenentwicklung zu nutzen. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Münster im April 2011 die Verwaltung beauftragt, ein Handlungskonzept Wohnen zu erarbeiten. Im Dezember 2013 hat der Rat auf Grundlage der Vorlage V/0593/2013 Grundzüge und Weichenstellungen eines kommunalen Handlungskonzeptes beschlossen. Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung hat im Juli 2014 ein Compendium als Leitfaden zu den verschiedenen Bausteinen des Handlungskonzeptes Wohnen herausgegeben.

Der Baustein beziehungsweise das Handlungsfeld „Mobilisierung von Standorten im Siedlungsbestand“ ist dabei einer der sechs Kernbausteine des Handlungskonzeptes. Dieses Handlungsfeld war auch schon mehrfach im Arbeitskreis „Wohnen in Münster“, zuletzt am 15.1.2013 mit dem Thema 2 „Vorrang für die Innenentwicklung“, thematisiert worden. Mit Blick auf den wachsenden Stellenwert der Innenentwicklung für die Stadt Münster wächst auch das Erfordernis, mit neuen geeigneten Instrumenten und Strategien die vorhandenen Potenziale zu nutzen. Ihr Stellenwert in der Entwicklung Münsters wächst auch, weil insbesondere dort Möglichkeiten eines ökologisch und ökonomisch intelligenten Umgangs mit der Flächen- und Infrastrukturentwicklung liegen. Können für die künftige Innenentwicklung beispielsweise inhaltliche Orientierungsrahmen entwickelt werden, um Inhalte, Art und Maß von Innenentwicklung zu justieren und damit künftigen strukturellen Defiziten, Fehlentwicklungen und Herausforderungen begegnen zu können?

Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) hat 2011 mit der Vorlage V/0006/2011 den hohen Stellenwert der Innenentwicklung für die Stadtentwicklung Münsters in Übereinstimmung mit der Landesinitiative „Allianz für die Fläche“ bestätigt und zugleich die Verwaltung beauftragt, in zwei Stadtteilen, Bahnhofsviertel und Hilstrup-Ost, mögliche Strategien einer systematischen Innenentwicklung exemplarisch zu erproben. Die Praxis in der Innenentwicklung zeigt, dass Innenentwicklung durch Akzeptanzprobleme und Zielkonflikte geprägt wird. Zudem variieren die Aufgabenstellungen: Sie setzen sich in der Regel aus einer Mischform der folgenden drei Aufgabentypen, die im Rahmen des Pilotprojektes „Neues Wohnen im Bestand“ von Pahl-Weber 2000 herausgearbeitet wurden, zusammen:

Mobilisierung von Potenzialen

Nachfragegerechte Innenentwicklung von Räumen durch Mobilisierung von Standorten und Flächen

Quartiersstabilisierung

Stabilisierung und Weiterentwicklung eines Raumes in bisheriger Form und Zielstellung – Funktions- und Werterhaltung sowie Qualitätssicherung im Siedlungsbestand (Stärkung Zentren, Sicherstellung der Ver- und Entsorgung, der Versorgung und einer zeitgemäßen Nutzung und Dichte sowie energetischer und funktionaler Standards)

Leitbildänderung oder städtebauliche Neuorientierung

Neues oder modifiziertes Entwicklungsziel mit Optionen für Neues Wohnen im Bestand – neue nutzungsstrukturelle oder funktionale Prägung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung

Schwerpunkt in Hilstrup-Ost sollte eine Stabilisierung des Wohnstandortes sein.

II. Auftrag und methodischer Ansatz für Hiltrup-Ost am Beispiel der Ringstraßen- und Heerdesiedlung

Der Planungsausschuss hat die Verwaltung im Februar 2011 beauftragt, im Stadtteil Hiltrup-Ost zur Stärkung der Innenentwicklung die Entwicklungsaufgabe „Quartiersstabilisierung“ mit den möglichen Handlungsschwerpunkten „Funktionserhaltung/Qualitätssicherung“ exemplarisch und auf der Grundlage einer Potenzialanalyse zu erproben. Damit soll ergänzend zur bisherigen projektbezogenen Praxis in der Innenentwicklung ein flächenbezogener Ansatz in der Innenentwicklung erprobt werden. Substanziell sind dabei die Wandlungsbedarfe und -Wandlungsbereitschaft im Stadtteil.

Der Planungsausschuss hat in Kenntnis der Potenzialanalyse für Hiltrup-Ost die Verwaltung Anfang 2014 beauftragt, in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung (Stadtzelle Ringstraße) eine kooperative Wohnstandortentwicklung modellhaft zu initiieren. Der Auftrag bezieht sich somit nur auf einen Teilraum von Hiltrup-Ost, wo der laufende Generationswechsel in vollem Gang ist, der die geringste Bebauungsdichte im Stadtteilvergleich verzeichnete und sowohl in der Bevölkerungs- wie auch in der Eigentümerstruktur höchste Anteile älterer Menschen aufwies. Außerdem wurde gegenüber dem Auftrag in der Vorlage V/0006/2011 die Vorgehensweise thematisch eingegrenzt.

Konkrete Aufgabenstellungen waren, die Eigentümer über die Ergebnisse der Potenzialanalyse zu informieren, mit der Eigentümer- und Bewohnerschaft eine Leitorientierung für die künftige Wohnstandortentwicklung zu erarbeiten und exemplarisch Perspektiven für das Wohnen im Viertel zu entwickeln.

Für die Erarbeitung exemplarischer Perspektiven, insbesondere als Grundlage für eine Zukunftsdiskussion, wurde das Department Städtebau msa – münster school of architecture, Prof. Joachim Schultz-Granberg an der Fachhochschule Münster als Kooperationspartner gewonnen. Herr Prof. Schultz-Granberg hat im Department Städtebau das Entwurfsseminar THINK-TANK ZUNKUNFT EINFAMILIENHAUS für Architektur-Studierende der Fachhochschule Münster für den statistischen Bezirk Ringstraße in Hiltrup-Ost angeboten. Die Studierenden, die sich für das Seminar angemeldet hatten, haben den Stadtteil analysiert und in der Zukunftswerkstatt Wohnen den Eigentümern in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung angeboten, ihre Entwurfsarbeit konkret auf ihren Grundstücken im Stadtteil und auf der Grundlage von Entwicklungsvorstellungen der Grundstückseigentümer einzusetzen. Im Ergebnis sollten damit Zukunftsbilder und Anregungen für die Zukunftsdiskussion im Wohnviertel erarbeitet werden.

III. Projektverlauf und Ergebnisse

1. Projektverlauf

Mit Blick auf den Anspruch einer intensiven Einbeziehung der Bewohner- und Eigentümerschaft hat das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung im März 2014 zu einer Zukunftswerkstatt Wohnen im Wohnviertel eingeladen, mit dem Ziel im Vorfeld von konkreten Realisierungsabsichten und Bauanträgen mit der Bewohner- und Eigentümerschaft Vorstellungen über das künftige Wohnen im Viertel zu entwickeln. Ausschlaggebend war dabei das Anliegen, eine Reihe wesentlicher Merkmale einer Zukunftswerkstatt in der Innenentwicklungsfrage der Ringstraßen- und Heerdesiedlung anzuwenden und zu nutzen. Dazu zählten,

- die Bewohner- und Eigentümerschaft über die Ausgangslage des Wohngebietes ergänzend zur eigenen Wahrnehmung zu informieren,
- die darauf begründeten Fragestellungen zu vermitteln,
- mögliche Ziele und gewünschte Veränderungen kooperativ zu erarbeiten,
- möglichen oder (bisher nicht) denkbaren Handlungsansätzen einen Raum zu geben,
- dazu gleichsam möglichst konkret, kreativ und phantasievoll neue Ideen oder Zukunftsbilder für die Entwicklung des Wohnen im Viertel zu entwickeln und
- letztlich die Tragfähigkeit und Übertragbarkeit der Ideen zu prüfen.

Zukunftswerkstatt Wohnen am 31.3.2014

Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung hat die örtliche Eigentümer- und Bewohnerschaft über die Presse und mit einem Flyer, der im Wohnviertel zuvor verteilt wurde, zu einer Auftaktveranstaltung der Zukunftswerkstatt Wohnen am 31. März 2014 eingeladen. Mit der Einladung wurden folgende Einstiegsfragen ausgegeben:

- Welche Entwicklung soll das Wohnviertel aus Sicht des Stadtteils nehmen?
- Welche Potenziale für das Wohnen sollen genutzt werden?
- Welche Grenzen bei Veränderungen müssen beachtet werden?
- Welche Herausforderungen beim Wohnen gilt es anzugehen?
- Inwieweit genügt das Wohnraumangebot und die vorhandene Bebauung im Wohnviertel den aktuellen und zukünftigen Wohnbedürfnissen und –vorstellungen?

Im ersten Teil der Veranstaltung wurden die Intention der Wohnstandortinitiative (ergebnisoffener Diskussionsprozess über die Herausforderungen, Potenziale und Grenzen der baulich-räumlichen Entwicklung des Wohnviertels), wesentliche Strukturmerkmale der Ringstraßen- und Heerdesiedlung und ihre Entwicklung (z. B. Bevölkerungs- und Haushaltezahlen, Bebauungsdichte und –intensität) vorgestellt.

Im zweiten Teil der Veranstaltung wurden Stärken, Schwächen und Entwicklungstendenzen sowie Vorstellungen und Ideen zur Entwicklung des Wohnviertels zur Diskussion gestellt, die im Vorfeld der Veranstaltung in mehreren Gesprächen mit Schlüsselpersonen aus dem Stadtteil ermittelt wurden. Das Ergebnis der Diskussion wurde auf Tafeln dokumentiert und durch Abschriften der Tafeln (Siehe Anhang) dokumentiert. Am Ende der Veranstaltung wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, in der nächsten Phase der Zukunftswerkstatt Wohnen zusammen mit Studierenden der Fachhochschule Münster auf der Grundlage der eigenen Vorstellungen Zukunftsentwürfe und –bilder

auf dem eigenen Grundstück für eine exemplarische Diskussion im Stadtteil zu erarbeiten.

Die Veranstaltung hatte mehr als 120 Besucher und sie wurde von einer misstrauischen Stimmung gegenüber der Verwaltung in großen Teilen der Eigentümerschaft geprägt. Gleichwohl konnten zum Ende der Veranstaltung Ansätze einer Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern festgestellt werden.

Im Anschluss an die Veranstaltung haben sich einige BewohnerInnen kritisch zum initiierten Prozess und zur Potenzialanalyse über Leserbriefe und in direkten Kontakten mit der Verwaltung geäußert.

Zukunftswerkstatt Wohnen am 29.4.2014

Die nächste Phase der Zukunftswerkstatt Wohnen wurde mit einer weiteren Veranstaltung am 29. April in enger Kooperation mit Herr Prof. Joachim Schultz-Granberg und Studierenden der münster school of architecture eingeläutet. In der Veranstaltung haben sich mehrere Eigentümer für eine Zusammenarbeit mit den Studierenden interessiert, im Nachgang entwickelten sich daraus insgesamt 10 Kooperationen von Eigentümern mit jeweils zwei Studierenden.

Darüber hinaus konstituierte sich auf Anregung aus dem Teilnehmerkreis eine Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“ mit ca. 14 Personen, die sich vorwiegend aus Eigentümern und Bewohnern zusammensetzte, die auf ihrem Grundstück und auch im Wohnviertel keine Veränderung im Sinne von Nachverdichtung wünschten, sich aber gleichwohl für die Quartiersentwicklung als Ganzes engagieren wollten. Wesentliche Zielvorstellung war, Anregungen für die Entwicklung der Infrastruktur des Wohnviertels zu erarbeiten. Bereits in der konstituierenden Zusammenkunft wurden mehrere Anregungen formuliert, die im Anschluss von vier Studierenden bei der Erarbeitung von zwei Zukunftsbildern aufgegriffen wurden. Außerdem zeigten sich mehrere Teilnehmer interessiert, für die Bewohner des Viertels ein „Bürgerbuch“ mit wesentlichen Informationen für die Bewohnerschaft zusammenzustellen

Die zweite Veranstaltung wurde von einer deutlich geringeren Personenzahl besucht. Es war auffällig, dass insbesondere die älteren Teilnehmer der ersten Veranstaltung an der zweiten Veranstaltung nicht teilgenommen haben.

Arbeitsgruppe Quartiersentwicklung und Infrastruktur am 5. Juni 2014

Am 5. Juni 2014 hat im katholischen Pfarrheim am Loddenweg ein weiteres Treffen der Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“ stattgefunden. Es haben 13 Eigentümer oder Bewohner aus dem Viertel an dem Treffen teilgenommen, die fast ausschließlich im Bereich der Heerdesiedlung wohnen. Bei diesem Treffen wurde um eine Mitwirkung bei der Erarbeitung eines Bürgerbuches geworben. Außerdem bekräftigte eine Mehrheit der Teilnehmer erneut, dass sie keine Nachverdichtung in ihrem Viertel wünschen. Die Gruppe vereinbarte, noch vor den Sommerferien, am 25. Juni, einen Viertelspaziergang durchzuführen, um damit weitere Hinweise für die künftige Quartiersentwicklung zu erhalten und zugleich weitere, insbesondere ältere Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Wohnviertel in den Diskussionsprozess einzubinden.

Viertelspaziergang am 25. Juni 2014

Zum Ende der 25. Woche wurden die Eigentümer- und Bewohnerschaft nach Vorbereitung und unter Mitwirkung von Mitgliedern der Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“ mit einem Flyer und über die Zeitungen zur Teilnahme an einem Viertelspaziergang am 25. Juni nachmittags eingeladen. Dem Aufruf folgten ca. 30 Personen. Der Viertelspaziergang wurde von den Teilnehmern intensiv für bilaterale

Gespräche zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zur künftigen Viertelentwicklung genutzt. Aus Sicht der Verwaltung waren folgende Ergebnisse aus der Veranstaltung festzuhalten:

- Einige Teilnehmer erklärten, dass sie keine Nachverdichtung im Wohnviertel wünschen.
- Außerdem wünschten sich einige Teilnehmer von der Verwaltung mehr Flexibilität, wenn Eigentümer Um- oder Anbauten planen und durchführen wollen.
- Das vorhandene Wegenetz und die Grünverbindungen gehören aus Sicht der Teilnehmer zu Qualitäten des Wohnviertels.
- Der Wunsch nach mehr Begegnungsmöglichkeiten im Stadtteil wurde mehrfach geäußert.
- Es wurde mehrfach geäußert, dass nur vereinzelt Defizite im Infrastrukturausbau vorlägen und/oder diese nicht veränderungsbedürftig seien. So wurde der öffentliche Raum in dem betrachteten Bereichen überwiegend barrierefrei bewertet. Lediglich in der Einmündung der Straße Waldesruh in die Ringstraße fehlte eine Bordsteinabsenkung.
- Für den südlichen Teil des Föhrenwegs hat ein Teilnehmer angeregt, die vorhandene Tempo-30-Zone bis zur Einmündung der Kanalpromenade auszuweiten.

Außerdem haben einige Teilnehmer Interesse an einer Mitwirkung in der Arbeitsgruppe Quartiersentwicklung und Infrastruktur signalisiert.

msa - münster school of architecture am 3. Juli 2014

Am 3. Juli wurden die fertig gestellten 12 Projektarbeiten der Studierenden an der Fachhochschule Münster bewertet. Mit einer Ausnahme wurden die Arbeiten von den Studierenden und den Grundstückseigentümern für die Zukunftsdiskussion im Stadtteil zur Verfügung gestellt und freigegeben.

Im Anschluss wurden die Projektarbeiten im Auftrag der Verwaltung als Zukunftsbilder in der Dokumentation THINK TANK ZUKUNFT EINFAMILIENHAUS der msa zusammengefasst. Im September wurden 11 Zukunftsbilder auf den Internetseiten des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung zum Download angeboten.

Arbeitsgruppe Quartiersentwicklung und Infrastruktur am 4. September 2014

Am 4. September hat im evangelischen Gemeindesaal neben der Christuskirche ein weiteres Treffen der Arbeitsgruppe stattgefunden. Es haben ca. 15 Personen teilgenommen. Zwei Studierende haben die beiden Zukunftsbilder „Hiltrup macht blau“ und „Gemein (Er-)Leben“ vorgestellt, weil diese insbesondere auf der Grundlage von Anregungen der Arbeitsgruppe aus der konstituierenden Sitzung am 29.4.2015 entwickelt wurden. Die Ergebnisse wurden mehrheitlich begrüßt und positiv oder zumindest diskussionswürdig bewertet.

In einem zweiten Teil haben einige Bürger einen „Bürgerbeitrag“ vorgestellt. Darin wurden Kritik an der Zukunftswerkstatt Wohnen und Befürchtungen vor einer unmaßstäblichen und unverträglichen Nachverdichtung geäußert sowie zahlreiche Anregungen und Forderungen zur Verbesserung der Infrastruktur formuliert.

In der anschließenden Diskussion zu den vorgetragenen Positionen entstand unter den Teilnehmern kein einheitliches Meinungsbild zum Bürgerbeitrag.

Am Ende der Diskussion überwog unter den Teilnehmern in der Veranstaltung die Zustimmung zum Prozess.

Werkschau und Diskussion der Zukunftsbilder in der Zukunftswerkstatt Wohnen in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung in Hiltrup-Ost

Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung hat mit einer Pressemitteilung am 29.10.2014 zu einer Ausstellung der Zukunftsbilder am 7. und 8. November

sowie zu einer Diskussionsveranstaltung am 8. November vormittags in der Aula des Kant-Gymnasiums in Hilstrup eingeladen. Ergänzend sind in Hilstrup-Ost, mit räumlichem Schwerpunkt in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung, 750 Einladungs-Flyer an die Haushalte verteilt worden.

Mit folgenden Fragestellungen und Angeboten wurde eingeladen:

- Wie sollen sich die Wohnviertel in Hilstrup-Ost entwickeln?
- Genügen Wohnraumangebot und Bebauung den aktuellen und den zukünftigen Bedürfnissen?
- Sollen Potenziale für das Wohnen im Viertel genutzt werden und welche Grenzen bei Veränderungen müssen beachtet werden?
- Ist zum Schutz der Viertelqualitäten eine planerische Steuerung notwendig?
- Die Stadtteilbewohner wurden eingeladen zu klären, wie die Zukunftsbilder bewertet werden, ob die Aufgabenstellungen auch an anderer Stelle im Viertel auftreten und ob die Ideen und Lösungsansätze im Stadtteil übertragbar sind.

Die Ausstellungszeiten waren, Freitag, der 7. November, von 15.30 Uhr bis 19.30 Uhr und Samstag, der 8. November, von 9.30 Uhr bis 12.30 Uhr. Die Diskussionsveranstaltung hat am Samstag, den 8. November, von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr stattgefunden.

In der Ausstellung wurden an beiden Tagen zusammen ca. 80 Besucher gezählt, mehrere Teilnehmer haben an beiden Tagen die Veranstaltung besucht. Während der Ausstellung standen ein Mitarbeiter des Amtes und Herr Prof. Schultz-Granberg wie auch einige Studierende der münster school of architecture (Fachhochschule Münster) den Ausstellungsbesuchern für Nachfragen zur Verfügung. Herr Prof. Schultz-Granberg erläuterte zudem in einem Rundgang am Freitag die Zukunftsbilder.

Im Vorfeld der Ausstellung wurden zur Information der Bürgerschaft neben der Dokumentation THINK TANK ZUKUNFT EINFAMILIENHAUS mit den Zukunftsbildern der Studierenden auch als Hintergrundinformation die Erläuterung „Hintergrund, Auftrag, Zielstellung und Methodik, Fragestellungen und Kooperationspartner des Modellvorhabens zur Wohnstandortentwicklung in Hilstrup-Ost 2014“ auf den Seiten des Stadtplanungsamtes zum Download zur Verfügung gestellt.

Eingangs der Ausstellung wurde mit der Übersicht „Wohnstandortentwicklung in Münster“ die Initiative für die Ausstellungsbesucher in den Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Münster eingefügt (Siehe Anhang). Außerdem wurde mit der Übersicht „Ablauf kooperative Wohnstandortentwicklung (Zukunftswerkstatt Wohnen) im Wohnviertel „Ringstraßen- und Heerdesiedlung“ in Hilstrup-Ost“ (Siehe Anhang) der bisherige Verlauf der Initiative dargestellt und die Ausstellung in den Verlauf eingeordnet. Die Ausstellungsbesucher wurden mit einem ausstellungsbegleitenden Fragenbogen zu den Zukunftsbildern befragt.

Ein Anwohner hat im Vorfeld der Ausstellung mit einem Flugblatt die Bewohner der Wohngebäude der Wohn- und Stadtbau am Zedernweg auf die Initiative aufmerksam gemacht, insbesondere auf die Nachteile des Zukunftsbildes „Hinterhof-Potenzial“ aus seiner Sicht hingewiesen und die Kontaktdaten der Stadtverwaltung als Informationsquelle mitgeteilt.

Neben den Veranstaltungen haben im Zeitraum April bis Dezember 2014 zwischen der Verwaltung/Vertretern der msa und einer kleinen Gruppe von Bewohnern, die in der Heerdesiedlung wohnen und zugleich in der Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“ mitwirkten zahlreiche und teilweise umfängliche Kontakte und Schriftwechsel stattgefunden.

2. Qualitäten, Schwächen und Veränderungen sowie Leitvorstellungen und Ideen zur Entwicklung des Wohnviertels

In der ersten Zukunftswerkstatt sind nacheinander Qualitäten, Schwächen und Veränderungen im Wohnviertel sowie Leitvorstellungen und Ideen zur Entwicklung des Wohnviertels abgefragt worden. Die Meldungen wurden auf Tafeln dokumentiert (Siehe Anhang).

Die genannten Qualitäten dokumentieren die hohe Zufriedenheit in der Bewohnerschaft. Neben der guten Nachbarschaft wurden mehrere Infrastrukturqualitäten genannt. Positiv gesehen wurden auch die ruhige und attraktive Lage sowie die individuellen Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke.

Die Frage nach den wahrgenommenen Schwächen wurde deutlich differenzierter beantwortet. Hier wurden in der Tendenz Schwächen aus der Perspektive einzelner Bewohnergruppen oder Interessenlagen genannt. Auffällig ist die Häufung von Punkten mit Relevanz für die ältere Bewohnerschaft.

Die genannten Veränderungen geben einen Einblick in den Wandel des Wohnviertels in der Bevölkerungszusammensetzung, in der Immobilienentwicklung und in die Einzelhandelsversorgung.

Die Antworten auf die Frage nach Vorstellungen und Ideen zur Entwicklung des Wohnviertels vermitteln das Spektrum der künftigen Handlungsfelder und Herausforderungen des Wohnviertels.

Aus der Perspektive der älteren Bewohnerschaft werden gleich mehrere Herausforderungen genannt (Verbleib im Viertel, Bedarf für barrierefreien Um- oder Neubau, Dienstleistungen). Die Entwicklung zu einem Mehrgenerationenviertel wie auch ein weiterer Zuzug von Familien werden begrüßt. Im Zuge des künftigen Wandels sehen die TeilnehmerInnen Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf im Gebäudebestand sowie auch Bedarfe für (neuen) bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum. Bei künftigen Veränderungen wird Augenmaß gewünscht.

3. Interessen- und Wohnlagen in der Innenentwicklung eines Wohnstandortes am Beispiel der Ringstraßen- und Heerdesiedlung

Die Ringsstraßen- und Heerdesiedlung kennzeichnet, nicht untypisch für ein älteres Wohngebiet, eine Vielzahl und Mischung unterschiedlicher Bevölkerungs-, Alters und Interessengruppen.

Das Spektrum der Interessenlagen wie auch die Betroffenheit zum Thema Innenentwicklung ist infolge des direkten Bezugs zur individuellen Wohnsituation bzw. zu den individuellen Wohn-, Nutzungs- und Wertungsvorstellungen sehr groß. Das Spektrum resultiert auch aus den ständigen sozialen, demografischen, kulturellen, sozialen, baulich-räumlichen und nutzungsstrukturellen Wandlungsprozessen im Wohnviertel, die beispielsweise aus einer relativ homogenen Konstellation zum Entstehungszeitpunkt, als Wohnviertel für Familien, aktuell zu einem Mehrgenerationenviertel geführt haben und die im Viertel als Qualität wahrgenommen wird. Diese Entwicklung führt zu einer Gleichzeitigkeit von Alt und Neu, Überformung, Verfall, Revitalisierung und Neuentwicklung im Wohnviertel,

Eine Darstellung des gesamten Spektrums würde den Rahmen dieser Studie sprengen. Nachfolgend werden deshalb nur prägende Eckpunkte der individuellen Interessenlagen skizziert: Diese richten sich insbesondere

- nach der Lebensphase (Auszubildende/Berufseinsteiger, junge Familien, ältere Familien, best ager, junge Ältere, Hochbetagte),
- nach der Lebens- und Haushaltsform (Einzelperson, Paar, Wohngemeinschaft, Zweigenerationenhaushalt, Mehrgenerationenhaushalt),
- nach dem Bezug zur Immobilie (Nachbar, Mieter, Eigennutzer, Vermieter, Erbe),
- nach der Zugehörigkeit (Viertelbewohner, Mietinteressent, Kaufinteressent, Investor)
- nach der finanziellen Stärke und
- nach den Haltungen als Quartiersbewohner (zum Beispiel als engagierter Quartiersakteur).

Die Familien wie auch die Älteren gehören zu den stärksten Bevölkerungsgruppen im Stadtteil. Die Zukunftsfähigkeit des Wohnviertels wird insbesondere davon abhängen, ob und inwieweit das Viertel für die folgenden Zielgruppen attraktiv sein wird oder als Wohnstandort in Frage kommen kann. Nachfolgend seien die wichtigsten genannt:

- Junge Familien mit begrenztem Budget, die in bezahlbarem Wohnraum leben oder diesen suchen
- Familien, die ein Haus mit größerem Garten bewohnen oder suchen
- Familien, die ein größeres oder ausbaufähiges Haus für ein Mehrgenerationenwohnen bewohnen oder suchen
- Einzelpersonen oder Paare mit begrenztem Budget, die ein Haus oder eine Wohnung zu bezahlbaren Bedingungen bewohnen oder suchen
- Einzelpersonen und Paare, die ein Haus mit größerem Garten bewohnen oder suchen
- Ältere Einzelpersonen oder Paare, die möglichst lange in ihrem Haus verbleiben möchten oder die eine barrierefreie Wohnung bewohnen oder suchen
- Investoren, die einen rentierlichen Ausbau bzw. Neubau von Wohnraum anstreben.

Dazu stellen sich insbesondere die folgenden Fragen:

- Wie kann vor dem Hintergrund der vorhandenen Wohnmöglichkeiten ein Verbleib älterer Menschen im Stadtteil sowie ihre Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum und ggf. mobilen und wohnortnahen Dienstleistungen unterstützt werden?
- Wie können diese Menschen sich selbst und/oder die solidarische Gesellschaft diesen helfen, ein selbstbestimmtes Leben bis in das hohe Alter zu führen?
- Inwieweit sind die vorhandenen Bebauungsstrukturen und –formen geeignet, angesichts des laufenden und weiteren Generationswechsels jungen Familien sowie Menschen mit begrenztem Budget zeit- und bedarfsgerechte Möglichkeiten zum Wohnen oder für eine Eigentumbildung zu eröffnen?

Die Wohnsituation der Älteren im Wohnviertel wird insbesondere durch

- die soziale Einbindung,
- dem Umfang der altersbedingten Einschränkungen,
- die Verfügbarkeit individueller PKW-Mobilität,
- die finanziellen Möglichkeiten und
- die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen geprägt.

Die größeren oder vergrößerten Einfamilienhäuser eröffnen Chancen für ein Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach, wo Ältere und Hochbetagte im Familienverbund

gute Wohn- und Lebensmöglichkeiten vorfinden können. Hierzu finden sich mehrere im Stadtteil positiv bewertete Beispiele im Wohnviertel.

Die hohe Zahl der älteren Ein- und Zweipersonenhalte sind ein Hinweis darauf, dass im Wohnviertel auch viele Ältere allein in ihren Einfamilienhäusern leben, weil die Kinder zwischenzeitlich andernorts ihren Lebensmittelpunkt gefunden haben. Die damit verbundene große Wohnfläche stellt zunächst grundsätzlich kein Problem dar. Allerdings kann z. B. mit wachsenden altersbedingten Einschränkungen und ohne familiäre Unterstützung diese Wohnkonfiguration zu Belastungen führen, die letztlich externe Hilfestellungen erfordern: Beispiele sind Gartenpflege, Winterdienste und Haushaltsdienste. Diese Schlussfolgerung wurde im Prozess „Älter werden in Hilstrup“ ausdrücklich bestätigt. Darüber hinaus können bei Wegfall der PKW-Mobilität die Versorgungsmöglichkeiten und die Pflege sozialer Kontakte, zumindest in den nördlichen Teilen des Wohnviertels eingeschränkt werden. In der Zukunftswerkstatt Wohnen wurde deutlich, dass hier sehr gut entwickelte Nachbarschaftshilfen bestehen, die allerdings in ihrem Umfang nur begrenzt sein können.

In der Zukunftswerkstatt Wohnen wie auch im Prozess „Älter werden in Hilstrup“ ist deutlich geworden, dass viele Ältere sich einen möglichst langen Verbleib in ihrem Wohnviertel wünschen. Durch einen barrierefreien Umbau wird in einigen Fällen der Verbleib in der eigenen Wohnung deutlich verlängert werden können. Eine wachsende Gruppe unter den jüngeren Älteren denkt gleichsam über einen Wohnungswechsel nach. Dabei wird oftmals ein Verbleib im Wohnviertel oder im Stadtteil favorisiert. Hier ist allerdings das Angebot an barrierefreien Wohnungen im Wohnviertel offenkundig sehr begrenzt.

Die Wohnstandortentscheidung von Familien muss oftmals vor dem Hintergrund eines eingeschränkten Budgets erfolgen, wenn diese nicht auf eine Unterstützung aus der eigenen Familie oder auf eine Erbschaft zurückgreifen können. Die Entscheidung wird in der Zukunft auch verstärkt durch das Erfordernis bestimmt werden, ihre Vorstellungen und die Gleichzeitigkeit von materieller Versorgung, Kindererziehung, Familienleben, Teilnahme am gesellschaftlichem Leben, bedarfsgerechte Freizeitgestaltung und Vorsorge für die Zukunft miteinander in Einklang zu bringen. Auch diesen Anforderungen wird sich das Wohnviertel stellen müssen.

Die Zukunftsfähigkeit des Wohnviertel wird auch davon abhängen, ob und inwieweit der Stadtteil über die aktuelle Phase des erhöhten Wohnungsbedarfs in Münster hinaus als Wohnstandort attraktiv bleiben und über nachgefragte Wohnangebote verfügen wird.

4. Zukunftsbilder

Würdigung der studentischen Arbeiten seitens der Verwaltung

Die 12 Zukunftsbilder, bzw. die damit visualisierten Ideen wurden unter der Federführung des Amtes 61 und unter Mitwirkung der Ämter 50, 51, 52 und 67 mit Blick auf die Zielstellung der Initiative geprüft. Die Bewertungsergebnisse aus Sicht der Verwaltung zu den einzelnen Arbeiten werden nachfolgend skizziert.

Die Arbeiten resultieren in einem wesentlichen Teil aus 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.

Die Qualität und Bearbeitungstiefe der vorgelegten Entwürfe bzw. Zukunftsbilder sind ausdrücklich anzuerkennen. Es wurde ein sehr großes Spektrum verschiedener Innenentwicklungsfälle behandelt und abgedeckt. Damit eröffnen die Zukunftsbilder die Chance für eine breite und intensive Diskussion im Stadtteil und in der Stadtgesellschaft über die Potenziale und die Grenzen zukünftiger Innenentwicklung, und das nicht nur in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung.

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. Joachim Schultz-Granberg mit seinen Studierenden in den 12 Studienprojekten.

Im Zuge der Quartiersanalyse und des Diskussionsprozesses der Zukunftswerkstatt (2 Werkstätten, Arbeitsgruppe Quartiersentwicklung und Infrastruktur, Viertelspaziergang) sind eine Reihe von Hinweisen und Anregungen zur Entwicklung der Infrastruktur in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung sowie im Stadtteil Hiltrup-Ost insgesamt generiert bzw. von der Bürgerschaft genannt worden.

Dazu zählten:

1. Die Stärkung von vorhandenen Qualitäten und Identitätsansätzen im öffentlichen und privaten Raum
2. Die Verbesserung der Wegeverbindungen für bewegungseingeschränkte Personen und Menschen mit Behinderungen, insbesondere zu den Versorgungseinrichtungen an der Straße Osttor und zu den Erholungsflächen
3. Die Schaffung von zusätzlichen Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen im Stadtteil
4. Die Einrichtung eines ambulanten Pflegestützpunktes
5. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderungen
6. Die baulich-räumliche Erweiterung des Betreuungsangebotes für Kinder

Diese Anregungen waren Impuls für die beiden nachfolgenden Zukunftsbilder.

TT2-P01-P01

HILTRUP MACHT BLAU

Infrastrukturelle Interventionen auf Quartiersebene

Die Ringsstraßen- und Heerdesiedlung verfügt über ein vielfältiges Wegenetz, das zahlreiche Bewegungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtteils und insbesondere eine Erreichbarkeit der attraktiven Waldflächen und des Kanalbereichs als identitätsgebende Elemente eröffnet.

Die Arbeit „HILTRUP MACHT BLAU“ greift diese Qualitäten auf und formuliert Vorschläge zur Stärkung der lokalen Identität, zur besseren Nutzung öffentlicher Räume für Menschen mit Bewegungseinschränkungen und zur Schaffung von niedrigschwelligen Begegnungsmöglichkeiten.

Die Entwurfsverfasserinnen sehen darin gleichsam eine private und öffentliche Aufgabe. So stehen die blauen Bänke als Beispiel für ein Element zur Stärkung der lokalen Identität des Wohnviertels sowie der Verweil- und Begegnungsmöglichkeiten gleichsam im privaten und öffentlichen Raum.

Bewertung

Die damit verbundene Wohnumfeldverbesserung wird als guter Ansatz für eine Aufwertung des Stadtteils bewertet. Das flächendeckende Netz wird als idealtypische Option verstanden, deren Umsetzung nicht allein über das Aufstellen von Bänken sondern durch gezieltes Auffinden von zentralen und wichtigen Räumen im Quartier und ihre bewusste Entwicklung durch verschiedenste Maßnahmen (verkehrstechnische Anpassung, Sitzgelegenheiten, etc.) erreicht werden kann. Hier stellt sich die Frage, ob und inwieweit in der Bewohnerschaft des Wohnviertels ein Interesse zur Gestaltung der öffentlichen Räume wie auch ihrer Vorgärten im Sinne einer gemeinsamen und identitätsstiftenden Aufgabe besteht oder geweckt werden kann. Mit der gleichen Intention werden durch die Entwurfsverfasserinnen auch im Waldpark belebende und die Attraktivität erhöhende Maßnahmen vorgeschlagen. Die Einrichtung eines Trimm-Dich-Pfades sowie eine Vorhaltung von Mehrgenerationen-sportgeräten und Boule Bahnen wird positiv bewertet.

TT2-P01-P02

GEMEINSAM (ER-)LEBEN

Neustrukturierung des Gemeindeplatzes

Die Parkierungsflächen im Bereich des TUS Hilstrup verfügen über eine, im Stadtteilkontext, siedlungsstrukturell zentrale Lage, die derzeit nur vereinzelt für eine Begegnung im Stadtteil genutzt wird. Die Parkplätze werden augenscheinlich überwiegend von Sporttreibenden, Kirchgängern und Besuchern der Versorgungseinrichtungen an der Straße Osttor genutzt. Die Zentralität wird bereits heute durch eine Bushaltestelle und einen Bildstock untermauert. Sie ist gleichwohl im baulich-räumlichen Rahmen nicht ablesbar.

Die Arbeit „GEMEINSAM (ER-)LEBEN“ entwickelt in diesem Bereich auf einem städtischen Grundstück ein Konzept mit Vorschlägen für eine kurz- bis langfristige und bedarfsgerechte Infrastrukturentwicklung des Stadtteils, die die Hinweise und Anregungen unter den Punkten 3 bis 6 aufgreift. Die Idee der Entwurfsverfasserinnen ist, für den gesamten Stadtteil Hilstrup-Ost einen zentralen Ort oder Dorfplatz zu schaffen, wie er bis jetzt im Stadtteil nicht zur Verfügung steht. Durch die zentrale Lage empfiehlt sich der Standort für den Ausbau der sozialen Infrastruktur.

Das Konzept umfasst im Wesentlichen folgende baulich-räumlichen Maßnahmen:

- Erweiterung der vorhandenen Parkplatzflächen an seiner Ostseite und ihre Neugestaltung mit der Konsequenz: Aufstockung der vorhandenen Stellplatzzahl um 37 auf 167 Stellplätze und unter Inanspruchnahme von Waldflächen
- Verlagerung der Erschließung des Parkplatzes über die Straße Osttor in den Bereich gegenüber der Straße Rohrkamp
- Zusätzliche Bebauung mit drei Gebäuden (Pflegestützpunkt, Wohncafe und Wohngebäude) im Bereich der heutigen Parkplatzererschließung und
- Zusätzliche Bebauung mit vier Gebäuden (Kita und Wohnungen) an der neuen Ostseite des Parkplatzes

Nach dem Umbau der Parkplatzflächen könnten die anderen Maßnahmen bedarfsgerecht und zeitlich gestaffelt geplant und realisiert werden. Mit der Neustrukturierung des Platzes wird die Ortseingangssituation neu definiert. Bildstock, Bushaltestelle und der überwiegende Baumbestand im Bereich der Marienkirche werden im Konzept nicht angetastet. Die Platzgestaltung greift den Eingang des TUS-Hilstrup auf. Die vorhandenen Vereinsanlagen des TUS-Hilstrup werden durch das Baukonzept aus ihrer Randlage herausgeführt und in den Siedlungszusammenhang integriert.

Mit dem Konzept werden im Endausbau folgende Nutzungsvolumina generiert:

- Ambulanter Pflegestützpunkt (incl. Küche, Pflegeraum, Gymnastik, etc) und 8 barrierefreie Wohnungen mit jeweils 60 qm
- Wohncafe mit Funktions- und Nebenräumen (ca. 245 qm)
- Wohngebäude mit 6 barrierefreien Wohneinheiten mit jeweils 90 qm
- 3-Gruppen-Kita und 4 barrierefreie Wohnungen, eine Gästewohnung und 3 Wohnungen mit interner Treppenerschließung

Bewertung

Die Option „Einrichtung eines ambulanten Pflegestützpunktes“ an diesem Standort wird begrüßt. Die Option „Bau einer Kindertageseinrichtung“ ist insbesondere an dem Bedarf in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung auszurichten. Der Pflegestützpunkt mit Service- und Beratungsleistungen für den gesamten Stadtteil würde ein aktuelles Defizit im Stadtteil konkret aufgreifen. Eine Verknüpfung mit zusätzlichem Wohnraum erscheint grundsätzlich sinnvoll.

Es liegt im Wesen eines zentralen Ortes, dass zahlreiche raumfunktionale, nutzungsstrukturelle und verschiedene gesetzliche Anforderungen an einem Punkt zusammenreffen bzw. sich überlagern. Das vorliegende Konzept ersetzt nicht die, vor einer Realisierung, notwendigen Planverfahren, in denen alle Anforderungen geprüft und miteinander in Einklang gebracht werden. Hier werden insbesondere die Nutzungsbelange des TUS Hilstrup sowie der katholischen Gemeinde St. Marien in Hilstrup eine wesentliche Rolle spielen. Es wird vielmehr als Zukunftsbild verstanden, das die Frage aufwirft, ob und inwieweit dieser Bereich für die vorgeschlagene Funktion über die notwendige Eignung verfügt und aus Stadtteilperspektive wie auch aus gesamtstädtischer Sicht weiterverfolgt werden sollte.

Die Möglichkeit einer etappenweisen Umsetzung und die Kombination aus Kindertageseinrichtung und Wohnungen werden positiv bewertet. Die baulich-räumliche Ausbildung der bisher nur gefühlten, verkehrlichen Mitte können ein städtebaulicher Gewinn für den Stadtteil Hilstrup-Ost insgesamt sein. Den Entwurf kennzeichnet eine gute Raumbildung durch die geplanten Gebäudestellungen; die Platzfläche bekommt eine Fassung durch die Giebelständigkeit der Gebäude mit der Kindertages- und Wohnnutzung. Das eingeschossige Wohncafe schafft in Kombination mit der straßenbegleitenden Bebauung kleine einladende Platz- und Aufenthaltsflächen. Der Betrieb des eingeschossigen Wohncafes scheint nur in Kombination mit einem Träger (Kirche, Pflegestützpunkt, etc.) denkbar. Der Entwurf betreibt einen behutsamen Umgang mit dem alten Gehölzbestand und dem vorhandenen Kirchemfeld. Bei einem zusätzlichen Raumbedarf des TUS Hilstrup (Sport-, Freizeit- und Verwaltungsflächen) wäre eine mögliche Aufstockung des Gebäudebestandes zur Ausbildung einer prägnanten Raumkante zur Platzfläche städtebaulich wünschenswert. Vor der Frage einer möglichen Genehmigungsfähigkeit wäre die notwendige Zahl an Parkplätzen zu ermitteln. Außerdem wäre ein Lärmschutzgutachten als zentrale Hürde zur Klärung der Problematik durch Überlagerung der Nutzungen/Funktionen Dorfplatz, Sportumfeld, Festplatznutzung und Wohnen erforderlich.

TT2-P03

HINTERHOF-POTENZIALE

Aufwertung des Bestands und Konversion eines Garagenhofs

Die Eigentümerin der acht Mehrfamilienhäuser am Zedernweg wünschte ein Konzept, welches die vorhandene Wohnfläche erweitert und eine höhere Wohnqualität schaffen

sollte. Ziel war es ebenfalls, eine altersgemischte Bewohnerstruktur zu ermöglichen, die vorhandenen Stellplätze zu erhalten und zusätzliche Stellflächen für Fahrräder zu ergänzen.

Das Konzept sieht vor,

- die gewünschten Stellplätze in einer Tiefgarage mit 42 KFZ-Stellplätzen unterzubringen,
- die Wohnfläche der Bestandsgebäude (in den Vollgeschossen und im Dachgeschoss) hofseitig durch angefügte Wintergärten zu erweitern,
- mit dem Bodenaushub das Hofniveau anzuheben und damit einen ebenerdigen Austritt aus dem Erdgeschoss zu ermöglichen und
- einen Neubau von 6 eingeschossigen Wohneinheiten im Bereich des ehemaligen Garagenhofs.

Die oberirdisch überbauten Flächen erhöhen sich von 2.220 qm auf 2.710 qm, die projektierte Zahl entspricht einer oberirdischen GRZ von 0,3. Neben der Wohnflächenerweiterung für die vorhandenen Wohnungen erhöht sich die Anzahl der Wohnungen von 32 auf 51.

Bewertung

Das Konzept eröffnet eine erhebliche Verbesserung der privaten und halböffentlichen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der rückwärtigen Hoflage. Die eingeschossige Flachdachbebauung der rückwärtigen Hoflage nimmt in hohem Maße Rücksicht auf die Bebauung in der Umgebung. Das Konzept mit Rückbau und Tieferlegung der Garagen sichert den bedarfsgerechten Stellplatznachweis, führt zu einer Beruhigung der rückwärtigen Bereiche und schafft Möglichkeiten einer baulichen Ergänzung. Für die Südseite der Gebäudebestände wird eine differenziertere, maßvollere und feingliedrigere Architektur empfohlen.

TT2-P04

HÜLLE UND FÜLLE

Transformation - Einfamilienhaus in Mehrgenerationenwohnen

Aufgabenstellung war, mögliche Nutzungskonzepte für das vorhandene große Einfamilienhaus zu entwickeln und dabei auch Möglichkeiten für barrierefreies Wohnen oder generationenübergreifendes Wohnen zu schaffen.

Das Gebäude wird komplett entkernt und mit einer flexiblen inneren Tragwerksstruktur versehen. Diese eröffnet die Möglichkeit verschiedene Nutzungskonzepte in dem Gebäude zu realisieren. Im Konzept wird eine Nutzbarkeit für eine Familie mit 3 oder 4 Kindern und Großeltern oder für eine Seniorenwohngemeinschaft mit kleiner Wohnung für Pflegepersonal nachgewiesen. Die Entwicklung des Gebäudes kann somit bedarfsgerecht Wohndefizite im Viertel aufgreifen.

Alternativ haben die Entwurfsverfasser eine neue Gebäudestruktur entwickelt, die über eine nochmals erweiterte Grundrissflexibilität verfügt. Ein exemplarischer Nachweis erfolgt über die Nutzung als Senioren-WG und über die Nutzung als Mehrgenerationenhaus.

Bewertung

Der Umbau im Bestand wird positiv bewertet, da hierbei kaum städtebauliche Veränderungen auftreten und nachbarschaftliche Belange unberührt bleiben. Im Detail müsste

die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieses aufwendigen Umbaus und der Stellplatznachweis bei einer Erhöhung der Wohneinheiten geprüft werden. Die gewünschte hohe Flexibilität in der Raumnutzung wird vermutlich nur mit erhöhten Baukosten (Schallschutz, etc.) zu erreichen sein.

TT2-P05

EINFACH GUT - DOPPELT GEMOPPELT – ALLE VEREINT

Die Eigentümer wünschten sich ein Zukunftsbild, in dem im Anschluss an die Familienphase und nach Teilung des vorhandenen Grundstücks im rückwärtigen Gartenbereich entweder ein freistehendes Einfamilienhaus oder in Kooperation mit dem Nachbarn ein Doppelhaus errichtet wird.

Das Konzept schlägt in drei verschiedenen Varianten eine bauliche Nutzung der rückwärtigen Gartenbereiche vor.

Im Konzeptteil „EINFACH GUT“ wird ein langgestreckter Baukörper mit Satteldach mit allen wesentlichen Wohnfunktionen barrierefrei im Erdgeschoss vorgeschlagen.

Im Konzeptteil „DOPPELT GEMOPPELT“ wird auf die Grundstücksgrenze ein Doppelhaus mit vergleichbaren Qualitäten wie im ersten Vorschlag gesetzt.

Im Konzeptteil „ALLE VEREINT“ wird vorausgesetzt, dass die Eigentümer und ihre fünf Nachbarn mit aktuell vergleichbarer Bebauung die rückwärtigen Teile ihrer Grundstücke in eine Eigentümergemeinschaft einbringen. Für das so neu geschaffene Eigentum wird zur Erschließung eine neue Stichstraße vom Loddenweg ausgehend angelegt, über die drei eingeschossige neue Doppelhäuser erreichbar wären.

Bewertung

Das städtebauliche Konzept wird positiv bewertet, weil es ausgehend von einer Einzellösung auf einem Grundstück Wege zu einer gemeinschaftlichen Idee, einer Entwicklung zusammen mit den Nachbarn, aufzeigt. Durch eine gemeinschaftliche Zufahrt entstehen geringere Kosten für den Einzelnen und weniger Versiegelung durch kürzere Zufahrten. Ein tragfähiges Konzept für die Doppelhäuser oder für die Eigentümergemeinschaft könnte ggf. unschlüssige Nachbarn von den Vorteilen einer zusätzlichen Bebauung überzeugen. Die Architekturqualität im dritten Konzeptteil wird im Vergleich mit den anderen Teilen höher bewertet.

TT2-P06

WUNDERBAR WANDELBAR

Ein Haus für alle Fälle

Der Wunsch der Eigentümer war es, ein Mehrgenerationenprojekt auf ihrem Grundstück entstehen zu lassen. Das derzeit bewohnte Gebäude wird nach der Familienphase nicht mehr komplett genutzt und eignet sich wenig für ein barrierefreies Wohnen im Alter.

Das Konzept sieht die Schaffung von zwei neuen Wohneinheiten im rückwärtigen Garten des Grundstücks vor, die die Wohnfläche auf dem Grundstück um 140 qm erhöhen und in Folge der Modulbauweise verändert und erweitert werden können. Das vorhandene Stallgebäude kann als Gästehaus oder gemeinschaftliches Kaminzimmer umgebaut werden. Das vorhandene Vorderhaus wird in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, die für eine Vermietung zur Verfügung stehen.

Bewertung

Das Konzept überzeugt mit dem Neubau barrierefreien Wohnraums und seine (Mit-) Finanzierung durch eine Vermietung des bestehenden Gebäudes. Die städtebauliche Idee erscheint gut vereinbar mit dem Standort und seinem Siedlungscharakter. Besonderes Augenmerk sollte auf die Qualität und Materialität der Neubaufassaden gelegt werden; eine Holzfassade erscheint fraglich. Die Frage des Stellplatznachweises wäre zu lösen.

TT2-P07

REIHENHAUS UNLIMITED

Individueller barrierefreier Umbau eines Reihenhauses

Die Eigentümer wünschten sich ein Zukunftsbild für einen möglichst langen Verbleib in ihrer Immobilie, zur Verbesserung der Wohnqualität, mit einem barrierefreien Ausbau sowie mit einer Vergrößerung der Wohnfläche zu ihrem Reihenmittelhaus.

Das Konzept sieht vor, auf der Vorderseite einen barrierefreien Zugang einzurichten und über einen hydraulischen Aufzug die barrierefreie Zugänglichkeit aller Geschosse zu ermöglichen. Durch eine Erweiterung des Gebäudes im Bereich der rückwärtigen Terrasse wird ein nennenswerter Nutzflächengewinn erzielt (42 qm). Mit der Erweiterung und dem Umbau wird die energetische Bilanz des Gebäudes optimiert.

Bewertung

Die Umsetzung der konkreten Umbauvorschläge erscheinen realistisch, die finanzielle Vertretbarkeit der Investitionen wäre zu prüfen. Das Reihenmittelhaus wird damit auch für Bewohner mit Bewegungseinschränkungen gut nutzbar. Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild sind gering. Die Umbaumaßnahmen und die Erweiterung im rückwärtigen Bereich sind zurückhaltend, sodass eine Zustimmung der Nachbarschaft möglich werden könnte.

Die aufgezeigten Variationen müssen im Zusammenhang der gesamten Reihenhauszeile betrachtet werden, eine komplette Einhausung wäre beispielsweise nur bei einer kompletten Reihe sinnvoll.

TT2-P08

HOME IMPROVEMENT

Das wachsende Haus

Die Eigentümer wünschten sich lediglich eine kleine Änderung im Grundriss und beabsichtigen keine weiteren darüber hinausgehenden Änderungen an ihrem Gebäude vorzunehmen. Gleichwohl haben sie den Studierenden die Erarbeitung eines Zukunftsbildes auf ihrem Grundstück ermöglicht.

Im Wohnviertel sind zahlreiche Einzel- und Doppelhäuser aus der Nachkriegszeit durch Anbauten und andere bauliche Ergänzungen in den zurückliegenden 50 Jahren erweitert worden. Mit dem Zukunftsbild haben die Entwurfsverfasser die Frage thematisiert, wie ein bedarfsgerechter Verbleib der Eigentümer oder Bewohner im Alter in der gewachsenen Kubatur durch sinnvolle Aufteilung unterstützt werden kann.

Das Konzept sieht vor, das bestehende Wohngebäude in Längsrichtung zu teilen.

In einer ersten Variante (V01) wird das bestehende Gebäude durch einfache Umbaumaßnahmen in zwei Wohneinheiten mit 129 qm und 70 qm geteilt.

In der zweiten Variante (V02) wird in das Gebäude ein zentraler Erschließungskern eingefügt, der für das Gebäude gleichsam eine attraktive Aufteilung in zwei Wohneinheiten eröffnet. Diese Lösung erlaubt alternativ aber auch die Einrichtung von bis zu vier Wohneinheiten im vorhandenen Gebäude. Die beiden Wohnungen im Obergeschoss könnten durch den Einbau eines Aufzugs auch einen barrierefreien Zugang erhalten.

Abschließend haben die Entwurfsverfasser mögliche Anwendungsfälle des Konzeptes im Wohnviertel aus ihrer Sicht benannt.

Bewertung

Die Idee eines zentralen Erschließungseinschnittes verbessert die Nutzungsvielfalt des Gebäudes erheblich. Im vorliegenden Fall wurde für die Problematik der Umsetzbarkeit im Bestand eine Lösung gefunden. Eine Realisierung wird einfacher, und ggf. auch kostengünstiger, wenn die Idee bereits bei der erstmaligen Anbauplanung umgesetzt würde. Bei zwei Einzelgebäuden wird aufgrund von Brandschutzvorgaben keine zusätzliche Belichtung über das neue Treppenhaus möglich sein. Es ist hervorzuheben, dass durch den Umbau keine Beeinträchtigungen für die Nachbarn entstehen. Der Stellplatzbedarf, der durch neue Wohneinheiten ausgelöst würde, wäre in der Regel auf dem Grundstück nachzuweisen.

TT2-P09

DOCKING STATION

Zusammen ist man weniger allein

Die Eigentümerin des 1.400 qm großen Grundstücks wünschte sich ein Konzept, mit dem 4 Einzelpersonen oder Pärchen, die sich räumlich verkleinern möchten, auf ihrem Grundstück gemeinschaftlich zusammenwohnen können.

Das Konzept sieht vor,

- im ca. 1.000 qm großen Garten des Grundstücks vier freistehende und eingeschossige Baukörper mit ca. 50 qm Grundfläche zu errichten,
- mehrere Funktionen oder Nebennutzungen (Müll, Geräte, Transportmittel, Post, usw.) auf dem Grundstück zentral zu organisieren,
- gemeinschaftliche Nutzungen und Funktionen (Wäsche, Gäste) im Erdgeschoss und im KG des vorhandenen Bestandsgebäudes vorzuhalten,
- das Oberschoss des Bestandsgebäudes für eine Vermietung an 1 bis 3 Personen auszubauen und
- das Grundstück autofrei zu halten, ein privates Carsharing mit zwei Fahrzeugen zu organisieren und die erforderlichen Stellplätze außerhalb des Grundstücks vorzuhalten.

Mit dem Konzept wird zusätzlicher Wohnraum für 4 bis 8 Personen in einer alternativen gemeinschaftlichen Wohnform geschaffen. Zielgruppe sind Personen jenseits der Familienphase, die mit dem Umzug vorhandenen Wohnraum für den Bezug von Familien freiziehen. Darüber hinaus kann über die Vermietung des Oberschosses im Bestandsgebäude generationenübergreifendes Wohnen auf dem Grundstück eröffnet werden.

Bewertung

Die städtebauliche Idee ist überzeugend, das Konzept erscheint tragfähig. Die barrierefreie Wohngemeinschaft ist attraktiv für ältere Menschen jenseits der Familienphase,

sie erscheint nicht geeignet für pflegebedürftige Bewohner. Die Qualität der Fassaden und der Architektur bis in die Grundrisse wirken ausgereift und wertig. Der erhöhte Stellplatzbedarf aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten wird auch bei dem vorgeschlagenen Carsharing-Konzept nachzuweisen sein.

TT2-P10

HAUS x 3

Barrierefreie Umstrukturierung

Vom Einfamilienhaus zum Mehrgenerationenhaus

Die Eigentümer wünschten sich für ein Haus einer vorhandenen Gebäudegruppe ein Zukunftsbild, mit dem durch innerräumliche Umstrukturierung eine verbesserte und barrierefreie Nutzung des Erdgeschosses und eine Option zur Vermietung des Obergeschosses eröffnet werden könnte. Als weiterer Ansatz sollte geklärt werden, ob und inwieweit durch eine ganzheitliche Umstrukturierung der drei Häuser die Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden könnten.

Die Eigentümer haben aus persönlichen Gründen darum gebeten, das Zukunftsbild nicht in den Diskussionsprozess zur Wohnstandortentwicklung einzustellen.

Bezogen auf die erste Fragestellung wurde durch eine Umstrukturierung in Verbindung mit einer geringfügigen Erweiterung (ca. 12 qm) die Möglichkeit eines ebenerdigen und barrierefreien Wohnens mit allen notwendigen Funktionen geschaffen. Gleichzeitig steht der vorhandene Wohnraum im OG und im DG für eine Neuvermietung zur Verfügung.

Bewertung

Die Wohn- und Nutzungsqualität eines Gebäudes wie auch seine Wirtschaftlichkeit werden erheblich verbessert, wenn durch flexible Grundrissanpassungen auf sich wandelnde Nutzerkonfigurationen oder –ansprüche flexibel reagiert werden kann. So wird im Konzept durch Umstrukturierung des Raumangebotes im Gebäude und eine geringfügige Erweiterung die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ermöglicht. Der damit verbundene Stellplatznachweis müsste auf dem Grundstück sichergestellt werden. Das Konzept erbringt den Nachweis, dass die betrachtete Gebäudegruppe über eine sehr hohe Nutzungsflexibilität verfügt; das eröffnet Chancen, wie zum Beispiel ein generationenübergreifendes Wohnen sowie auch Reaktionen auf aktuelle Wohnungsmarktengpässe. Die dahinter liegende Nutzungsstruktur ist ergänzend und exemplarisch in einen Neubauentwurf übertragen worden. Es wäre gleichsam beim Umbau im Bestand wie auch beim Neubau zu klären, wie zum Beispiel die Anforderungen an den Schall- und Brandschutz zwischen den Wohneinheiten gewährleistet werden können.

TT2-P11

REIHENHAUS +

Die Eigentümer wünschen sich für ihr Reihenendhaus bedarfsgerechte Bebauungskonzepte für die zukünftigen Lebensphasen.

Mit dem Konzept (TT2-P11-V01-03) wird vorgeschlagen, durch einen sukzessiven Ausbau, insbesondere im Bereich der heutigen Garage, mögliche zukünftige Nutzungsvorstellungen realisieren zu können.

Dazu zählen

- eine Umnutzung der vorhandenen Garage im Erdgeschoss für eine gewerbliche Nutzung (V01)
- eine Umstrukturierung im Grundriss und Aufteilung in zwei Wohneinheiten (Wohnung im EG barrierefrei) (V02) und
- Aufstockung des eingeschossigen Bauteils für eine familientaugliche Bemessung der oberen Wohnung (V03)

In einer weiteren zusätzlichen Variante des Konzeptes (V04) wird auch die Möglichkeit einer barrierefreien Wohnung im Erdgeschoss in Verbindung mit einer Aufteilung in zwei Wohneinheiten in einem Reihenmittelhaus aufgezeigt. Die notwendige Wohnflächenenerweiterung erfolgt durch einen einseitig grenzständigen Anbau im Gartenbereich mit einem Innenhof.

In der fünften Variante (V05) wird dargelegt, wie das gleiche Ziel durch Umnutzung einer vorhandenen angrenzenden Garage beim zweiten Endhaus dieses Reihenhauses erreicht werden kann.

Bewertung

Die Vorschläge des Konzeptes decken ein breites Spektrum an Entwicklungsvarianten ab. Mit den ersten Varianten des Konzeptes wird nachgewiesen, wie ein Bestandsgebäude durch flexible und etappenweise Maßnahmen bedarfsgerecht und vermutlich auch wirtschaftlich tragfähig für wechselnde Wohn- oder Nutzungsanforderungen umgebaut werden kann. Eine Erweiterung der Erdgeschosszone erscheint bei den beiden Reihenendhäusern realistischer, die Erweiterung eines Reihenmittelhauses in den Gartenbereich erzeugt eine hohe Bebauungstiefe, die problematisch bewertet wird. Die vorgeschlagene Erweiterung im ersten und zweiten Obergeschoss durch Aufstockung des Anbaus (V03) erzeugt ein Anbauvolumen, das architektonisch zu massiv wirkt. Bei den Reihenendhäusern überzeugen die Varianten (V02 und V05) mittels einer geringfügigen Erdgeschossenerweiterung und einem zusätzlichen Eingang eine tragfähige (barrierefreie) Wohneinheit im Erdgeschoss zu schaffen und das Ober- und Dachgeschoss als gesonderte Wohneinheit zu nutzen. Die Frage des Stellplatznachweises wäre zu klären.

TT2-P12

AUS EINS MACH ZWEI –

Umbau zu einem Zweifamilienhaus mit barrierefreiem Erdgeschoss

IM 2. LEBTS SICH BESSER

Barrierefreie Hinterbebauung

DARFS NOCH MEHR SEIN

Grundstückspotenzial Hilstrup-Ost

Auf den Wunsch der Bauherrin ist für die vorhandene eingeschossige Doppelhaushälfte ein Umbauvorschlag, „AUS EINS MACH ZWEI“; zu einem Zweifamilienhaus mit barrierefreiem Erdgeschoss entwickelt worden. Dabei wurde auch das Obergeschoss erweitert, sodass dort eine vermietfähige Wohnung für eine Familie geschaffen würde. Mit Blick auf die nicht unerheblichen Umbaukosten der ersten Variante, haben die Entwurfsverfasser alternativ eine „BARRIEREFREIE HINTERBEBAUUNG“ in Verbindung mit gleichzeitiger Vermietung oder Verkauf der Doppelhaushälfte entwickelt. Wesentliche Merkmale sind ein langgestreckter eingeschossiger Baukörper mit flach geneigtem Satteldach. Die Hinterbebauung wäre deutlich preisgünstiger und leichter bei einer Vermietung des Vorderhauses zu finanzieren.

Den möglichen Mehrwert einer Hinterlandbebauung für das Viertel in der entwickelten Maßstäblichkeit haben die Entwurfsverfasser zum Anlass genommen, alle Grundstücke im Wohnviertel auf deren Möglichkeiten für eine Grundstücksteilung zu untersuchen mit der Frage, ob und inwieweit ein theoretisches Potenzial für neue zusätzliche (Hinterland-) Bebauung bestehen könnte.

Bewertung

Der Wunsch nach einer barrierefreien Wohnmöglichkeit in Verbindung mit einer neu zu schaffenden Wohneinheit kann, wenn er allein im Bestandsgebäude realisiert werden soll, zu hohen Umbaukosten und zu baulich/architektonisch problematischen Ergebnissen führen. Dagegen ist die städtebauliche Idee eines barrierefreien Bungalows im Garten als verträgliche Ausbauvariante für das Leben im Alter auf eigenem Grund und in gewohnter Umgebung emotional, gestalterisch und finanziell attraktiv. Eine maßvolle und zurückhaltende Hinterlandbebauung in der vorgeschlagenen Form ordnet sich klar dem bestehenden Siedlungscharakter unter. Bei einer zusätzlichen Wohneinheit wäre ein entsprechender Stellplatznachweis auf dem Grundstück obligatorisch. Es wird erwartet, dass das Miet- oder Kaufpreisniveau für das Bestandsgebäude an diesem Standort nach dem Bau des Bungalows, ungeachtet seines baulichen Zustandes, in dem finanziellen Rahmen von Haushalten mit durchschnittlichem Einkommensniveau liegt.

Die Studierenden haben mit ihrer Studie „Darfs noch mehr sein“, generiert aus der Größe und dem Zuschnitt der Grundstücke und unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes, rein theoretische Anwendungsfälle zum Beispiel für ihre Idee eines barrierefreien Bungalows aufgezeigt.

5. Stimmen und Reaktionen aus dem Viertel

Im Laufe des bisherigen Prozesses sind zahlreiche Positionen, Stimmen und Meinungen zum Projekt geäußert worden. Diese lassen sich wie folgt inhaltlich gruppieren:

- + Mehrere Eigentümer aus dem Viertel, die sich konkret mit der Weiterentwicklung ihrer Immobilie auseinandersetzen und die über einen Umbau, Anbau oder Neubau nachdenken, waren an einer konstruktiven Mitwirkung im Prozess interessiert. Aus diesem Kreis haben schließlich 10 Eigentümer ihr Grundstück wie auch ihre Ideen und Vorstellungen den Studierenden der msa zur Erarbeitung von Zukunftsbildern auf ihrem Grundstück zur Verfügung gestellt.
- + Sowohl die Studierenden als auch die mitwirkenden Bauherren haben die Zusammenarbeit bezogen auf Ihre Grundstücke als angenehm und konstruktiv empfunden. Die Entwürfe haben bei den Eigentümern teilweise großen Anklang gefunden. Es wurde von mehreren Eigentümern insbesondere begrüßt, über Zukunftsbilder dieser Art, eine sachliche Diskussion über die künftige bauliche Entwicklung des Wohnens im Viertel zu initiieren. 11 Zukunftsbilder wurden in der Werkschau gezeigt.
- + Im Rahmen des Viertelspaziergangs haben sich mehrere Bürger aus dem Viertel positiv zu seiner Durchführung und zu seinem Verlauf geäußert.

- o Einige Eigentümer wollten das Anliegen „Das Wohnviertel gemeinsam weiterentwickeln“ im Bereich Wohnumfeldverbesserung weiterverfolgen, sie plädierten für eine thematische Ausweitung des Handlungsansatzes. Ihr Anliegen sei, die Diskussion über die Zukunft des Wohnviertels nicht auf die Frage, bauliche Ergänzungen auf einzelnen Grundstücken, zu beschränken sondern eine ganzheitliche Betrachtung der Infrastruktur sowie der „weichen Rahmenbedingungen“ für das Wohnen im Viertel durchzuführen. Dazu wurde in der zweiten Veranstaltung die Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung und Infrastruktur“ eingerichtet.
- o Die Arbeitsgruppe Quartiersentwicklung und Infrastruktur hat sich nach ihrer konstituierenden Zusammenkunft zweimal getroffen. Einige Mitglieder der Gruppe haben zudem der Planung und Betreuung des Viertelspaziergangs mitgewirkt. Die inhaltlichen Ergebnisse der Arbeitsgruppe sind teilweise in die Darstellung „Positionen, Anregungen und Vorschläge zur Infrastrukturausstattung“ (Siehe Anlage 2 zur Vorlage 0129/2015) eingeflossen.
- o Einige Eigentümer haben Anregungen zur künftigen Entwicklungspraxis im Wohnviertel abgegeben. Sie sind in der Darstellung „Anregungen aus dem Viertel zur Entwicklungspraxis im Wohnviertel“ (Siehe Anlage 3 zur Vorlage 0129/2015) dokumentiert.
- Einige Eigentümer sahen in dem Prozess einen Versuch der Verwaltung, ihre konkreten Vorstellungen zur Verdichtung des Viertels realisieren zu können. Einige Eigentümer forderten eine Einstellung des Prozesses, weil damit Schaden vom Wohnviertel abgewendet würde.
- Einige Eigentümer sowie auch ein Teil der Arbeitsgruppe Quartiersentwicklung und Infrastruktur haben sich gegen eine Nachverdichtung im Viertel ausgesprochen. Die Positionen sind in die Darstellung „Positionen gegen eine weitere bauliche Entwicklung im Wohnviertel“ (Siehe Anlage 4 zur Vorlage 0129/2015) eingeflossen. Sie konnten zudem keinen Mehrwert in dem durchgeführten Prozess erkennen.
- Einige Eigentümer fühlen sich durch die Verwendung des Begriffs „Zukunftswerkstatt“ irritiert oder nicht korrekt informiert. Aus ihrer Sicht werden die Eingangsfragen zur weiteren baulichen Entwicklung im Viertel nicht als akut wahrgenommen. Zudem müsse das Thema „Weiterentwicklung des Wohnviertels“ fachlich deutlich breiter mit Vertretern verschiedener Ämter, der Fachgruppen der verschiedenen Gemeinden und Vereine, verschiedener Wirtschaftspartner, Vertreter der Ver- und Entsorgung, Sozialpartner und Anderen sowie natürlich allen interessierten und engagierten Bürgern in Arbeitsgruppen über einen längeren Zeitraum nach verschiedenen fachlichen Schwerpunkten bearbeitet werden. Außerdem erfordere die Arbeit in einer Zukunftswerkstatt ein grundlegendes Vertrauen unter allen Beteiligten.

Ein Bewohner in der Heerdesiedlung hat Mitte 2014 seine Positionen in einem Bürgerbeitrag zusammengestellt und in der Arbeitsgruppe im September vorgestellt. Nach intensiver Diskussion hat ein Teil der Gruppe den Beitrag unterstützt. Die Positionen finden sich mehrheitlich auch in den Anlagen zur Vorlage 0129/2015.

Jenseits der darin geäußerten Ablehnung des Prozesses und planerischer Interventionen, jenseits der Forderungen zur Viertelverbesserung verdient aus Sicht der Verwaltung ein Punkt besondere Beachtung: In einem Szenario wird die Sorge vor überzoge-

ner Spekulation mit Boden und Gebäuden geäußert. Die bisherige Entwicklungs- und Genehmigungspraxis wie auch die Verwertungspraxis durch die Eigentümer hat bis jetzt keine entsprechende Tendenz erkennen lassen. Für den Fall, dass hier eine Veränderung wahrnehmbar werden sollte, würde die Verwaltung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine planerische Intervention, zum Beispiel durch Aufstellung eines Bebauungsplanes, empfehlen.

Es ist festzuhalten, dass die initiierte Zukunftsdiskussion im Wohnviertel, auch aufgrund der Interessengegensätze, nur eingeschränkt zu konsensualen Ergebnissen geführt hat. Die Vielfalt der Interessenlagen wurde offenkundig. Es ist nicht auszuschließen, dass die gewählte ergebnisoffene Strategie Anknüpfungspunkte für Misstrauen und destruktiven Widerstand geboten hat. Der Umkehrschluss wirft die Frage auf, ob demgegenüber eine Zukunftsdiskussion auf der Grundlage gesamtstädtischer raum-funktionaler Zielaussagen zu anderen Ergebnissen geführt hätte, da das Thema Innenentwicklung in der öffentlichen Wahrnehmung oftmals auf das Thema „unmaßstäbliche Nachverdichtung“ reduziert wird. So ist es nur teilweise gelungen, dass die praktizierte Innenentwicklungsinitiative im Wohnviertel als Chance und Gewinn für den Stadtteil aufgefasst wurde. Die von wenigen Bürgern artikulierten Vorbehalte, auf die die Verwaltung bis an die Kapazitätsgrenzen eingegangen ist, waren umfangreich und öffentlichkeitswirksam. Sie zielten im Wesentlichen darauf ab, dass planerische Interventionen im Viertel unterbleiben. Hier wird deutlich, dass Innenentwicklung in ihrem Potenzial begrenzt ist, wenn es nicht gelingt, jenseits der Grundhaltung „Besitzstandswahrung“, Verantwortung für den Stadtteil und Eigeninitiative zu mobilisieren. Die Ansprachestrategie, die Dialogkultur sowie das Bild des Stadtentwicklers in der Bürgerschaft sind hier essentiell.

6. Werkschau und Diskussionsveranstaltung

Schwerpunkt der Werkschau am 7./8.11.2014 war die Präsentation der 11 Arbeiten der Studierenden als Zukunftsbilder für die Wohnstandortentwicklung in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung. Die Zukunftsbilder und ihre Details (Gemeinsam (Er-)Leben, Hilstrup mach blau, Zweite Reihe ..., Home Improvement, Wunderbar Wandelbar, Reihenhäuser+, Reihenhäuser Unlimited, Hülle und Fülle, Docking Station, Hinterhof Potenzial, Aus Eins mach Zwei / Im 2. Lebt sich besser) wurden auf 34 Ausstellungstafeln gezeigt. Zu mehreren Arbeiten haben die Studierenden auch Funktions- oder Massenmodelle präsentiert.

Eingangs der Ausstellung wurde mit der Übersicht „Wohnstandortentwicklung in Münster“ die Initiative in den Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Münster eingefügt (Anhang). Außerdem wurden mit der Übersicht „Ablauf kooperative Wohnstandortentwicklung (Zukunftswerkstatt Wohnen) im Wohnviertel „Ringstraßen- und Heerdesiedlung“ in Hilstrup-Ost“ (Anhang) der bisherige Verlauf der Initiative dargestellt und die Ausstellung in den Verlauf des Prozesses eingeordnet.

In den zurückliegenden Monaten bis zur Ausstellung hat die Bürgerschaft zahlreiche Möglichkeiten genutzt, sich im Prozess zu beteiligen und zum Prozess zu äußern. Die Meinungsäußerungen wurden gleichsam als Beiträge für die Diskussion über die Zukunft des Wohnviertels gewertet, sie wurden in der Ausstellung auf 4 Ausstellungstafeln unter der Überschrift „Stimmen aus dem Viertel“ gezeigt.

Herr Prof. Schultz-Granberg, die anwesenden Studierenden wie auch die Verwaltung wurden intensiv von den Besuchern der Ausstellung für Erläuterungen nachgefragt. Die Zukunftsbilder haben gleichsam positive und negative Reaktionen ausgelöst. Die Ideen und Lösungsansätze zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum haben sehr viel Zustimmung gefunden. Überwiegende Zustimmung und besonderes Interesse haben die Ideen im Zukunftsbild „Gemeinsam Erleben“ und die im Zukunftsbild „Hiltrup macht blau“ aufgeworfenen Fragen zur Verbesserung der Gestaltung und Nutzbarkeit von öffentlichen Räumen und Plätzen erhalten. Es war auch ein erhöhtes Interesse an dem Thema barrierefreies Wohnen in Reihenhäusern und im Geschosswohnungsbau vernehmbar.

Einige Ausstellungsbesucher begrüßten zudem, dass auch die kritischen Stimmen zum Prozess wie auch die Anregungen zur Weiterentwicklung der Infrastruktur in der Ausstellung dargestellt wurden. Mehrere Besucher haben den Prozess und die damit verbundene Idee, Zukunftsbilder für den Stadtteil zu entwickeln, ausdrücklich befürwortet.

Reflektion der Diskussionsveranstaltung am 08.11.2014

Am Samstagvormittag haben ca. 30 Personen die Diskussionsveranstaltung besucht. Die Veranstaltung wurde von Jens Stachowitz, Kommunalberater aus Dortmund, moderiert. Für fachlich-thematische Rückfragen standen Professor Schultz-Granberg, Professorin Dr. Christiane Rohleder von der Katholischen Fachhochschule (Kooperationspartnerin aus dem Projekt Sophia ‚Älter werden in Hiltrup‘), Dr. Helga Kreft-Kettermann und Detlef Weigt vom Stadtplanungsamt der Stadt Münster zur Verfügung.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass zahlreiche Teilnehmer und Teilnehmerinnen den Ansatz der Stadtverwaltung, vorsorgend und damit frühzeitig die Zukunftsfähigkeit und Entwicklung eines Quartiers mit der Quartiersbevölkerung zu diskutieren und Lösungen für eine stabile Zukunft zu erarbeiten, positiv bewerten und insbesondere auch den Fokus auf die Entwicklung des Wohnens unterstützen. Ein Blick auf die Quartiersbiografie macht deutlich, dass trotz bereits eingesetztem Generationenwechsels das Viertel von der Bevölkerungsstruktur weiter altert und gerade die Mischung der Bewohnerstrukturen Herausforderungen an „neues Wohnen im Bestand“ ebenso richtet wie an die Vorkhaltung und den Ausbau infrastruktureller Angebote.

Vor diesem Hintergrund wurde auch die Vielfalt der Zukunftsbilder, das unterschiedliche architektonische wie auch städtebauliche Herangehen an die individuellen Fragestellungen der Eigentümer und Eigentümerinnen und der Quartiersbewohner gelobt.

Neben den positiven Stimmen gab es auch kritische Äußerungen gegen den instrumentellen Ansatz der Durchführung einer Zukunftswerkstatt und das gerade in dem Quartier der Ringstraßen- und Heerdesiedlung. Besonders deutlich wurden Ängste in Richtung einer ungewollten Verdichtung und Veränderung des Quartiersbildes (Straßen-/Siedlungsbildes) artikuliert. Die Realisierbarkeit der Zukunftsbilder werden hinterfragt und das insbesondere mit Blick auf das Bauordnungsrecht, gleichsam wird das Erfordernis der Schaffung neuen Wohnraums in Frage gestellt. Dagegen werden Erfordernisse für einen notwendigen Infrastrukturausbau und die Schaffung weiterer Angebote für das Wohnen älterer Menschen im Quartier benannt. Wobei hierzu gerade das Projekt Sophia, das in Kooperation von Stadtverwaltung und der Katholischen Fachhochschule und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe durchgeführt wird, eine sehr gute Plattform bildet. Als ein Anker zu diesem Projekt ist die Katholische Fachhochschule auch in der Zukunftswerkstatt beteiligt. Auch wird ausgeführt, dass durch den bereits eingesetzten Generationenwechsel keine weitere Steuerung von außen, in diesem Fall seitens der Stadtverwaltung notwendig sei und gewünscht werde.

Ein zentraler Tenor der Diskussion war auch die Frage nach der Realisierbarkeit. Hierzu wird von Prof. Schultz-Granberg erläutert, dass es sich um Zukunftsbilder mit zahlreichen Ideen und Anknüpfungspunkten handelt, um über die Zukunft des Stadtteils nachzudenken.

Rückblickend haben die bisherigen Veranstaltungen und auch die Veranstaltung am 7./8.11.2014 gezeigt, dass es Verständnisschwierigkeiten gab, zwischen der Rolle der Verwaltung, eine vorsorgende Funktion für die Entwicklung des Quartiers unter Einbeziehung der Bewohner von Anfang an und damit präventiv einzunehmen und den Ängsten und Befürchtungen der Quartiersbewohner, eine ungewollte Entwicklung „übergestülpt“ zu bekommen. Die Annäherung an das Verständnis für die Intention und Vorgehensweise wurde durch eine Anzahl von Wortbeiträgen zum Ende der Veranstaltung deutlich. Auch die Tatsache, dass der demografische Wandel zu Entwicklungen und Dynamiken im Quartier, insbesondere mit dem gezielten Blick auf eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen führen wird, wurde als Herausforderung und Notwendigkeit für eine vorsorgende Wohnstandortentwicklung gesehen. Eine Einschätzung, die die Verwaltung in ihrem Vorgehen stärkt, gleichzeitig aber auch dafür sensibilisiert, die Ängste und Skepsis der Bewohnerschaft aufzunehmen.

Die Presseberichterstattung im Nachgang zur Werkschau und Diskussionsveranstaltung war im Tenor leider sehr einseitig, da nur die skeptischen und kritischen Stimmen wiedergegeben wurden, die positiven Rückmeldungen blieben leider unberücksichtigt.

Auswertung der Befragungsergebnisse der Ausstellungsteilnehmer

Während der Ausstellung wurde eine begleitende Befragung der Besucher durchgeführt. Die Teilnahme war freiwillig, und der Fragebogen (Siehe Anhang), der ausschließlich an die Ausstellungsbesucher ausgegeben wurde, war auch als Leitfaden für die Ausstellung konzipiert. Es wurden 25 ausgefüllte Fragebögen bis ca. eine Woche nach der Ausstellung abgegeben. Drei weitere Bögen sind am 10.12.2014 eingegangen. Damit haben ca. 40% der Ausstellungsbesucher an der Befragung teilgenommen.

Aussagekraft der Befragung

Die Altersstruktur der Teilnehmenden entspricht weitgehend der Altersstruktur (31.12.2013) im Untersuchungsgebiet, Abweichungen bestehen beim Anteil der Teilnehmenden in der Altersgruppe 66+ mit ca. 22% gegenüber 35% beim Bevölkerungsanteil und bei der Altersgruppe 30-41 Jahre mit 25%-Anteil bei den Teilnehmenden gegenüber rd. 15% Anteil in der Viertelbevölkerung. Die Haushaltszugehörigkeit der Teilnehmenden stimmte annähernd auch mit der Haushaltsstruktur in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung überein, 61% der Teilnehmenden leben in 1- oder 2-Personenhaushalten, die Ein- und Zweipersonenhaushalte im Viertel haben einen Anteil von rd. 72%. 36% der Teilnehmenden leben in drei- und Mehrpersonenhaushalten, diese stellen 2013 rund 28% der Haushalte im Viertel. Mehr als 4/5 der Teilnehmenden wohnen entweder in der Heerdesiedlung (43%) oder in der Siedlung Ringstraße (39%).

Allgemeines Urteil der Befragten

Die Teilnehmer der Befragung haben mit großer Mehrheit die Ausstellung (Freitag und Samstag) und die Diskussionsveranstaltung (Samstag) entweder gut oder sehr gut bewertet. Zur Bewertung der Diskussionsveranstaltung wurden mehrfach keine Angaben gemacht, weil die Befragungsteilnehmer vermutlich ausschließlich am Freitag die Ausstellung besucht hatten. Lediglich zwei Antwortende hatten beide Veranstaltungen schlecht bewertet.

Bewertung Zukunftsbilder Gemeinsam (Er-)leben und Hilstrup macht blau

Die Bewertungen der Zukunftsbilder „Gemeinsam Erleben“ und „Hilstrup macht blau“ sind überwiegend positiv ausgefallen. Das gilt insbesondere auch für die Frage nach der Bereitschaft, sich persönlich für die Verwirklichung der Ziele (Mehr Bänke für Hilstrup-Ost, Revitalisierung öffentlicher Wege und Räume) einzusetzen. Die Bereitschaft unter den Teilnehmenden aus der Heerdesiedlung ist deutlich höher, eine Mehrheit der Teilnehmenden aus der Siedlung Ringstraße wäre „eher nicht“ oder „nicht“ bereit sich zu engagieren.

Bewertung Zukunftsbild „Hinterhof Potenzial“

Das Zukunftsbild „Hinterhof Potenzial“ mit der Aufgabe „Aufwertung Wohnumfeld und Wohnflächenerweiterung“ nimmt allein durch seinen Umfang eine Sonderrolle unter den Zukunftsbildern ein. Die Bedeutsamkeit der Fragestellung bewerteten jeweils ca. 1/3 mit ja, teils/teils oder mit nein bzw. ohne Angabe. Es fällt auf, dass hier das Urteil von Bewohnern aus der Heerdesiedlung positiver ausfällt. Die Stadtteilverträglichkeit und Übertragbarkeit des Zukunftsbildes wurde von allen Teilnehmenden demgegenüber etwas schlechter beurteilt. Die Übertragbarkeit der Entwurfsidee wurde von den Teilnehmenden aus der Ringstraße deutlich besser beurteilt.

Bedeutsamkeit der Fragestellungen/Aufgabenstellungen

Die Antworten auf die Frage nach der Bedeutsamkeit der Fragestellung oder Aufgabenstellung bei den einzelnen Zukunftsbildern machen deutlich, dass bei fast allen Zukunftsbildern mindestens ein Drittel der Teilnehmenden, teilweise mehr als die Hälfte, eine Relevanz für die Stadtteilentwicklung sehen, ein deutlich geringerer Teil der Teilnehmenden ist hier gegenteiliger Meinung. Höchste Zustimmungen erhielten die Aufgabenstellungen zu den Reihenhäusern und die Umbauvorschläge „Aus eins mach zwei“, „Hülle und Fülle“ sowie „Home Improvement“. Rund 1/3 der Teilnehmenden sah keine Bedeutsamkeit bei den Fragestellungen der Zukunftsbilder „Wunderbar Wandelbar“, „Im 2. lebts sicher besser“, „Hinterhofpotenzial“, „Docking-Station“ und „2. Reihe ...“, die die Schaffung barrierefreier Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke behandeln. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass ein überwiegender Teil der Teilnehmenden den barrierefreien Um- oder den barrierefreien Neubau als bedeutsame Aufgaben für die Entwicklung des Wohnviertels ansehen.

Stadtteilverträglichkeit der Zukunftsbilder und Übertragbarkeit der Entwurfsideen

Zur Frage nach der Stadtteilverträglichkeit und Übertragbarkeit haben zwischen 18% und 29% keine Angaben gemacht.

Die Dokumentation der Rückmeldungen zeigt, dass bei der Hälfte der Zukunftsbilder die Zustimmungen gegenüber den Ablehnungen überwiegen.

Auffällig ist, dass mit wenigen Ausnahmen die Zustimmung zur Stadtteilverträglichkeit größer ausfällt und gleichsam die negativen Einschätzungen zur Übertragbarkeit der Entwurfsidee größer ausfallen. Die vier Zukunftsbilder mit der größten Zustimmung zur Stadtteilverträglichkeit sind „Hülle und Fülle“, „Home Improvement“, „Reihenhaus+“ und „Aus Eins mach Zwei“. Eine Übertragbarkeit der Entwurfsidee sahen eine Mehrheit der Teilnehmenden insbesondere bei den Zukunftsbildern „Home Improvement“, „Aus Eins mach Zwei“, „Hinterhof Potenzial“, „Hülle und Fülle“ und „Reihenhaus+“. Damit sind in der Tendenz die Stadtteilverträglichkeit und Übertragbarkeit der Zukunftsbilder, die eine Neuorganisation, Umbau oder Erweiterung behandeln, positiver bewertet worden.

Bewertung Positionen, Anregungen und Vorschläge zur Infrastrukturentwicklung

Die Befragten wurden zudem gebeten, aus den im bisherigen Prozess geäußerten Positionen, Anregungen und Vorschläge zur Infrastrukturentwicklung des Wohnviertels die aus ihrer Sicht fünf wichtigsten Punkte zu benennen. Dabei sind die folgenden Punkte am häufigsten genannt worden:

- Nr.1 Das vorhandene Wegenetz und die Naherholungsmöglichkeiten seien vorbildlich.
- Nr.2 Das Viertel weise keine schwerwiegenden sozialen Probleme auf.
- Nr.11 Information über Förderungen beim barrierefreien Ausbau von Wohnungen – Die Stadt wird aufgefordert, das Beratungsangebot zur Energieeinsparung und Altbau-sanierung um den Baustein „Beratung beim barrierefreien Umbau“ ergänzend zum vorhandenen Beratungsangebot des Informationsbüros Pflege zu erweitern.
- Nr.3 Die vorhandenen Waldflächen dürften durch weitere Siedlungsentwicklung nicht angetastet werden.
- Nr.7 Es fehle an barrierefreien und bezahlbaren Wohnmöglichkeiten für Ältere im Wohnviertel
- Nr.8 Das Angebot mobiler Pflegedienste in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung, ..., bedürfe einer Verbesserung.
- Nr.9 Der Stadtteil Hiltrup-Ost benötige weitere Begegnungsmöglichkeiten, gleichsam im öffentlichen Raum wie auch in geeigneten Räumlichkeiten

Dieses Votum lenkt die Aufmerksamkeit auf wesentliche, im Stadtteil wahrgenommene, Qualitätsmerkmale und auf Handlungserfordernisse mit Bezug auf die Wohnsituation älterer Menschen.

In einer offenen Frage wurden die Befragten gebeten, bis zu drei Punkte zu benennen, die aus ihrer Sicht bei der Entwicklung des Wohnviertels für besonders wichtig gehalten werden. Die Antworten lassen sich wie folgt in sieben Gruppen einteilen:

- Eine Gruppe der Nennungen (12 Nennungen) zielt darauf ab, dass der Charakter des Wohnviertels erhalten bleibt und/oder dass Interventionen unterbleiben sollen.
- Eine Gruppe (9) plädiert für eingeschränkte baulich-räumliche Veränderungen, dabei sollen Grenzen gesetzt und eingehalten werden.
- Eine Gruppe (9) thematisiert die Bedürfnisse verschiedener Bewohnergruppen (Junge Familien, Senioren, etc.).
- Eine Gruppe (6) spricht sich für Qualität in der Kommunikation und im Umgang miteinander aus.
- Eine Gruppe (3) plädiert für die Erhaltung und Pflege des Waldes.
- Eine Gruppe (6) spricht Defizite und Befürchtungen in der Verkehrsanbindung an.
- Eine Gruppe (4) hält die Einkaufsmöglichkeiten für die Entwicklung des Wohnviertels für bedeutsam oder für verbesserungsbedürftig.

Hinweis

Im Nachgang zur Ausstellung ist eine verfremdete Fassung des ausstellungsbegleitenden Fragebogens der Stadt in Umlauf gebracht worden. Er ist überschrieben mit „Werkschau Zukunftsbilder für Hiltrup-Ost“ und hat den Untertitel „Erweitert um Bürgerfragen“. Im Kopf trägt dieser Fragebogen das Logo der Stadt Münster mit dem Zusatz „Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung“ und nennt einen Mitarbeiter dieses Amtes namentlich und mit Kontaktdaten als Ansprechpartner. Der verfremdete Fragebogen enthält gegenüber dem dreiseitigen städtischen Fragebogen auf ca.

11 Seiten zahlreiche Erläuterungen und Fragen, die durchaus suggestiven Charakter aufweisen.

Die Verwaltung stellt klar, dass dieser Fragebogen weder von der Stadt Münster entwickelt noch Gegenstand einer Bewohnerbefragung durch die Stadt Münster, noch von der Verwaltung in Umlauf gebracht worden ist. Auch Dritte sind nicht von der Stadt Münster beauftragt oder autorisiert worden, diesen Fragebogen zu entwickeln oder zum Gegenstand einer Bürgerumfrage zu machen.

Der Fragebogen ist eine Fälschung, die Urheberschaft ist unbekannt. Aus Sicht der Stadt Münster stellt der Fragebogen eine unseriöse Täuschung der Bürgerschaft dar. Es war nicht erkennbar, in welchem Umfang und in welchem Raum der gefälschte Fragebogen verteilt worden ist. Bis zum Ende der 50. Kalenderwoche 2014 sind insgesamt 18 ausgefüllte Exemplare des gefälschten Fragebogens im Stadthaus 3 eingegangen.

Im Nachgang der Werkschau haben sich außerdem zwei Bewohner der Heerdesiedlung mit gesonderten Stellungnahmen an die Verwaltung gewandt. Die Inhalte sind im Zuge der Erarbeitung des Ergebnis- und Erfahrungsberichtes eingeflossen.

IV. Schlussfolgerungen aus dem Projektverlauf 2014

1. Impulse zur Wohnstandortentwicklung

Zukunftsbilder

Die 11 Zukunftsbilder haben, als qualitativ hochwertige Beiträge, nicht nur den jeweiligen Eigentümern Ideen und Anregungen (positiv oder negativ) für die Entwicklung der Immobilien und der Grundstücke im Viertel aufgezeigt. Das dabei behandelte Spektrum der baulich-räumlichen Herausforderungen ist umfangreich, die Reichweite damit erheblich. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Aufgabenstellungen zu den Zukunftsbildern mit nur einer Ausnahme aus dem Wohnviertel gekommen sind. Es ist derzeit offen, ob und inwieweit ein Zukunftsbild von einem Eigentümer oder einer Eigentümergruppe für konkretere Entwicklungsüberlegungen im Wohnviertel aufgegriffen wird. In den Fällen, wo offenkundig nachbarliche Belange berührt werden oder wo Erfordernisse eines Interessenausgleichs oder einer städtebaulichen Ordnung entstehen, steht die Planungsverwaltung wie bisher zur Klärung der Möglichkeiten und Grenzen einer Realisierung zur Verfügung.

Zukunftsdiskussion

Hintergrund der praktizierten Wohnstandortentwicklung in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung zur Quartiersstabilisierung ist das Erfordernis auch im Siedlungsbestand Münsters vorhandene Potenziale einer Innenentwicklung zur Begrenzung des Flächenwachstums und Verbesserung der Wohnraumversorgung zu nutzen. Im exemplarischen Anwendungsfall wurde gleichwohl kein qualitatives oder quantitatives Ziel ausgegeben, im Mittelpunkt standen hier vielmehr Fragen nach der Zukunftsfähigkeit des Wohnviertels und nach Entwicklungsbedarfen des Wohnungsbestandes aus örtlicher Perspektive sowie den daraus ggf. resultierenden planerischen Interventionserfordernissen.

Mit dieser gebietsbezogenen Strategie wurde eine Zukunftsdiskussion im Wohnviertel ergebnisoffen angestoßen. Diese hat auf der Grundlage der Zukunftsbilder nicht die erwartete Tiefe und Ausprägung erreicht. Die öffentliche Diskussion wurde zum Bei-

spiel durch Befürchtungen vor einer unmaßstäblichen Nachverdichtung geprägt. Über den Rahmen allgemeiner Zielaussagen hinaus konnten aus der Zukunftsdiskussion insofern nicht in dem erhofften Umfang potenzielle Handlungsfelder identifiziert werden. Nachfolgend werden drei Handlungsansätze thematisiert.

Unmaßstäbliche Nachverdichtung

Die Sorge vor einer unmaßstäblichen Nachverdichtung wurde insbesondere in der Heerdesiedlung, wo Bebauungspläne einen Rahmen für die weitere Entwicklung setzen, artikuliert. Die Ablehnung einer unmaßstäblichen Nachverdichtung wird von der Verwaltung geteilt, die jüngere Entwicklungspraxis hat allerdings gezeigt, dass das vorhandene Planungsrecht in Verbindung mit den bisherigen Entwicklungserwartungen der Eigentümer zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führt. Aus Verwaltungssicht besteht hier insofern kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Gleichwohl gilt es, insbesondere in der Entwicklung des Ringstraßenviertels, die Verwertungsabsichten der Eigentümer zu beobachten, ob hier planerischer Interventionsbedarf zum Schutz des Viertels entstehen könnte.

Bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum

Darüber hinaus werden aus Sicht der Verwaltung gleichsam in mehreren Zukunftsbildern, ihren Aufgabenstellungen wie auch in mehreren Positionen aus dem Quartier Konturen eines Handlungsfeldes erkennbar: Die Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum ist eine wichtige Zukunftsaufgabe im Stadtteil.

Ein Teil des Bedarfs wird ggf. über einen barrierefreien Umbau von vorhandenen Wohnungen oder Häusern gedeckt werden können. Das Informationsbüro Pflege der Stadt Münster bietet hier Beratungsleistungen an und es werden Unterstützungsleistungen vermittelt. Außerdem können ggf. Erkenntnisse aus dem vom Land NRW geförderten Projekt „Altbauneu“ zur energetischen Gebäudesanierung nach Abschluss der Erprobungsphase auch in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung Anwendung finden.

Einige Zukunftsbilder, „Aus eins mach Zwei“, „Reihenhaus Unlimited“, „Reihenhaus +“ und „home improvement“, haben ebenfalls die Frage eines barrierefreien Umbaus behandelt und sie haben, jenseits der rechtlichen Genehmigungsfähigkeit, Möglichkeiten für einen barrierefreien Umbau aufgezeigt. Allerdings ist festzuhalten, dass der barrierefreie Umbau (zum Beispiel bei Einfamilienhäusern mit erhöhten Erdgeschossen) teilweise mit erheblichem finanziellem 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 hier ggf. Möglichkeiten im Rahmen des bestehenden Planungsrechts bedarfsgerechte Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

Die Ringstraßen- und Heerdesiedlung verfügt insofern über mehrere Entwicklungsoptionen zur 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 aus dem Projekt SoPHiA vor, modellhaft in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung geeignete Ansprache- und Aktivierungsstrategien zur Schaffung barrierefreien Wohnraums zu erproben.

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

Standortentwicklung im 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 an der Straße Osttor und direkt an den Landschaftsraum Lodden angrenzend (Quartier am Lodden) über ein großes Stabilisierungspotenzial und eine strategisch wichtige Lage verfügt 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. Pfarrgemeinde St. Marien wie auch die In-

teressen der aktuellen Nutzer des Quartiers zu berücksichtigen. Auf der Grundlage des Strukturkonzeptes wird eine Entscheidung über das weitere Vorgehen herbeizuführen sein.

Die beabsichtigte Stabilisierung würde insbesondere durch eine Schaffung von neuem barrierefreien Wohnraum, durch einen weiteren Ausbau als Treffpunkt für den gesamten Stadtteil und durch bedarfsgerechte Ergänzung der öffentlichen und privaten Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote erreicht werden.

Der aktuelle Sportbetrieb des TuS Hilstrup an dieser Stelle soll durch die Standortentwicklung nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus wird zu prüfen sein, ob und inwieweit sich aus einer Standortentwicklung neue Entwicklungspotenziale für den Sportverein ergeben können.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Randlage des Bereiches nördlich der Straße Osttor scheidet die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen als Entwicklungsziel aus. Aus Sicht des Handels mag dieser Standort gegebenenfalls aufgrund seiner guten Anbindung interessant sein – Im Falle einer Realisierung (z. B. Ansiedlung Lebensmittelmarkt) würden sich aber negative Auswirkungen durch Umsatzverlagerungen zu Lasten der bestehenden, siedlungsstrukturell integriert gelegenen, Nahversorgungsmärkte (Am Roggenkamp, Osttor) ergeben und somit kontraproduktiv zum Ziel der Bestandssicherung dieser Betriebe wirken. Geschäftsaufgaben wären dann nicht auszuschließen, was wiederum zu einer Verschlechterung der Nahversorgung in fußläufiger Entfernung führen würde. Das Quartier am Lodden verfügt insofern über keine Eignung als Ansiedlungsstandort für großflächige Einzelhandelsnutzungen.

2. Ausblick für die gesamtstädtische Strategie

Die wachsende Stadt Münster steht kurz- bis mittelfristig vor sehr großen ordnungs- und entwicklungspolitischen Herausforderungen. Das betrifft insbesondere die Fragen nach der Wohnraumversorgung und nach der Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes. Mit dem Handlungskonzept Wohnen steht dazu ein gesamtstädtischer Rahmen mit mehreren Bausteinen zur Verfügung. Die damit verbundenen Aufgaben und Wandlungsprozesse erstrecken sich, gleichsam raumfunktional wie inhaltlich, über die gesamte Stadt. Wenn die Stadt Münster flächensparend wachsen und sich weiterentwickeln soll, stellt sich insbesondere die Frage der Ausgestaltung der münsteraner Innenentwicklung. Inwieweit könnten darin die Stabilisierung, Transformation und Qualifizierung bestehender Wohngebiete eine strategisch bedeutsame Aufgabe werden? Inwieweit bedürfen die Innenentwicklung und die Entwicklung einzelner Teilräume Münsters dabei eines gesonderten gesamtstädtischen und teilräumlich differenzierten Zielsystems?

Innenentwicklung auf Quartiersebene ist insbesondere dann erfolgreich, wenn darin die Chance, sich gemeinsam mit Gleichgesinnten für eine Weiterentwicklung eines Quartiers aktiv einzusetzen, genutzt wird. Das setzt entsprechende Bereitschaft für Veränderung Engagement und Zusammenarbeit voraus. Insofern stellt sich für den Siedlungsbestand Münsters wie im betrachteten Wohnviertel die Frage, ob über die Praxis von Besitzstandswahrung hinaus, bevorzugt Gruppen von Eigentümern oder Nutzern diese Chance ergreifen und über die eigenen Interessen hinaus Verantwortung für das Quartier übernehmen wollen. Innenentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe derer,

die in einem Viertel leben, sich engagieren, planen, investieren, bauen oder dieses nutzen. Die Planungsverwaltung sieht sich hier als Partner und Impulsgeber.

Anhang

Der Wohnstandort Hiltrup-Ost – Potenzialanalyse - Sachstand und Ausblick am Beispiel der Ringstraßen- und Heerdesiedlung

Die Bezirksvertretung Hiltrup wie auch der ASSVW wurden im Januar/Februar 2014 über die Ergebnisse der Potenzialanalyse der Stadtverwaltung zu Hiltrup-Ost informiert. Die Ergebnisse der Potenzialanalyse bis dahin, eine Kurzfassung wurde auch in der ersten Veranstaltung am 31. März 2014 öffentlich vorgestellt, haben unter anderem gezeigt, dass das Wohnviertel sich in einem langjährigen Wandlungsprozess zu einem Mehrgenerationenviertel befindet. Dieser Prozess hat in besonderer Ausprägung in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung stattgefunden. Das Viertel ist zum überwiegenden Teil in den 50er- bis 70er-Jahren entstanden. Wesentliche Planungsziele waren auf der Grundlage der wachsenden Mobilität mit dem PKW in der Nähe zu den Arbeitsplätzen in Hiltrup günstigen Wohnraum und attraktive Möglichkeiten für eine Eigentumbildung zu schaffen. Das Viertel befindet sich stadtstrukturell in zweifacher Hinsicht in einer Randlage: Es liegt, getrennt durch den Kanal in einer Randlage von Hiltrup und es gehört zu den äußeren Wohnsiedlungsflächen in Münster. Es verfügt gleichwohl mit dem Radweg entlang des Kanals und auch mit den Zugverbindungen über den Bahnhof Hiltrup über direkte Anschlüsse in die Innenstadt Münsters.

In den nachfolgenden Ausführungen sind auch die in der in Hiltrup-Ost 2014 initiierten Zukunftswerkstatt Wohnen geäußerten Qualitäten, Schwächen und Veränderungen im Wohnviertel eingeflossen.

Wohnbevölkerung

Das Viertel hat gegenüber den 80er Jahren (31.12.1983 – 2027 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)) und trotz der Realisierung des ergänzenden Baugebiets am Pinienweg in den 90er Jahren $\frac{1}{4}$ der Wohnbevölkerung verloren, die jährlichen Bevölkerungsrückgänge der vergangenen Jahre haben sich zuletzt verlangsamt, die Einwohnerzahl liegt aktuell bei ca. 1.500 Einwohnern. Die Bevölkerungsstruktur hat sich verändert: Gleichsam mit dem Rückgang bei jungen Familien sowie Kindern und Jugendlichen hat eine Zunahme in der Altersgruppe 42 bis 53 Jahre und eine starke Zunahme der älteren Menschen und Hochbetagten stattgefunden. Letzteres hat, allerdings in geringerer Ausprägung, auch in den anderen Teilen Hiltrups stattgefunden.

Die Bevölkerungsveränderungen führen zu Konsequenzen für die Nutzung öffentlicher (sozialer) und privater Dienstleistungen sowie die ver- und entsorgende Infrastruktur. Die hohe Zahl der Älteren erfordert beispielsweise Infrastrukturanpassungen. Die Erreichbarkeit und Lebensqualität ist für einen nicht unerheblichen Kreis von Nicht- oder Nicht-mehr-Automobilisten eingeschränkt.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose macht deutlich, dass in den nächsten Jahren bis 2020 unter Einbeziehung des Generationswechsels die Bevölkerungszahl in Hiltrup-Ost und auch in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung auf dem aktuellen Niveau verbleiben wird. In der Bevölkerungsstruktur von Hiltrup-Ost wird im Bestand in den nächsten fünf Jahren ein Wachstum bei den jungen Familien und bei den Kindern bis 10 Jahren, hier um ca. 20 %, erwartet. Die Gesamtbevölkerungszahl verbleibt gleichwohl auf dem aktuellen Niveau, weil zeitgleich insbesondere die Altersgruppe 45-59 Jahre abnehmen wird. Vorrangig eine Bautätigkeit ab 2018 in der Stadtzelle Emmerbachtal würde zu einem Bevölkerungswachstum in Hiltrup-Ost sowie zu einem weiteren Wachstum zum Beispiel bei Kindern bis 10 Jahren führen. Es ist gleichwohl nicht auszuschließen, dass in weiterer Zukunft auch der Siedlungsbestand Emmerbachtal mit fortschreitendem Generationswechsel einen Anstieg der Kinderzahlen verzeichnen wird.

Es ist weiter davon auszugehen, dass Hiltrup-Ost in näherer und fernerer Zukunft ein Mehrgenerationen-Stadtteil mit erheblichem Anteil älterer Menschen bleiben wird.

Haushaltsstruktur

In der Ringstraßen- und Heerdesiedlung dominieren die 1- und 2-Personenhaushalte und darunter die Haushalte mit älteren BewohnerInnen. Allerdings wohnen knapp die Hälfte der Bewohner in 3- oder Mehrpersonenhaushalten, damit hält das Viertel seine Funktion als Wohnort für Familien, der fortschreitende Generationswechsel kann den Zuzug von weiteren Familien ermöglichen.

Bebauungsstruktur und -dichte

Die Bebauungsdichte und –intensität ist im innerstädtischen Vergleich gering, entsprechend ist auch die Wohndichte vergleichsweise gering.

Das Ringstraßenviertel wird, abgesehen von der überwiegend zweigeschossigen Straßenrandbebauung an der Straße Osttor, durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit steilem Satteldach, jeweils oftmals mit dem Erdgeschoss in erhöhter Lage, geprägt. Diese sind gegenüber dem Ursprung an vielen Stellen durch, teilweise umfängliche, Anbauten, überwiegend in den rückwärtigen Bereich, ergänzt. Damit hat sich die ursprüngliche Struktur, freistehende Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit, gewandelt. In wachsendem Umfang leben mehrere Parteien oder Generationen, teilweise in eigenständigen Wohneinheiten, auf einem Grundstück.

Die Heerdesiedlung kennzeichnet ein Nebeneinander von vergleichsweise größeren eingeschossigen Einfamilienhäusern mit unterschiedlichen Dachformen, zweigeschossigen Reihenhäusern sowie mehreren zweigeschossige Mehrfamilienhäusern, jeweils mit flacher geneigten Satteldächern. In beiden Siedlungsteilen finden sich zahlreiche Grundstücke in der Größenordnung 700 bis 1000 m² mit Grundflächenzahlen von 0,1 bis 0,2 sowie Vollgeschossflächenzahlen von 0,1 bis 0,24. Ein Teil davon liegt in Waldrandlage. Die Bebauung erstreckt sich fast ausschließlich entlang der Erschließungs- und Wohnstraßen. Vereinzelt, zum Beispiel an der Straße „Am Hain“ sowie an der „Ringstraße“, wird das Straßenbild nicht durch straßenbegleitende Bebauung sondern durch große Gärten geprägt. Die größtenteils offenen und attraktiven Vorgärten unterstreichen das ruhige und freundliche Erscheinungsbild der Siedlung.

Grün und Landschaft

Das Viertel verfügt über herausragende Qualitäten für ein ruhiges Wohnen. Benachbarte Landschaftsschutzgebiete, Waldflächen und schutzwürdige Biotope sowie die Lage am Kanal tragen wesentlich zur Wohn-und Lebensqualität bei: insbesondere Das Wohnviertel ist mit nur sehr wenigen Ausnahmen sehr gut an diese Qualitäten, zum Beispiel für eine Naherholung, angebunden. Die Qualitäten sind zudem an vielen Stellen im Viertel wahrnehmbar. Das Viertel verfügt im Siedlungsraum und in seinem Umfeld über zahlreiche Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Die Bevölkerungsverluste vergangener Jahre in Verbindung mit dem unverändertem Spielangebot (drei Spielplätze (1 x A-Kategorie für alle Altersgruppen und 2 x B-Kategorie zur Versorgung von Klein- und Schulkindern) mit insgesamt 3608 qm) haben gemäß Grünordnung Münster zum Stand 31.12.2013 die Versorgungsquote auf 146 % ansteigen lassen. Der Unterhaltungsaufwand je Einwohner ist damit deutlich erhöht. Die anderen Teile Hiltrup verfügen gleichsam über gute Versorgungsquoten, allerdings mit Werten zwischen 108 und 120 % in deutlich niedrigerer Ausprägung.

Immobilienmarkt und Gebäudezustand

Hiltrup-Ost kennzeichnet im Vergleich der äußeren Stadtteile Münsters eine durchschnittliche Immobilienmarktdynamik. So haben im Zeitraum 1996 bis 2010 in Hiltrup-Ost ca. 500 Verkaufsfälle (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) stattgefunden. Diese erstrecken sich allerdings stärker als in anderen Stadtteilen auf den Siedlungsbestand, weil nur untergeordnet neues Bauland erschlossen wurde. Es wird davon ausgegangen, dass die sehr große Nachfrage in Münster die Marktfähigkeit der Immobilien in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung zumindest in den nächsten Jahren stützen wird. Gleichzeitig ist mittelfristig davon auszugehen, dass der Immobilienmarkt im Bestand wachsen wird.

Bei den Einfamilienhäusern auf vergleichsweise großen Grundstücken (> 800 qm) mit niedriger Bebauungsdichte sind der Bodenwertanteil und die grundstücksbezogenen Kosten (Grundbesitzabgaben) erheblich, die potenziellen Käufer- oder Nutzer dieser Immobilien werden damit, bei gleichbleibenden Bodenpreisen und Kaufpreiserwartungen, zumindest aus mittleren Marktsegmenten rekrutiert werden müssen.

Der Reihenhausbestand in der Heerdesiedlung, oftmals wegen des geringen Bodenwertanteils attraktiv für junge Familien, wird voraussichtlich seine Marktfähigkeit bewahren. Einschränkend kann sich allerdings die begrenzte Wohnfläche auswirken.

Es liegen derzeit keine Informationen über den Stand des technischen, baulichen und energetischen Zustandes der Gebäude vor. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Ertüchtigung der Gebäude auch in den nächsten Jahren ein wichtiges Handlungsfeld, insbesondere im Zusammenhang mit Eigentümerwechsel, sein wird.

Versorgung

Die Versorgung mit privaten Dienstleistungen und die Nahversorgung konzentrieren sich in Hiltrup-Ost überwiegend auf den Bereich südlich und nördlich der Straße Osttor. Im Verlauf der letzten beiden Jahrzehnte hat sich das Angebot reduziert. Aktuell kann noch von einer ausreichenden Versorgung gesprochen werden. Es ist gleichwohl nicht auszuschließen, dass sich vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel (Lage- und Standortanforderungen, Trend zur Großflächigkeit) in Verbindung mit der Konkurrenz im Stadtteil die Chancen für einen dauerhaften Bestand der Nahversorgungsangebote verschlechtern könnten. Daher gilt es, die beiden in Hiltrup-Ost in integrierter Lage ansässigen Nahversorgungsbetriebe, falls erforderlich und gewünscht, bei etwaigen Maßnahmen zur Bestandssicherung zu unterstützen.

Die vorhandene technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung wie auch der ÖPNV werden gegenwärtig in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung gegenüber früheren Jahren von einer deutlich kleineren Personenzahl genutzt. Die Vorhalte- und Unterhaltungskosten (zum Beispiel für die Abwasserkanalisation) sind nicht in gleichem Maße gesunken, damit hat sich der Aufwand je Einwohner erhöht.

Wandlungsprozess

Das Wohnviertel unterliegt bereits seit vielen Jahren einem Wandlungsprozess. Neben den demografischen Veränderungen haben auch Eigentümerwechsel und baulich-räumliche Veränderungen wie auch der Zuzug von Familien in jüngerer Vergangenheit stattgefunden. Insbesondere die zukünftigen Eigentümerwechsel werden voraussichtlich den weiteren Wandlungsprozess stützen.

Wesentliche Handlungsfelder im Gebäudebestand waren Kernsanierungen, energetische Maßnahmen und bauliche Erweiterungen. Im Rahmen der aktuellen Planungsziele wurden dabei in der Vergangenheit zahlreiche Wohnflächenerweiterungen und bauliche

Ergänzungen zugelassen. Die durchgeführten baulichen Ergänzungen erfolgten größtenteils zur Schaffung zeitgemäßer Wohnungszuschnitte sowie zur Deckung sich wandelnder Wohnanforderungen. Es mussten allerdings auch, insbesondere wegen der Unvereinbarkeit mit den aktuellen planerischen Zielen und mit nachbarlichen Belangen, Veränderungen abgelehnt werden, auch wenn diese die im Stadtteil gewünschte Entwicklung als Mehrgenerationenviertel unterstützt hätten.

Abschriften der Tafeln aus der Zukunftswerkstatt Wohnen in der Ringstraßen- und Heerdesiedlung in Hilstrup-Ost am 31.03.2014

Qualitäten

- Sehr gute Nachbarschaft
 - Nachbarbarschaftsfeste
 - Hilfe bei Einkäufen und Kirchgang
 - Hilfe beim Winterdienst
- Ruhige Lage
 - geringe Verkehrsbelastung
 - Kanal, Waldgebiet, Landschaftsschutzgebiet
- Erholungsqualität - ruhige Lage (gerade im Vergleich zur Innenstadt)
- Gutes Infrastrukturangebot in Hilstrup
 - Einkaufsmöglichkeiten
 - Dienstleistungen, Verwaltung
 - Anbindung Innenstadt (Rad und Bahn)
- Bahnhof Hilstrup (Anbindung an das Schienennetz)
- Stärken im Infrastrukturangebot des Viertels
 - Grundschule, Kita
 - Sport- und Freizeitangebot
- Ausgeglichene soziale Struktur
- Grundstücksgröße - flexibel nutzbar, Anbauten sind möglich
- Vorhandene Siedlungsstruktur
- Chancen aus einem Einfamilienhaus ein Zweifamilienhaus zu machen

Schwächen

- Bus- Anbindung
 - keine Buslinie im Viertel
 - große Entfernung zur nächsten Bushaltestelle
 - geringe Nachfrage nach Taxi-Bus
- Anbindung des Viertels an die Infrastruktur in Hilstrup über Tunnel unter der Bahnlinie problematisch
- Schwächen im Infrastrukturangebot des Viertels
 - eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten
 - einziger Supermarkt liegt am Rand des Viertels
- Häuser/ Grundstücke
 - Gartenpflege aufwändig
 - Barrierefreiheit kaum möglich
 - teuer für junge Familien
- Zu große Grundstücke
- Keine Straßentrasse (A43 Richtung Bielefeld)
- Winterdienstangebot fehlt
- Fehlende Fußgängerbrücke über den Kanal
- Eingeschränkte soziale Sicherheit (Gefahrenstellen Wald und Unterführung)
- Fehlende Wohnanlage für barrierefreies Wohnen
 - 15-20 Wohnungen
 - 1-2 Personen pro Wohnung
- Schlechte Abstimmung TaxiBus mit ÖPNV
- Baugesetze zu strikt bei Veränderungsbedarfen

Veränderungen

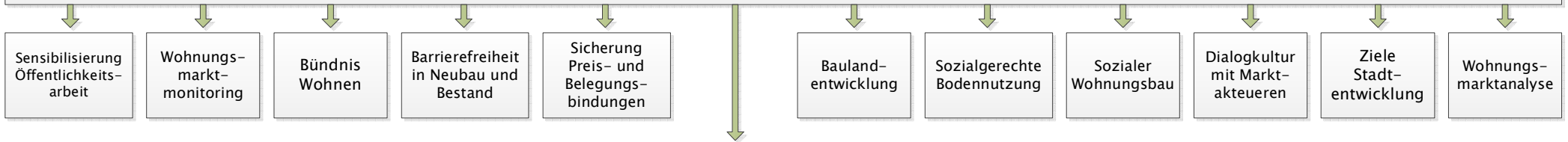
- Steigender Altersdurchschnitt - Zunahme der Zahl der Haushalte mit älteren Personen
- Generationswechsel
 - zunehmend Eigentümerwechsel im Viertel
 - Zuzug von Familien
- Sukzessive Aufwertung der Immobilien
 - Kernsanierung
 - Wärmedämmung
 - Erweiterung
- Verschlechterung der Einkaufsmöglichkeiten
- Verändertes Bewusstsein (Flächenbedarf)

Vorstellungen und Ideen zur Entwicklung des Wohnviertels aus der Zukunftswerkstatt Wohnen in der Ringsstraßen- und Heerdesiedlung in Hilstrup-Ost am 31. März 2014

- Möglichst langer Verbleib im Viertel bzw. Stadtteil
 - Umzug in eine barrierefreie Wohnung
- Möglichst langer Verbleib im vorhandenen Wohnraum
- Altengerechte Umrüstung des Gebäudebestandes zu barrierefreiem Wohnraum
- Zeitgemäßer Ausbau und Modernisierung der Wohngebäude
- Verbesserung Information über bzw. Angebot von mobile Versorgungs- und Pflegedienstleistungen
- Ausbau Wohnen mit Service - betreutes Wohnen im Stadtteil
- Verjüngung des Viertels durch Zuzug von Familien
- Gemischte Altersstruktur wertet das Viertel auf
- Schaffung von (neuem) bezahlbarem Wohnraum für Familien
- Schaffung von (neuem) bezahlbarem barrierefreiem Wohnraum
- Vergrößerung der Wohnfläche kleiner Einfamilienhäuser
- Änderung der (roten) Gehwegplatten
- Veränderung/ Erweiterung der Modernisierungsmöglichkeiten
- Veränderung mit Augenmaß

Wohnstandortentwicklung in Münster

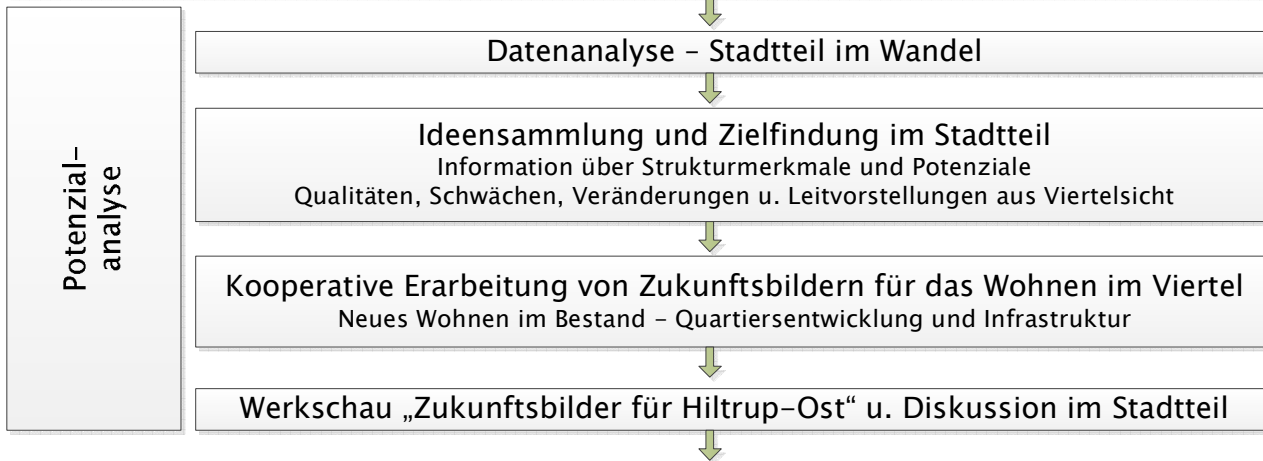
Kommunales Handlungskonzept Wohnen V/0593/2013 mit 12 Modulen/Bausteinen



Mobilisierung von Standorten im Siedlungsbestand

V/0006/2011 – Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen – Antrag A-R/0023/2009 der FDP-Fraktion im Rat der Stadt Münster „Als Ergänzung zur Ausweisung von Neubaugebieten strategische Entwicklungsperspektiven für das Wohnen im Bestand schaffen“ und Ratsbeschluss vom 8.12.2010 zum „Handlungskonzept zur Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes 2020 für Münster“

Stadtteil Hilstrup-Ost – Wohnviertel Ringstraßen- und Heerdesiedlung



Studie zu Herausforderungen, Potenzialen und Grenzen einer nachhaltigen Entwicklung des Wohnen am Beispiel des Stadtteils Hilstrup-Ost aus Stadtteilperspektive

Potenzialanalyse Bahnhofsviertel Münster

V/0892/2013 „Modellhafte Erprobung von Aktivierungs- und Prozesstrategien für „Neues Wohnen im Bestand“, hier: Bahnhofsviertel – Abschlussbericht, Fazit und weiteres Vorgehen“

Innenentwicklungsstrategie für die Stadt Münster

Ablauf kooperative Wohnstandortentwicklung (Zukunftswerkstatt Wohnen) im Wohnviertel „Ringstraßen- und Heerdesiedlung“ in Hiltrup-Ost

31.3.2014	29.4.2014	5.6.2014	25.6.2014	4.9.2014	Sept. 2014	7.u.8.11.2014	I/2015
<p>Zukunftswerkstatt Wohnen I</p> <p><u>Information</u></p> <p>Strukturmerkmale Potenziale</p> <p><u>Bewertung des Wohnen im Viertel durch die Eigentümer- und Bewohnerschaft</u></p> <p>Qualitäten Mängel Veränderungen</p> <p><u>Leitideen aus Eigentümer- und Bewohnersicht</u></p> <p>zur Entwicklung des Wohnviertels</p>	<p>Zukunftswerkstatt Wohnen II</p> <p><u>Bildung Kooperationen zwischen Eigentümern und Studierenden der msa</u></p> <p>Umbau-, Erweiterungs- und Neubauvorstellungen im Bestand</p> <p><u>Bildung Arbeitsgruppe Quartiersentwicklung und Infrastruktur</u></p> <p>Wohnviertel im Generationswechsel</p> <p>Ganzheitliche Betrachtung der Entwicklung des Wohnen im Bestand im Viertel</p>	<p>Arbeitsgruppe Quartiersentwicklung und Infrastruktur</p> <p>Keine Nachverdichtung</p> <p>Förderung Mobiler Dienstleister</p> <p>Bürgerbuch</p>	<p>Viertelspaziergang durch die Ringstraßen- und Heerdesiedlung</p> <p>Was wird gut bewertet?</p> <p>Was kann verbessert werden?</p>	<p>Arbeitsgruppe Quartiersentwicklung und Infrastruktur</p> <p>Erörterung von zwei Zukunftsbildern</p> <p>Argumentation gegen Nachverdichtung</p> <p>Vorschläge zur Infrastrukturentwicklung</p>	<p>Information</p> <p>Bezirksvertretung Hiltrup</p> <p>Planungsausschuss (ASSVW)</p>	<p>Werkschau</p> <p>Ausstellung Zukunftsbilder für Hiltrup-Ost</p> <p>Argumentation gegen Nachverdichtung</p> <p>Vorschläge zur Infrastrukturentwicklung</p> <p>Diskussionsveranstaltung zur Tragfähigkeit der Zukunftsbilder</p>	<p>Studie Ergebnis- und Erfahrungsbericht</p> <p>Herausforderungen + Potenziale + Grenzen</p> <p>einer Wohnstandortentwicklung im Bestand am Beispiel Hiltrup-Ost</p> <p>Bezirksvertretung Hiltrup</p> <p>Planungsausschuss (ASSVW)</p>
<p>bis September 2014</p>							
<p>THINK TANK ZUKUNFT EINFAMILIENHAUS</p> <p>Erarbeitung von Zukunftsbildern in Zusammenarbeit mit Eigentümern und exemplarische Übertragung/Anwendung der Ideen im Wohnviertel</p> <p>Zukunftsbild zur Stärkung der Quartiersidentität</p> <p>Zukunftsbild zur Optimierung des Infrastrukturangebotes im Stadtteil</p> <p>Dokumentation</p>							

Werkschau Zukunftsbilder für Hilstrup-Ost

In der Ausstellung werden Zukunftsbilder zu den Möglichkeiten und Perspektiven des Wohnens in Hilstrup-Ost gezeigt. Mit diesem Fragebogen, der gleichzeitig durch die Ausstellung führt, bitten wir Sie als Ausstellungsbesucher um eine Einschätzung zu den Zukunftsbildern.

Die Teilnahme an der Umfrage ist freiwillig. Die Angaben werden anonym ausgewertet und nur nach Gruppen zusammengefasst veröffentlicht.

Das Meinungsbild wird in die Dokumentation des Projektes aufgenommen.

1. Zukunftsbild P 0 2 Gemeinsam (Er-)Leben

Aufgabenstellung:

Optimierung der Infrastrukturausstattung und neuer (betreuter) Wohnraum für Ältere

Entwicklungs idee:

Verbesserung der Infrastrukturausstattung an zentraler Stelle in Hilstrup-Ost

Bitte bewerten Sie die dem Zukunftsbild zugrunde liegenden Entwicklungsideen.

Bitte kreuzen Sie dazu ein Kästchen je Zeile an [von "sehr positiv" = ++ bis "sehr negativ" = --]

Schaffung eines zentralen Begegnungs-ortes / Dorfplatzes

Zusätzlicher Wohnraum und Dienstleistungs-angebote für Ältere

Zusätzliche Kinderbetreuungsmöglichkeiten

Offenes Wohncafé

	++	+	o	-	--	?
	↓	↓	↓	↓	↓	↓
	1	2	3	4	5	6
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Zukunftsbild P 0 1 Hilstrup macht blau

Aufgabenstellung:

- Stärkung der Qualitäten im öffentlichen und privaten Raum
- Verbesserung der Wegeverbindungen

Entwicklungs idee:

- Fußgängerfreundliches Netzwerk öffentlicher und privater Räume
- Potenziale auf öffentlichen und privaten Räumen nutzen

Bitte bewerten Sie die dem Zukunftsbild zugrunde liegenden Entwicklungsideen.

Bitte kreuzen Sie dazu ein Kästchen je Zeile an [von "sehr positiv" = ++ bis "sehr negativ" = --]

Mehr Bänke für Hilstrup-Ost

Revitalisierung öffentlicher Wege und Räume

Realisierung mit bürgerschaftlichem Engagement

Zusatzfrage:

Wären Sie auch persönlich bereit, sich für die Verwirklichung der Ideen einzusetzen?

	++	+	o	-	--	?
	↓	↓	↓	↓	↓	↓
	1	2	3	4	5	6
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ja	Ja, eventuell	eher nicht	Nein, auf keinen Fall	weiß nicht	
	↓	↓	↓	↓	↓	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

3. Ideen zu einzelnen Grundstücken

Mit den nachfolgenden Ideen werden auf einzelnen Grundstücken Möglichkeiten und Perspektiven zur Schaffung von zusätzlichem und/oder zeitgemäßem Wohnraum aufgezeigt.

Bitte beantworten Sie zu den nachfolgenden Projekten jeweils die Frage nach der Bedeutsamkeit, der Stadtteilverträglichkeit und der Übertragbarkeit auf den Stadtteil.

Wie bewerten Sie die folgenden Zukunftsbilder?

Bitte kreuzen Sie dazu je Zeile drei Kästchen an!

Neubau eines barrierefreien Einfamilienhauses im Garten

P 05-1 "Zweite Reihe - einfach gut"

P 05-2 "Zweite Reihe - doppelt gemoppelt"

P 05-3 "Zweite Reihe - alles vereint"

Erweiterung und Neuorganisation eines Einfamilienhauses

P 08 "Home Improvement"

Neue barrierefreie Wohneinheit(en) im Garten

P 06 "Wunderbar Wandelbar"

Umbau eines Reihenhauses für zeitgemäße Wohnraumanforderungen

P 11 "Reihenhaus +"

Barrierefreier Umbau eines Reihenmittelhauses

P 07 "Reihenhaus Unlimited"

Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrgenerationenhaus

P 04 "Hülle und Fülle"

Gemeinschaftliches Wohnprojekt für Einzelpersonen oder Paare

P 09 "Docking-Station"

Aufwertung Wohnumfeld und Wohnflächenerweiterung

P 03 "Hinterhof Potenzial"

Barrierefreier Umbau eines Einfamilienhauses mit zweiter Wohneinheit

P 12-1 "Aus Eins mach Zwei"

Barrierefreie Wohneinheit im Garten

P 12-2 "Im 2. lebts sich besser"

	Bedeutsamkeit der Fragestellung?			Stadtteilverträglichkeit des Zukunftsbildes?			Übertragbarkeit der Entwurfs-idee?		
	Ja	teils/teils	Nein	Ja	teils/teils	Nein	Ja	teils/teils	Nein
	↓ 1	↓ 2	↓ 3	↓ 1	↓ 2	↓ 3	↓ 1	↓ 2	↓ 3
P 05-1 "Zweite Reihe - einfach gut"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P 05-2 "Zweite Reihe - doppelt gemoppelt"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P 05-3 "Zweite Reihe - alles vereint"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P 08 "Home Improvement"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P 06 "Wunderbar Wandelbar"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P 11 "Reihenhaus +"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P 07 "Reihenhaus Unlimited"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P 04 "Hülle und Fülle"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P 09 "Docking-Station"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P 03 "Hinterhof Potenzial"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P 12-1 "Aus Eins mach Zwei"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P 12-2 "Im 2. lebts sich besser"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Entwicklung der Infrastruktur

In der Arbeitsgruppe Quartiersentwicklung und Infrastruktur sind eine Reihe von Anregungen zur Entwicklung der Infrastruktur zusammengetragen worden. Die Anregungen finden Sie an der Ausstellungstafel:

"POSITIONEN, ANREGUNGEN UND VORSCHLÄGE AUS DEM VIERTEL ZUR
INFRASTRUKTURENTWICKLUNG DES WOHNVIERTELS"

Bitte tragen Sie die Nummern für die aus Ihrer Sicht **f ü n f** wichtigsten Punkte ein.

Positionen, Anregungen, Vorschläge

(bitte Nummern eintragen):

5. Entwicklung des Wohnviertels

Was halten Sie für die weitere Entwicklung des Wohnviertels für besonders wichtig?

Nennen Sie bitte dazu bis zu 3 Punkte.

1. _____

2. _____

3. _____

6. Gesamtbewertung

Wie haben Sie die aktuelle Ausstellung und Diskussionsveranstaltung „Zukunftsbilder für Hilstrup-Ost“ im Kant-Gymnasium empfunden? **Bitte vergeben Sie dazu jeweils eine Schulnote von 1 bis 6!**

Bewertung Ausstellung: (Bitte Note eintragen)

Bewertung Diskussionsveranstaltung: (Bitte Note eintragen)

Für die Statistik

Ihre Altersgruppe? unter 30 Jahre 30 - 41 Jahre 42 - 53 Jahre 54 - 65 Jahre 66 - 77 Jahre über 77 Jahre

Ihr Geschlecht? Frau Mann

Personen in Ihrem Haushalt? (Bitte Anzahl eintragen)

- davon Kinder unter 18 Jahren? (Bitte Anzahl eintragen)

Wo und wie wohnen Sie?

Im Eigentum	Zur Miete
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Heerdesiedlung
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Siedlung Ringstraße
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> übriges Hilstrup-Ost
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> außerhalb Hilstrup-Ost

**"Werkschau Zukunftsbilder für Hiltrup-Ost"
in der Aual des Kant-Gymnasiums in Hiltrup**

**Auswertung
der ausstellungsbegleitenden Befragung**

Ausstellungszeitraum:

Freitag, 7.11.2014 15.30 - 19.30 Uhr

Samstag, 8.11.2014 9.30 - 12.30 Uhr

Umfrage "Werkschau Zukunftsbilder für Hilstrup-Ost"

Zeichenerklärung

—	=	nichts vorhanden (genau null)
.	=	Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
X	=	Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll

Frage 1: Zukunftsbild P 0 2 Gemeinsam (Er-)leben

Bitte bewerten Sie die dem Zukunftsbild zugrunde liegenden Entwicklungsideen.

Bewertung <u>Zukunftsbild P 0 2</u>	++	+	o	-	--	? /	Mittelwert (1)-(5)	Nennungen =100%
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	o.A.		
	%	%	%	%	%	%	Ø	absolut
Schaffung eines zentralen Begegnungsortes / Dorfplatzes	39	25	11	11	14	—	2,4	28
- darunter Heerdesiedlung	42	25	.	.	.	—	2,5	12
- darunter Siedlung Ringstraße	36	36	.	.	.	—	2,5	11
Zusätzlicher Wohnraum und Dienstleistungsangebote für Ältere	46	18	21	14	.	—	2,1	28
- darunter Heerdesiedlung	42	50	.	.	.	—	2,1	12
- darunter Siedlung Ringstraße	45	27	.	.	.	—	2,5	11
Zusätzliche Kinderbetreuungsmöglichkeiten	25	43	11	21	.	—	2,5	28
- darunter Heerdesiedlung	33	42	.	.	.	—	2,3	12
- darunter Siedlung Ringstraße	.	55	.	27	.	—	2,8	11
Offenes Wohncafé	36	21	11	25	7	.	2,5	28
- darunter Heerdesiedlung	33	25	.	.	.	.	2,4	12
- darunter Siedlung Ringstraße	27	27	.	27	.	.	2,7	11

Frage 2: Zukunftsbild P 0 1 Hilstrup macht blau

Bitte bewerten Sie die dem Zukunftsbild zugrunde liegenden Entwicklungsideen.

Bewertung <u>Zukunftsbild P 0 1</u>	++	+	o	-	--	? /	Mittelwert (1)-(5)	Nennungen =100%
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	o.A.		
	%	%	%	%	%	%	Ø	absolut
Mehr Bänke für Hilstrup-Ost	21	36	21	21	.	—	2,6	28
- darunter Heerdesiedlung	42	.	25	33	.	—	3,0	12
- darunter Siedlung Ringstraße	55	.	27	18	.	—	2,6	11
Revitalisierung öffentlicher Wege und Räume	14	46	11	18	11	.	2,4	28
- darunter Heerdesiedlung	67	.	.	.	—	.	2,2	12
- darunter Siedlung Ringstraße	55	.	.	.	.	.	2,6	11
Realisierung mit bürgerschaftlichem Engagement	21	36	21	18	.	.	2,5	28
- darunter Heerdesiedlung	83	.	.	—	—	.	1,9	12
- darunter Siedlung Ringstraße	36	.	36	.	.	.	2,9	11
Zusatzfrage: Wären Sie auch persönlich bereit, sich für die Verwirklichung der Ideen einzusetzen?	Ja	Ja, eventuell	eher nicht	Nein, auf keinen Fall	? / o.A.	Nennungen =100%		
	%	%	%	%	%	absolut		
Persönliche Bereitschaft insgesamt	14	39	25	18	4	28		
- darunter Heerdesiedlung	75	.	.	—	.	12		
- darunter Siedlung Ringstraße	36	.	.	27	.	11		

Umfrage "Werkschau Zukunftsbilder für Hiltrup-Ost"

Frage 3: Ideen zu einzelnen Grundstücken:

Wie bewerten Sie die folgenden Zukunftsbilder? - sortiert nach "Bedeutsamkeit"

Zukunftsbild	Bedeutsamkeit der Fragestellung?				Stadtteilverträglichkeit des Zukunftsbildes?				Übertragbarkeit der Entwurfsidee?				Nennungen = 100% abs.
	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Barrierefreier Umbau eines Einfamilienhauses mit zweiter Wohneinheit P 12-1 "Aus Eins mach Zwei"	64	21	.	.	39	36	.	.	39	21	18	21	28
Umbau eines Reihenhauses für zeitgemäße Wohnraumanforderungen P 11 "Reihenhaus +"	57	18	14	11	43	25	11	21	29	29	21	21	28
Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrgenerationenhaus P 04 "Hülle und Fülle"	54	21	14	11	46	21	.	.	32	29	14	25	28
Barrierefreier Umbau eines Reihemittelhauses P 07 "Reihenhaus Unlimited"	54	18	11	18	32	29	11	29	29	21	21	29	28
Erweiterung und Neuorganisation eines Einfamilienhauses P 08 "Home Improvement"	50	25	14	11	43	29	.	.	46	21	11	21	28
Neue barrierefreie Wohneinheit(en) im Garten P 06 "Wunderbar Wandelbar"	43	18	32	7	21	25	36	18	25	18	39	18	28
Barrierefreier Wohneinheit im Garten P 12-2 "Im 2. lebts sich besser"	39	14	36	11	21	21	36	21	25	11	43	21	28
Aufwertung Wohnumfeld und Wohnflächenerweiterung P 03 "Hinterhof Potenzial"	32	29	25	14	25	21	29	25	39	.	29	.	28
Gemeinschaftliches Wohnprojekt für Einzelpersonen oder Paare P 09 "Docking-Station"	32	21	32	14	25	21	29	25	18	21	36	25	28
Neubau eines barrierefreien Einfamilienhauses im Garten P 05-1 "2. Reihe - einfach gut"	32	32	32	4	29	25	29	18	21	18	39	21	28
P 05-2 "2. Reihe - doppelt gemoppelt"	29	25	32	14	14	32	29	25	11	18	43	29	28
P 05-3 "2. Reihe - alles vereint"	21	25	39	14	.	29	36	.	11	18	43	29	28

Umfrage "Werkschau Zukunftsbilder für Hiltrup-Ost"

Frage 3: Ideen zu einzelnen Grundstücken:

Wie bewerten Sie die folgenden Zukunftsbilder? - sortiert nach "Stadtteilverträglichkeit"

Zukunftsbild	Bedeutsamkeit der Fragestellung?				Stadtteilverträglichkeit des Zukunftsbildes?				Übertragbarkeit der Entwurfsidee?				Nennungen = 100% abs.
	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrgenerationenhaus P 04 "Hülle und Fülle"	54	21	14	11	46	21	.	.	32	29	14	25	28
Erweiterung und Neuorganisation eines Einfamilienhauses P 08 "Home Improvement"	50	25	14	11	43	29	.	.	46	21	11	21	28
Umbau eines Reihenhauses für zeitgemäße Wohnraumanforderungen P 11 "Reihenhaus +"	57	18	14	11	43	25	11	21	29	29	21	21	28
Barrierefreier Umbau eines Einfamilienhauses mit zweiter Wohneinheit P 12-1 "Aus Eins mach Zwei"	64	21	.	.	39	36	.	.	39	21	18	21	28
Barrierefreier Umbau eines Reihemittelhauses P 07 "Reihenhaus Unlimited"	54	18	11	18	32	29	11	29	29	21	21	29	28
Neubau eines barrierefreien Einfamilienhauses im Garten P 05-1 "2. Reihe - einfach gut"	32	32	32	4	29	25	29	18	21	18	39	21	28
P 05-2 "2. Reihe - doppelt gemoppelt"	29	25	32	14	14	32	29	25	11	18	43	29	28
P 05-3 "2. Reihe - alles vereint"	21	25	39	14	.	29	36	.	11	18	43	29	28
Aufwertung Wohnumfeld und Wohnflächenerweiterung P 03 "Hinterhof Potenzial"	32	29	25	14	25	21	29	25	39	.	29	.	28
Gemeinschaftliches Wohnprojekt für Einzelpersonen oder Paare P 09 "Docking-Station"	32	21	32	14	25	21	29	25	18	21	36	25	28
Neue barrierefreie Wohneinheit(en) im Garten P 06 "Wunderbar Wandelbar"	43	18	32	7	21	25	36	18	25	18	39	18	28
Barrierefreier Wohneinheit im Garten P 12-2 "Im 2. lebts sich besser"	39	14	36	11	21	21	36	21	25	11	43	21	28

Umfrage "Werkschau Zukunftsbilder für Hiltrup-Ost"

Frage 3: Ideen zu einzelnen Grundstücken:

Wie bewerten Sie die folgenden Zukunftsbilder? - sortiert nach "Übertragbarkeit"

Zukunftsbild	Bedeutsamkeit der Fragestellung?				Stadtteilverträglichkeit des Zukunftsbildes?				Übertragbarkeit der Entwurfsidee?				Nennungen = 100% abs.
	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Erweiterung und Neuorganisation eines Einfamilienhauses P 08 "Home Improvement"	50	25	14	11	43	29	.	.	46	21	11	21	28
Barrierefreier Umbau eines Einfamilienhauses mit zweiter Wohneinheit P 12-1 "Aus Eins mach Zwei"	64	21	.	.	39	36	.	.	39	21	18	21	28
Aufwertung Wohnumfeld und Wohnflächenerweiterung P 03 "Hinterhof Potenzial"	32	29	25	14	25	21	29	25	39	.	29	.	28
Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrgenerationenhaus P 04 "Hülle und Fülle"	54	21	14	11	46	21	.	.	32	29	14	25	28
Umbau eines Reihenhauses für zeitgemäße Wohnraumanforderungen P 11 "Reihenhaus +"	57	18	14	11	43	25	11	21	29	29	21	21	28
Barrierefreier Umbau eines Reihemittelhauses P 07 "Reihenhaus Unlimited"	54	18	11	18	32	29	11	29	29	21	21	29	28
Neue barrierefreie Wohneinheit(en) im Garten P 06 "Wunderbar Wandelbar"	43	18	32	7	21	25	36	18	25	18	39	18	28
Barrierefreier Wohneinheit im Garten P 12-2 "Im 2. lebts sich besser"	39	14	36	11	21	21	36	21	25	11	43	21	28
Neubau eines barrierefreien Einfamilienhauses im Garten P 05-1 "2. Reihe - einfach gut"	32	32	32	4	29	25	29	18	21	18	39	21	28
P 05-2 "2. Reihe - doppelt gemoppelt"	29	25	32	14	14	32	29	25	11	18	43	29	28
P 05-3 "2. Reihe - alles vereint"	21	25	39	14	.	29	36	.	11	18	43	29	28
Gemeinschaftliches Wohnprojekt für Einzelpersonen oder Paare P 09 "Docking-Station"	32	21	32	14	25	21	29	25	18	21	36	25	28

Umfrage "Werkschau Zukunftsbilder für Hiltrup-Ost"

Frage 3: Ideen zu einzelnen Grundstücken:

Wie bewerten Sie die folgenden Zukunftsbilder? - mit Ergebnissen nach Siedlungen

Zukunftsbild	Bedeutsamkeit der Fragestellung?				Stadtteilverträglichkeit des Zukunftsbildes?				Übertragbarkeit der Entwurfsidee?				Nennungen = 100% abs.
	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Neubau eines barrierefreien Einfamilienhauses im Garten													
P 05-1 "2. Reihe - einfach gut"	32	32	32	4	29	25	29	18	21	18	39	21	28
- darunter Heerdesiedlung	58	.	.	-	33	.	33	.	25	.	42	.	12
- darunter Siedlung Ringstraße	.	64	.	-	.	27	36	.	.	.	45	27	11
P 05-2 "2. Reihe - doppelt gemoppelt"	29	25	32	14	14	32	29	25	11	18	43	29	28
- darunter Heerdesiedlung	42	.	33	.	.	25	33	.	.	25	42	.	12
- darunter Siedlung Ringstraße	.	55	.	-	.	27	36	.	.	.	45	27	11
P 05-3 "2. Reihe - alles vereint"	21	25	39	14	.	29	36	.	11	18	46	25	28
- darunter Heerdesiedlung	33	-	50	17	.	25	42	.	-	33	42	25	12
- darunter Siedlung Ringstraße	.	64	.	-	.	.	45	27	.	.	55	.	11
Erweiterung und Neuorganisation eines Einfamilienhauses													
P 08 "Home Improvement"	50	25	14	11	43	29	.	.	46	21	11	21	28
- darunter Heerdesiedlung	58	25	-	17	50	25	-	25	42	33	-	25	12
- darunter Siedlung Ringstraße	45	.	.	-	45	27	.	.	64	-	.	.	11
Neue barrierefreie Wohneinheit(en) im Garten													
P 06 "Wunderbar Wandelbar"	43	18	32	7	21	25	36	18	25	18	39	18	28
- darunter Heerdesiedlung	58	-	33	8	25	.	42	.	25	.	42	.	12
- darunter Siedlung Ringstraße	36	36	27	-	27	27	27	18	27	27	27	18	11
Umbau eines Reihenhauses für zeitgemäße Wohnraumanforderungen													
P 11 "Reihenhaus +"	57	18	14	11	43	25	11	21	29	29	21	21	28
- darunter Heerdesiedlung	58	.	.	8	42	25	.	.	25	33	25	17	12
- darunter Siedlung Ringstraße	64	.	.	9	45	.	.	27	27	.	27	.	11
Barrierefreier Umbau eines Reihenmittelhauses													
P 07 "Reihenhaus Unlimited"	54	18	11	18	32	29	11	29	29	21	21	29	28
- darunter Heerdesiedlung	58	.	.	17	42	.	.	25	33	.	25	.	12
- darunter Siedlung Ringstraße	64	.	.	9	36	.	.	27	36	.	.	27	11

Fortsetzung

Umfrage "Werkschau Zukunftsbilder für Hiltrup-Ost"

noch Frage 3: Ideen zu einzelnen Grundstücken:

Wie bewerten Sie die folgenden Zukunftsbilder? - mit Ergebnissen nach Siedlungen

Zukunftsbild	Bedeutsamkeit der Fragestellung?				Stadtteilverträglichkeit des Zukunftsbildes?				Übertragbarkeit der Entwurfsidee?				Nennungen = 100% abs.
	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	Ja	teils/teils	Nein	o.A.	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrgenerationenhaus													
P 04 "Hülle und Fülle"	54	21	14	11	46	21	.	.	32	29	14	25	28
- darunter Heerdesiedlung	75	.	-	.	50	33	.	.	50	33	-	17	12
- darunter Siedlung Ringstraße	55	.	.	-	55	.	.	27	27	.	27	.	11
Gemeinschaftliches Wohnprojekt für Einzelpersonen oder Paare													
P 09 "Docking-Station"	32	21	32	14	25	21	29	25	18	21	36	25	28
- darunter Heerdesiedlung	33	25	25	17	25	25	25	25	25	.	33	.	12
- darunter Siedlung Ringstraße	36	27	36	-	27	27	27	18	.	36	36	.	11
Aufwertung Wohnumfeld und Wohnflächenerweiterung													
P 03 "Hinterhof Potenzial"	32	29	25	14	25	21	29	25	39	.	29	.	28
- darunter Heerdesiedlung	33	33	25	8	.	25	33	.	33	.	33	.	12
- darunter Siedlung Ringstraße	40	40	.	.	40	30	.	.	60	.	.	30	10
Barrierefreier Umbau eines Einfamilienhauses mit zweiter Wohneinheit													
P 12-1 "Aus Eins mach Zwei"	64	21	7	7	39	36	.	.	39	21	18	21	28
- darunter Heerdesiedlung	83	.	.	8	42	42	-	17	42	33	.	.	12
- darunter Siedlung Ringstraße	55	27	.	.	45	.	.	.	36	-	36	27	11
Barrierefreier Wohneinheit im Garten													
P 12-2 "Im 2. lebts sich besser"	39	14	36	11	21	21	36	21	25	11	43	21	28
- darunter Heerdesiedlung	33	.	33	.	.	.	42	25	.	.	50	25	12
- darunter Siedlung Ringstraße	55	.	36	.	27	27	27	18	36	.	27	.	11

Umfrage "Werkschau Zukunftsbilder für Hilstrup-Ost"

**Frage 4: Entwicklung der Infrastruktur (Anregungen auf den Ausstellungstafeln)
"POSITIONEN, ANREGUNGEN UND VORSCHLÄGE AUS DEM VIERTEL ZUR
INFRASTRUKTURENTWICKLUNG DES WOHNVIERTELS".
Bitte tragen Sie die Nummern für die aus Ihrer Sicht f ü n f wichtigsten Punkte ein.**

Nr. der Ausstellungstafel	Heerdesiedlung		Siedlung Ringstraße		Insgesamt	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nr. 1	2	10	3	15	6	13
Nr. 2	2	10	2	10	6	13
Nr. 11	4	20	1	5	5	10
Nr. 3	–	–	3	15	4	8
Nr. 7	3	15	–	–	4	8
Nr. 8	2	10	–	–	4	8
Nr. 9	1	5	3	15	4	8
Nr. 16	1	5	2	10	3	6
Nr. 12	2	10	–	–	2	4
Nr. 13	1	5	1	5	2	4
Nr. 19	1	5	1	5	2	4
Nr. 6	–	–	1	5	1	2
Nr. 10	1	5	–	–	1	2
Nr. 15	–	–	1	5	1	2
Nr. 17	–	–	1	5	1	2
Nr. 18	–	–	1	5	1	2
Nr. 21	–	–	–	–	1	2
Nennungen insgesamt*	20	100	20	100	48	100

*) hier Nennungen von 11 der 28 Befragten (Ø 4,4 Nennungen)

Umfrage "Werkschau Zukunftsbilder für Hilstrup-Ost"

Frage 5: Was halten Sie für die weitere Entwicklung des Wohnviertels für besonders wichtig? Nennen Sie bitte dazu bis zu 3 Punkte. (offene Frage)

- hier Anmerkungen von 19 Befragten (6 Fragebögen hier ohne Angaben)

Lfd. Nr.	Text	von*
Charakter des Viertels erhalten		
1	Struktur soll bleiben wie sie ist	R
2	Natürliche Entwicklung ohne Einfluss von außen	H
3	Das man es sich ohne äußeren Einfluss frei und normal entwickeln lässt	H
4	Keine Eingriffe von außen	H
5	Bitte so lassen wie es ist, Kiebitzweg 5 Häuser 13 Kinder, alles super wie es ist.	R
6	Für besonders wichtig halte ich Ruhe und Raum, die ich jetzt habe.	R
7	Mit Hilstrup-Ost bin ich zufrieden so wie es ist, deswegen auch hier Haus gekauft.	R
8	Finger weg von Hilstrup-Ost! Das Wohnviertel braucht keine Veränderungen!	R
9	Das das Flair des Wohnviertels grundsätzlich erhalten bleibt.	So
10	Siedlung Ringstraße soll den Siedlungscharakter behalten	R
11	Charakter der Siedlung mit den großen Gärten soll erhalten bleiben	R
12	Beibehaltung der Grundstücksgrößen = attraktiv für junge Familien	H
Wohnen / Bauen		
13	Individualität	R
14	Das die Stadt nur selektiv eingreift, z.B. Bebauungsrichtlinien. Die Bewohner sollen eigenständig bleiben und entscheiden.	So
15	Nachverdichtung durch Anbauten ist OK, aber keine großen Neubauten	R
16	Ausschluss Hinterhofbebauung	H
17	Mehr Freiheit für kleine Umbauten. Aber kategorische Ausschluss von Hinterhofbebauung.	H
18	Keine hohe Nachverdichtung	H
19	Bebauungsplan Efa	R
20	Das die Stadt ein Auge darauf hat, das Investoren dieses Viertel nicht zur Gewinnmaximierung ausnutzen können.	So
21	Kauf nur zur Eigennutzung	H
Jüngere / Ältere		
22	Erschwinglicher Wohnraum für junge Familien	H
23	Möglichkeit für ältere, gehbehinderte Bewohner zum Osttor zu kommen	H
24	Plan für Bänke ist total überzogen / Trimm-dich = gut / Seniorengeräte sind erfahrungsgemäß überall ein Flopp!	H
25	Bänke und seniorengerechter "Spielplatz" wir kaum angenommen	H
26	Intensivere Betreuung älterer Mitbürger/innen	H
27	Seniorenbetreuung	H
28	Das Senioren genauso wie jungen Familien nach ihren Bedürfnissen leben können.	So
29	Wohnen mit mehreren Generationen	H
30	Was ist eigentlich mit den Jugendlichen?	R
Fortsetzung		

*) Texte von Anwohnern der Heerdesiedlung = **H** , Siedlung Ringstraße = **R** , Sonstige = **So**

Umfrage "Werkschau Zukunftsbilder für Hilstrup-Ost"

noch Frage 5: Was halten Sie für die weitere Entwicklung des Wohnviertels für besonders wichtig? Nennen Sie bitte dazu bis zu 3 Punkte. (offene Frage)

Lfd. Nr.	Text	von*
(Fortsetzung)		
Kommunikation		
31	Alt + Jung zusammenbringen	H
32	Im Gespräch miteinander bleiben	R
33	"Plattform" Jung hilft Alt [Garten, Handwerklich ...]	H
34	Sammlung von Ideen + Diskussion → Baukastenverfahren	R
35	Offenheit + Toleranz untereinander ↔ Egoismus	So
36	Einbindung der Anwohner	H
Wald		
37	Pflege des Wegenetzes im Stadtwald, grobe Steine im Wegenetz Nähe Ringstraße	R
38	Erhaltung der Waldflächen, des Waldes (auch private)	R
39	Wald muss geschützt werden, auch durch entsprechenden Abstand einer Bebauung	R
Verkehr		
40	Beleuchtung nördlicher Radweg Osttor, Zubringer zum Hilstruper See	R
41	Keine neue Anbindung des Wohngebietes / keine neue Straße/Verbindung zur Hauptstraße → Osttor	R
42	Busverbindungen	H
43	Nicht mehr Autoverkehr	R
44	Verkehrsanbindung an das Osttor	R
45	Verkehr im Viertel überhaupt.	R
Einkaufen		
46	Einkaufsmöglichkeiten fußläufig	H
47	Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der Heerdesiedlung	H
48	Moderne Einkaufsmöglichkeiten	H
49	Einkaufsmöglichkeiten	H

*) Texte von Anwohnern der Heerdesiedlung = **H** , Siedlung Ringstraße = **R** , Sonstige = **So**

Frage 6: Wie haben Sie die aktuelle Ausstellung und Diskussionsveranstaltung „Zukunftsbilder für Hilstrup-Ost“ im Kant-Gymnasium empfunden? Bitte vergeben Sie dazu jeweils eine Schulnote von 1 bis 6!

Gesamtbewertung (nach Schulnoten)	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Note 6	o.A.	Mittelwert (1)-(6)	Nennungen =100%
	%	%	%	%	%	%	%	Ø	absolut
Bewertung Ausstellung	5 18 %	16 57 %	.	.	–	.	1 4 %	2,3	28
Bewertung Diskussionsveranstaltung	.	11 39 %	.	–	–	.	12 43 %	2,4	28

Umfrage "Werkschau Zukunftsbilder für Hilstrup-Ost"

Frage A: Ihre Altersgruppe?

Altersgruppe	Insgesamt	
	absolut	in %
unter 30 Jahren	–	0
30 - 41 Jahre	7	25
42 - 53 Jahre	8	29
54 - 65 Jahre	6	21
66 - 77 Jahre	5	18
über 77 Jahre	1	4
ohne Angabe	1	4
Nennungen = 100 %	28	100

Frage B: Ihr Geschlecht?

Geschlecht
Frau
Mann
ohne Angabe
Nennungen = 100 %

Frage C: Personen im Haushalt?

Anzahl Personen im Haushalt	Insgesamt	
	absolut	in %
1 Person	–	0
2 Personen	17	61
3 Personen	1	4
4 Personen	5	18
5 Personen	2	7
6 Personen	2	7
ohne Angabe	1	0
Nennungen = 100 %	28	100

- davon Kinder unter 18 Jahren

Anzahl Personen im Haushalt
ohne Kinder
mit Kindern
ohne Angabe
Nennungen = 100 %

Frage C: Personen im Haushalt? x Frage A: Ihre Altersgruppe?

Anzahl Personen im Haushalt	Altersgruppe				
	30-41	42-53	54-66	66+	o.A.
	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
1 Person	–	–	–	–	–
2 Personen	14	63	83	100	–
3 und mehr Personen	86	38	17	–	–
ohne Angabe	–	–	–	–	1
Nennungen absolut	7	8	6	6	1
Anteil in %	20 %	28 %	24 %	24 %	4 %

Frage D: Wo und wie wohnen Sie?

Wohnart und Wohnort	davon			Insgesamt	
	Im Eigentum	zur Miete	o.A.		
	absolut	absolut	absolut	absolut	in %
Heerdesiedlung	11	1	–	12	43
Siedlung Ringstraße	11	–	–	11	39
übriges Hilstrup-Ost	1	–	1	2	7
außerhalb Hilstrup-Ost	–	1	1	2	7
ohne Angabe	–	–	1	1	4
Nennungen = 100 %	23	2	3	28	100