



Stadtplanungsamt

22.07.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Bartmann

Telefon: 492-6115

Bartmann@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2023 und
Fortschreibung des Baulandprogramms 2024 - 2032

Beratungsfolge

27.08.2024	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
27.08.2024	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
27.08.2024	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
29.08.2024	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
29.08.2024	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
29.08.2024	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
03.09.2024	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
05.09.2024	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
10.09.2024	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
11.09.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
11.09.2024	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2023 (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Fortschreibung des Baulandprogramms 2024 – 2032 und die Priorisierung der einzelnen Baugebiete (Anlagen 2a-d) werden beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - alle zur Baulandentwicklung erforderlichen liegenschaftlichen, planerischen und erschließungstechnischen Schritte weiter zu entwickeln und sie in den einschlägigen Arbeitsprogrammen der städtischen Fachämter umsetzungsorientiert zu verankern. Dem Rat ist hierüber im Rahmen der jährlichen Fortschreibung des Baulandprogramms zu berichten.
 - die Wohnbaulandentwicklung, insbesondere für Wohnbaulandprojekte mit hoher Priorität, durch eine intensive Prozesssteuerung weiter zu optimieren.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entstehen keine Kosten. Die weitere Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit zum jeweiligen Zeitpunkt, die im Rahmen der entsprechenden Haushaltsplanungen zur Entscheidung vorgelegt wird.

Begründung:

Einführung

Warum ist der Bau neuer Wohnungen besonders wichtig für Münster?

Münster ist eine seit mehreren Jahren stark wachsende Stadt – dieses Wachstum wird sich auch in den nächsten Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit fortsetzen. Dementsprechend gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die zu steigenden Mieten und Bodenpreisen geführt hat.

Es ist das Ziel der Stadt, möglichst allen Menschen, die in Münster leben möchten, auch ein entsprechendes Angebot machen zu können. Insbesondere für bestimmte Zielgruppen (bspw. einkommensschwache Haushalte, mobilitätseingeschränkte Personen, ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf, junge Familien, Studierende etc.) ist dieses Angebot aber derzeit nicht immer ausreichend.

Dass das Wohnungsangebot – bezogen auf die Menge, aber auch auf die angebotenen Qualitäten bzw. unterschiedlichen Wohnformen – offenbar in den letzten Jahren nicht ausreichend war, zeigt sich auch darin, dass im Rahmen einer Wohnungsbedarfsprognose insbesondere für die Jahre bis 2025 ein erhöhter Bedarf an neuen Wohnungen errechnet worden ist.¹ Auch eine „Suburbanisierung“ ist weiterhin zu beobachten: Auch wenn sich der Trend zuletzt wieder etwas abgeschwächt hat sind in den Jahren 2022 und 2023 jeweils über 650 Menschen (in den Jahren 2016 – 2021 sogar jährlich fast 800) mehr in die Stadtregion Münster gezogen als aus ihr in die Stadt Münster gezogen sind.

Wie haben sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in letzter Zeit verändert?

Die langjährige Wachstumsphase am Wohnungsmarkt endete mit Beginn des Ukraine-Krieges und seinen Folgen für Wirtschaft und private Haushalte. Die Baukosten sind deutlich gestiegen und insbesondere die Finanzierungskosten haben sich tlw. vervielfacht. Die Nachfrage nach Baufinanzierungen und in der Folge die Wohneigentumsbildung ist nach Daten der Bundesbank bundesweit deutlich gesunken.² Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten haben darüber hinaus zu einer Zurückhaltung von Wohnungsunternehmen und Bauträgern in der Umsetzung neuer Wohnbauprojekte geführt.³

Vor diesem Hintergrund lagen die Baugenehmigungszahlen in Münster nach 2022 auch im letzten Jahr mit ca. 1.450 Wohnungen unter denen der Vorjahre 2017 - 2021, entsprechen damit aber dem Durchschnitt der Jahre 2002 – 2016 und liegen somit noch immer auf einem relativ hohen Niveau.

Warum ist Baulandentwicklung auch in einer Zeit mit für den Wohnungsneubau schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und damit einhergehend sinkender Nachfrage nach Grundstücken dringend erforderlich?

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschweren derzeit bundesweit den Wohnungsbau erheblich, so dass bereits geplante Bauvorhaben z.T. zeitlich zurückgestellt (in Münster beispielsweise das

¹ vgl. InWIS Forschung + Beratung GmbH „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsbedarfsdeckungsprognose Stadt Münster“, 2023 – vgl. dazu Vorlage V/0606/2023

² vgl. <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036> (abgerufen am 18.03.2024)

³ vgl. Münchner Ifo-Institut – <https://www.ifo.de/fakten/2024-03-14/stimmung-im-wohnungsbau-erneut-auf-historischem-tiefststand> (abgerufen am 14.03.2024)

Projekt am südlichen Dahlweg) oder auch ganz aufgegeben werden. Diese Zurückhaltung am Wohnungsmarkt gilt dabei sowohl für den Eigenheim- wie auch für den Geschosswohnungsbau und könnte – je nach Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – auch noch eine gewisse Zeit anhalten. Gleichzeitig bleibt aber die Wohnungsnachfrage in Münster aufgrund wachsender Einwohnerzahlen sehr hoch, was somit weiter deutlich steigende Mieten erwarten lässt, insbesondere, wenn Haushalte ihren Wunsch nach Wohneigentum zurückstellen (müssen) und stattdessen im Mietwohnungsmarkt verbleiben.

Insofern besteht die Gefahr, dass auf Basis der aktuellen Krise am Wohnungsimmobiliemarkt auch die Baulandentwicklung verzögert oder reduziert wird, da die Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau (vermeintlich) zurückgeht. Ein Blick in die Baulandentwicklung Münsters der vergangenen Jahrzehnte macht deutlich, wie wichtig eine verstetigte Baulandentwicklung gerade auch in Zeiten geringerer Bautätigkeiten ist.

Der erhebliche Einwohnerzuwachs Münsters vor dem Hintergrund der Grenzöffnungen in Osteuropa (Steigerung um ca. 8.000 Menschen in der Zeit von 1990 bis 1994) führte in der Folge zu einer massiven Ausweitung der Baulandbereitstellung der Stadt Münster, um den damaligen Wohnungsnachholbedarf befriedigen zu können. In den Jahren 1992 – 2001 wurde dabei Bauland für durchschnittlich ca. 1.000 Wohnungen jährlich bereitgestellt, die Baufertigstellungen erreichten in diesen zehn Jahren einen durchschnittlichen Wert von ca. 1.800 Wohnungen jährlich.

Nachdem die Einwohnerentwicklung Münsters danach viele Jahre (bis etwa 2008) auf einem Niveau von ca. 280.000 Menschen stagnierte und davon ausgegangen wurde, dass die Bevölkerung grundsätzlich älter und bunter aber eher weniger wird, wurde die Baulandentwicklung in den Jahren 2002 – 2011 auf durchschnittlich ca. 500 Wohnungen pro Jahr halbiert und der Siedlungs- und Wohnungsbestand verstärkt in den Fokus genommen. Die Baufertigstellungen sanken in der Folge in diesem Zeitraum auf unter 1.200 Wohnungen jährlich. Noch vorhandene Baulandreserven wurden sukzessive aufgebraucht, so dass im Jahr 2014 ein Tiefstand von nur etwas mehr als 2.000 Wohnungen Reservekapazität erreicht wurde.

In diese Zeit ab Ende der Nullerjahre fielen stark steigende Einwohnerzahlen (auf ca. 300.000 Menschen im Jahr 2014 und auf ca. 320.000 Menschen im Jahr 2023⁴) und in der Folge eine erhebliche Wohnungsknappheit, die bis heute anhält.

Das mit der stagnierenden Einwohnerzahl Münsters gut begründete Drosseln der Baulandentwicklung in den Nullerjahren stellt die Stadtentwicklung seit der deutlichen Bevölkerungszunahme vor die Herausforderung, möglichst kurzfristig viele neue Baugebiete im Innen- und Außenbereich entwickeln zu müssen. Die Baulandentwicklung ist jedoch ein langfristiger Prozess, da die Zeitdauer vom Erwerb der Grundstücke durch die Stadt gem. SoBoMü über die Planung bis hin zum Bau der Erschließung und der Errichtung der Wohnhäuser auch in krisenfreien Zeiten viele Jahre beträgt. Daher hat die Baulandbereitstellung erst in den letzten Jahren wieder das Niveau der 90er Jahre erreicht.

Umso mehr ist es in der jetzigen Situation, die – anders als damals – durch weiter deutlich steigende Einwohnerzahlen und eine dementsprechend sehr hohe Wohnungsnachfrage geprägt ist, erforderlich, die Baulandbereitstellung auf hohem Niveau zu verstetigen. Die bundesweite Lage am Wohnungsimmobiliemarkt wird sich in den nächsten Jahren voraussichtlich wieder ändern und es muss daher ein priorisiertes Ziel der Stadt sein, ausreichend bebaubare Grundstücke für den Wohnungsneubau vorzubereiten und zu dem Zeitpunkt vorzuhalten, an dem sich das Investitionsklima am Wohnungsmarkt wieder bessert.

⁴ Die genannten Einwohnerzahlen beziehen sich auf die sogenannte wohnberechtigte Bevölkerung Münsters. Diese beinhaltet alle Menschen mit Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz (beide Gruppen tragen zur Wohnungsnachfrage bei) und basiert auf dem städtischen Melderegister. Es gibt allerdings deutliche Unterschiede zwischen dieser Zahl und der im Rahmen des Zensus 2022 aktuell ermittelten Bevölkerungszahl für Münster. Die amtliche Bevölkerungszahl für Münster im Jahr 2022 beträgt daher 303.772 Menschen (allerdings ausschließlich Menschen mit Hauptwohnsitz). Weitere Informationen dazu sind zu finden unter: <https://www.stadt-muenster.de/aktuelles/newsdetail/zensus-2022-ergebnisse>

Warum bedarf es zum Wohnungsbau neuer Baugebiete im Außenbereich? Ist es nicht möglich diese neuen Wohnungen alle im heute schon bebauten Bereich zu bauen?

Der heute bereits bebaute Teil des Stadtgebietes (der sogenannte Innenbereich) ist bereits seit vielen Jahren Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit. In den letzten zehn Jahren sind durchschnittlich mehr als 80 % der neuen Wohnungen im Innenbereich errichtet worden. Auch der geförderte Wohnungsbau hat sich in den letzten Jahren insbesondere auf den Innenbereich konzentriert.

Die Möglichkeiten, im Bestand und im Rahmen der Nachverdichtung weitere Wohnungen in ausreichender Menge zu schaffen sind jedoch begrenzt, denn die dafür in Betracht kommenden Potenziale sind – aufgrund bereits realisierter Projekte – tendenziell abnehmend. Um insgesamt ausreichend neue Wohnungen errichten zu können, müssen daher auch neue Wohngebiete im Außenbereich entwickelt werden.

Zu Beschlusspunkt 1.

Was hat die Stadt in den letzten Jahren in Sachen Wohnbaulandentwicklung erreicht?

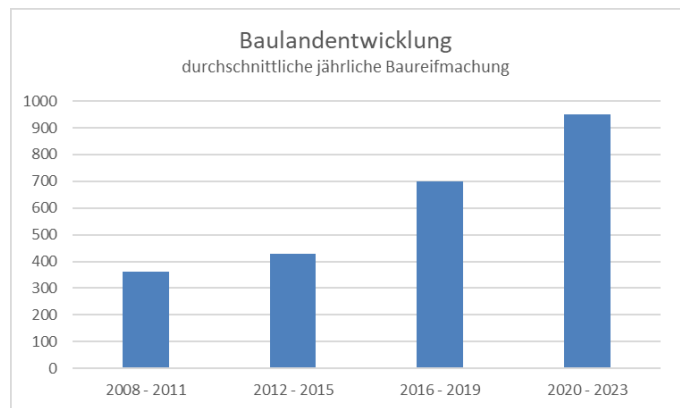
In den letzten Jahren konnte eine deutliche Steigerung der Baulandentwicklung erreicht werden:

2008 – 2011: durchschnittlich ca. 360 WE/a

2012 – 2015: durchschnittlich ca. 425 WE/a

2016 – 2019: durchschnittlich ca. 700 WE/a

2020 – 2023: durchschnittlich ca. 950 WE/a



Im Jahr 2023 allerdings war die Baulandbereitstellung geringer als in den Jahren zuvor, was vor dem Hintergrund des zurückhaltenden Investitionsklimas im Wohnungsbau noch nicht problematisch ist, solange die Baulandentwicklung in den nächsten Jahren grundsätzlich auf hohem Niveau verbleibt.

Durch die Regeln, die die Stadt sich im Jahr 2014 in Bezug auf die Baulandentwicklung mit dem Modell der „Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü)“ gegeben hat, wird darüber hinaus sichergestellt, dass in neuen Baugebieten stets ein festgelegter Anteil an bezahlbaren, öffentlich geförderten Wohnungen berücksichtigt wird.

Vor dem Hintergrund der hohen Bau- und Finanzierungskosten: Werden die neuen Baugebiete angenommen und wird dort auch gebaut?

Eine vermehrte Bauzurückhaltung ließ sich auch in Münster im letzten Jahr bei einigen Projekten und Baugebieten beobachten. Teilweise wurde dabei vom geplanten Grundstückskauf zurückgetreten, so dass im Einzelfall auch eine erneute Ausschreibung erforderlich wurde. Ebenfalls ist zu beobachten, dass Ende 2023 nur etwas mehr als die Hälfte der genehmigten Wohnungen bereits im Bau war (ca. 1.800 WE), was einen deutlichen Rückgang gegenüber den Vorjahren darstellt.

Vor dem Hintergrund der geringeren Baureifmachung und der hohen Fertigstellungszahlen in Baugebieten im letzten Jahr (die noch auf Baugenehmigungen und Finanzierungen aus den Vorjahren beruhen) sind auch die Reserven baureifer Grundstücke zurückgegangen. Gemeint sind damit Grundstücke, bei denen Planungsrecht besteht (d.h. i.d.R. ist der Bebauungsplanprozess abgeschlossen) und die erschlossen, aber noch nicht bebaut sind. Diese Reserven lagen Ende 2023 nur noch bei ca.

3.450 WE (so dass erstmals seit Jahren der „Soll“-Wert⁵, der zurzeit ca. 3.800 WE beträgt, unterschritten wurde). Dies verdeutlicht aber auch, dass insgesamt die baureif erschlossenen Baugebiete auch tatsächlich bebaut werden und es in 2023 keine weiter steigenden Reserven gab.

Vor dem Hintergrund der hohen Bau- und Finanzierungskosten und der gesunkenen Genehmigungszahlen ist jedoch in diesem und den nächsten Jahren ein weniger dynamisches Wohnungsbaugeschehen zu erwarten.

Wird das Ziel, mehr preiswerte, geförderte Wohnungen zu bauen, erreicht?

Der Rat der Stadt Münster hat das Ziel festgelegt, dass in Münster mindestens 300 neue Wohnungen jährlich öffentlich gefördert werden sollen. Diese Wohnungen stehen dann aufgrund ihrer limitierten Miete Menschen mit geringerem Einkommen zur Verfügung.

Dieses Ziel wurde in den Jahren 2017 – 2021 stets erreicht, in den Jahren 2020 und 2021 wurden mit jeweils über 500 geförderten Wohnungen neue Höchststände erreicht. Dabei entstehen die geförderten Neubau-Wohnungen in den letzten Jahren fast ausschließlich in neu entwickelten Baugebieten. Dies ist maßgeblich auf das Modell der „Sozialgerechten Bodennutzung Münster“ (SoBoMü) zurückzuführen, da danach in allen neuen Baugebieten entweder durch (Teil-)Grundstücksankauf oder städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, dass auch ein spezifischer Anteil geförderter Wohnungen realisiert wird. Gerade im Innenbereich konnten in den vergangenen Jahren viele entsprechende Wohnungen gefördert werden.

Im Jahr 2022 sind vermehrt kleinere Projekte gefördert worden, die oftmals innenstadtnah und für besondere Ziel- und Nutzergruppen ein Höchstmaß an Integration in bestehenden Quartieren ermöglichen. Die nur geringe Zahl an Förderungen von ca. 100 Mietwohnungen im Jahr 2022 konnte in 2023 bereits wieder auf ca. 250 Wohneinheiten gesteigert werden. Erheblichen Einfluss auf die Anzahl der möglichen Förderzusagen haben auch die Förderrichtlinien für den öffentlichen Wohnungsbau und insbesondere das zur Verfügung stehende Fördervolumen des Landes. Insgesamt sind die Konditionen für den geförderten Wohnungsbau vor dem Hintergrund der allgemein schwierigen, finanziellen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt derzeit sehr attraktiv.

Wie kann der Abwanderung insbesondere von Familien begegnet werden?

Münster wächst insbesondere auch durch den Zuzug von jungen Menschen, die zum Studium oder zur Ausbildung nach Münster ziehen. Im Gegenzug verliert die Stadt aber in der Altersgruppe der Familien (unter 18-jährige sowie 30 - 44-jährige) im Saldo viele Einwohnerinnen und Einwohner insbesondere an die Stadtregion („Suburbanisierung“).

Diese Zielgruppe der Familien wünscht sich oftmals ein Einfamilienhaus.⁶ Daher ist es wichtig, dass die Stadt im Rahmen der Baulandentwicklung gemischte Quartiere plant, die Angebote für alle Ziel- und Nutzergruppen berücksichtigen.

Die von der Stadt beauftragte Wohnungsbedarfsprognose von InWIS⁷ kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2030 jährlich ein Bedarf an Einfamilienhäusern in einer Größenordnung von ca. 400 – 450 Einheiten besteht, der in den Folgejahren deutlich auf 250 – 300 Einheiten / Jahr zurückgeht. Außerhalb von Baugebieten des Baulandprogramms wurden in den letzten Jahren regelmäßig ca. 120 Einfamilienhäuser gebaut.⁸ Vor diesem Hintergrund sollte das Baulandprogramm, um den Bedarf decken zu können, somit jährlich ca. 200 – 300 Einfamilienhausgrundstücke insbesondere für Reihen- und Doppelhäuser vorsehen.

⁵ Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

⁶ vgl. z.B. Studie „Haus oder Wohnung? Stadt oder Land?“, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021. In der Zusammenfassung heißt es: „Folgende wesentliche Schlussfolgerungen konnten dabei gezogen werden:

1. Es gibt eine eindeutige Präferenz unter allen Gruppen für die verschiedenen Formen von Einfamilienhäusern. [...]“

⁷ vgl. InWIS Forschung + Beratung GmbH „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsbedarfsdeckungsprognose Stadt Münster“, 2023 – vgl. dazu Vorlage V/0606/2023

⁸ Durchschnitt der Jahre 2019 – 2023: ca. 120 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Dies wird durch das aktuelle Baulandprogramm ermöglicht – hier ist die Baureife für mindestens ca. 1.500 Einfamilienhäuser bis zum Jahr 2032 vorgesehen. Dieser Anteil kann bei Bedarf in den städtischen Baugebiete angepasst werden: Bei kurzfristigen Baugebieten gibt es bis zum Beschluss des Vermarktungskonzepts noch Spielräume im Bebauungsplan (Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau auf einzelnen Baufeldern, Breite von Einfamilienhausgrundstücken). Bei den kurz- bis mittelfristigen Baugebieten ist die Planung noch nicht abgeschlossen, hier sind insofern auch noch Änderungen an der Planung möglich. Vor diesem Hintergrund ist auch ein Anteil von ca. 1.900 Einfamilienhausgrundstücken am Baulandprogramm 2024 - 2032 möglich. Dies entspräche einem jährlichen Volumen von mehr als 200 Einfamilienhausgrundstücken, was den o.a. Bedarf grundsätzlich decken könnte.

Diese Aufteilung wird jedoch nicht im Rahmen des Baulandprogramms festgelegt – hier werden die noch möglichen bzw. realistischen Aufteilungen zwischen Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau lediglich in der Tabelle des Baulandprogramms (vgl. Anlage 2c) dargestellt. Vielmehr wird im Rahmen des jeweiligen Vermarktungskonzepts für ein Baugebiet (auf Basis des Bebauungsplanes mit seiner o.a. teilweisen Flexibilität) festgelegt, in welcher Form die einzelnen Grundstücke vermarktet werden sollen. Insofern kann das Einfamilienhaus-Segment in den einzelnen Baugebieten im Zuge der Vermarktung innerhalb eines gewissen Rahmens individuell und bedarfsgerecht angepasst werden.

Eine Analyse für einzelne Baugebiete hat darüber hinaus gezeigt, dass sich die Fläche an zu schaffendem Wohnraum innerhalb dieser Spanne kaum ändert. Dies gilt auch für die Zahl der neu hinzuziehenden Menschen, die – unter der Voraussetzung, dass der Schwerpunkt auf verdichtete Einfamilienhausstrukturen gelegt wird (insbesondere Reihenhäuser im Stadthausstil) – nur marginal kleiner ausfällt gegenüber moderaten Mehrfamilienhausstrukturen mit drei bis vier Geschossen.

Ergänzt wird das Einfamilienhausangebot durch die große Anzahl an Einfamilienhäusern im Bestand: Von den über 57.000 Wohngebäuden in Münster sind circa 60 Prozent Einfamilienhäuser. Aufgrund der absehbaren demographischen Entwicklung werden viele dieser Bestandseinfamilienhäuser in den kommenden Jahren verstärkt auf den Markt kommen und für neue Nutzerinnen und Nutzer eine Alternative anstelle eines Neubaus bieten. Die Schaffung neuer, insbesondere altengerechter Wohnungen in möglichst allen Quartieren soll ein früheres Freiziehen eines Teils des umfangreichen Bestandes an Einfamilienhäusern ermöglichen und damit dazu beitragen, entsprechende Angebote insbesondere für Familien auch im Bestand zu schaffen.

Wie viele neue Wohnungen konnten insgesamt im letzten Jahr errichtet werden?

Insgesamt herrschte in Münster in 2023 nach wie vor ein sehr dynamisches Wohnungsbaugeschehen vor, der Zielwert von 2.000 neu gebauten Wohnungen wurde mit über 2.200 Wohnungen (deutlich) übertroffen. Auch im landes- und bundesweiten Vergleich zeigt sich in verschiedenen Erhebungen der letzten Jahre, dass in Münster eine sehr hohe Wohnungsbautätigkeit zu verzeichnen ist – im Jahr 2023 konnte Münster mit 54,1 fertiggestellten Wohnungen je 10.000 Einwohnern die höchste Fertigstellungsquote in NRW verzeichnen.⁹

Die insgesamt hohe Dynamik der letzten Jahre hat sich jedoch in 2022 und 2023 aus den oben bereits dargelegten Gründen (Zurückhaltung von Investoren und Bauherren aufgrund massiv gestiegener Finanzierungs- und Baukosten) abgeschwächt, was sich in gesunkenen Baugenehmigungszahlen und damit einhergehend einem deutlich zurückgegangenen sogenannten „Bauüberhang“ (Wohnungen, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind) zeigt.

Eine ausführliche Darstellung des Wohnungsbaugeschehens und der Wohnbaulandentwicklung in Münster findet sich im Bericht zur Wohnbaulandentwicklung (Anlage 1).

⁹vgl. Pressemitteilung von it.nrw 29.05.2024: <https://www.it.nrw/nrw-2023-wurden-mehr-wohnungen-fertiggestellt-als-ein-jahr-zuvor> sowie ILS-trends 2/19: „Stadt oder Umland – Aktuelle Trends des Bauens und Wohnen in deutschen Stadtregionen“, Dortmund 2019, S. 9 und https://www.focus.de/immobilien/bauen/diese-staedte-versagen-besonders-bei-der-neubauoffensive_id_180439748.html (abgefragt am 14.03.2024)

Zu Beschlusspunkt 2.

Was hat sich gegenüber dem Baulandprogramm 2023 – 2030 geändert?

Einige der Baugebiete des Baulandprogramms 2023 – 2030 sind inzwischen baureif geworden, d.h. der Bebauungsplan ist rechtskräftig geworden und die Erschließung ist fertiggestellt (bzw. war bereits vorhanden). Dies betrifft das Baugebiet Südlich Langebusch in Kinderhaus sowie weitere Bauabschnitte auf den ehemaligen Kasernenstandorten Oxford und York. Gegenüber dem Baulandprogramm aus dem Jahr 2023 ist zudem ein weiteres Baugebiet derzeit ruhend in der Entwicklung (Sentrup – ehem. Wartburgschule), da der Investor aus dem Projekt ausgestiegen ist und derzeit das weitere Vorgehen geklärt wird.

Vor dem Hintergrund, dass in den letzten Jahren einige Baugebiete baureif geworden sind und das Baulandprogramm nun bis zum Jahr 2032 reicht, sollen weitere (neue) Baugebiete in das Baulandprogramm aufgenommen werden. Dies betrifft zum einen gänzlich neue Baugebiete (bspw. Nienberge-Häger – Westlich Hägerstraße oder Gremmendorf – Gasometer)

Darüber hinaus sollen einige weitere (städtische), bisher niedrig priorisierte, Baugebiete in das Baulandprogramm aufgenommen werden, um die Perspektive für eine Baureife in den Jahren 2030 – 2032 deutlich zu machen und mit ersten vorbereitenden Arbeiten in den nächsten Jahren beginnen zu können (bspw. Roxel – Südlich Tilbecker Straße oder Gremmendorf – Südlich Angelmoller Weg).

Reicht die Kapazität des Baulandprogramms, um die beschlossenen Ziele zu erreichen?

Insgesamt umfasst das Baulandprogramm bis zum Jahr 2032 eine Kapazität von ca. 12.000 – 13.000 neuen Wohnungen, von denen ca. 6.500 auf städtischen Flächen geplant sind bzw. bei denen die Verfügbarkeit durch den Abschluss von städtebaulichen (Vor-)Verträgen mit den Eigentümern bereits gesichert ist. Dies macht es insgesamt möglich, die festgelegte Zielzahl im Hinblick auf die Baureifmachung (jährlich bis zu 1.250 WE) zu erreichen. Es setzt allerdings voraus, dass die meisten dieser Baugebiete auch im angestrebten Zeitraum realisiert werden können und die liegenschaftliche Verfügbarkeit der neuen urbanen Stadtquartiere (Steinfurter Straße, Busso-Peus-Straße, Kanalkante Südost) erreicht wird.

Wie werden Baugebiete priorisiert?

Vor dem Hintergrund begrenzter Arbeitskapazitäten der bei der Baulandentwicklung beteiligten Ämter ist eine Priorisierung der Baugebiete erforderlich, bei der die vorhandenen Arbeitskapazitäten auf die besonders wichtigen und prioritären Projekte fokussiert werden. Aufgrund des zeitlichen Fortschreitens in der Realisierung von Baugebieten sowie der Neuaufnahme einiger weiterer Baugebiete wird im Rahmen dieser Fortschreibung des Baulandprogramms auch eine fortgeschriebene Priorisierung vorgeschlagen. Die Priorisierung und die damit verbundene zeitliche Einordnung, wann die jeweiligen Baugebiete baureif werden, geht aus der Tabelle zum Baulandprogramm (Anlage 2c) hervor und ist das Ergebnis eines möglichst effektiven Einsatzes der vorhandenen Arbeitskapazitäten.

Bei der Priorisierung werden verschiedene Perspektiven berücksichtigt: Neben der Stadtentwicklungsperspektive (bspw. die Größe eines Baugebietes) spielen fachspezifische Aspekte (bspw. Belange der Grünordnung oder erschließungstechnische Aufwendungen) sowie die Realisierungsperspektive eine Rolle. In Bezug auf das Verhältnis zwischen einer Baulandentwicklung und der Grünordnung wird auf die Anlage 2d verwiesen, in der dieses Verhältnis und die bisherigen Beschlüsse zu diesen Baugebieten transparent dargestellt werden. Dies betrifft etwa 30 % der Baugebiete des Baulandprogramms.

Die Priorisierung ist dynamisch zu sehen. Bei absehbaren Verzögerungen können Baugebiete zeitlich verschoben werden, wobei der Fokus insbesondere auf den verfügbaren städtischen Flächen liegen sollte.

Was passiert nach dem Jahr 2032?

Auch wenn das Baulandprogramm derzeit nur den Zeitraum bis zum Jahr 2032 betrachtet, gibt es bereits heute auch langfristige Überlegungen, die über dieses Jahr deutlich hinausgehen. Zu nennen sind hier insbesondere die Siedlungsflächenpotenziale, die Teil des Integrierten Flächenkonzepts Münsters (IFM) sind.¹⁰

Vor dem Hintergrund, dass sich die Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren aber auch ändern können, handelt es sich dabei zunächst um planerische Potenziale, über deren tatsächliche Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Beschlüsse gefasst werden müssen. Insofern werden diese Potenziale in dieser Vorlage auch nicht im Einzelnen aufgeführt.

Diese Potenziale beinhalten sowohl einzelne (zumeist kleinere bis mittelgroße) konkrete Baugebietspotenziale, die sich bereits im Eigentum der Stadt befinden, als auch im Flächennutzungsplan und im Regionalplan planerisch gesicherte bzw. im IFM-Konzept und im Änderungsentwurf zum Regionalplan vorgeschlagene weitere (auch größere) Potenzialflächen.

Um bereits heute für einzelne Bereiche die Voraussetzungen für eine spätere Baugebietsentwicklung zu schaffen und im Sinne einer vorausschauenden Bodenvorratspolitik auch langfristig handlungsfähig zu bleiben, ist es sinnvoll, für einzelne dieser Potenzialflächen erste liegenschaftliche Verhandlungen und vorbereitende Untersuchungen zu tätigen. Diejenigen potenziellen Baugebiete, für die dies zutrifft, sind in der Karte zum Baulandprogramm (vgl. Anlage 2b) mit einem Stern gekennzeichnet.

Details zur Fortschreibung des Baulandprogramms und zur Priorisierung der Baugebiete können den Anlagen 2a – d (Bericht zur Fortschreibung, Karte des Baulandprogramms, Tabelle des Baulandprogramms sowie Übersicht über die Baugebiete mit Konflikten zur Grünordnung) entnommen werden.

Zu Beschlusspunkt 3.

Vor welchen Herausforderungen steht die Stadt bei der Wohnbaulandentwicklung in den nächsten Jahren?

Größte Herausforderung derzeit sind die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung neuer Wohnungsbauvorhaben. Hier gilt es, pragmatische Ansätze auch bei der Grundstücksvergabe zu finden.

In die Umsetzung des Baulandprogramms sind verschiedene Ämter innerhalb der Verwaltung (für Grunderwerb, Planung, Erschließung, Vermarktung, Wohnraumförderung, Bau von Wohnfolgeeinrichtungen) involviert – das Baulandprogramm ist dabei das übergeordnete Instrument zur Koordination der verschiedenen Aktivitäten. Die für die Baulandentwicklung erforderlichen, notwendigen Arbeitsschritte und Ressourcen sind in den Arbeitsprogrammen und Plänen der städtischen Fachämter entsprechend umsetzungsorientiert zu verankern.

In den letzten Jahren hat sich allerdings gezeigt, dass der Prozess der Baulandentwicklung vermehrt zeitliche Verzögerungen zu verzeichnen hatte, die vielfältige Ursachen haben. Zu nennen sind hier u.a. komplexer werdende Anforderungen an die Verfahren (u.a. die Einbindung von neuen Energiekonzepten) und die Personalkapazitäten innerhalb der Verwaltung. Die Baulandentwicklung auf diesem hohen Niveau mit dem vorhandenen Personal zu halten ist eine Herausforderung, nicht zuletzt da die Wohnbaulandentwicklung in Bezug auf die personellen Kapazitäten der betroffenen Fachämter auch mit der Realisierung anderer wichtiger Ziele der Stadt Münster konkurriert.

Was tut die Verwaltung, um diese Herausforderungen bei der Baulandentwicklung zu bewältigen?

In den letzten Jahren ist es bereits gelungen, ergänzende Personalstellen in den betroffenen Fachämtern zu schaffen und in großen Teilen zu besetzen. Insgesamt bedarf es aber weiterer perso-

¹⁰ vgl. die Vorlage zum IFM-Konzept V/0192/2024

ner Kapazitäten. Auch ist es nach wie vor bei einigen Stellen sehr schwierig, eine adäquate Besetzung zu erreichen. Daher müssen die Anstrengungen zur Personalakquise weiter intensiviert werden.

Um die Abläufe bei der Baulandentwicklung weiter zu optimieren und die o.a. neuen Herausforderungen zu integrieren, wurde eine dezernats- und zuständigkeitsübergreifende Prozesssteuerung eingerichtet, die ganzheitlich die städtische Wohnbaulandentwicklung (Wohnbaulandprozesssteuerung) betrachtet (Planung, Erschließung, Vermarktung, öffentliche Förderung, Baugenehmigung etc.).

Darüber hinaus übernehmen auch Dritte (insbesondere die Wohn- und Stadtbau GmbH) bei der Umsetzung von neuen Baugebieten größere Verantwortung, indem sie z.B. Teile oder auch ein gesamtes Baugebiet inkl. der notwendigen Erschließung (wie beispielsweise im Baugebiet Kirschgarten in Handorf die Wohn- und Stadtbau GmbH) realisieren.

Weiterhin kann und soll (vgl. Ratsantrag A-R/0074/2021 „KonvOY GmbH als Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft etablieren“) bei großen Quartiersentwicklungen (z.B. neues urbanes Stadtquartier Steinfurter Straße) die KonvOY als Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft agieren und entsprechende Nachfolgeprojekte zu den laufenden Konversionsentwicklungen übernehmen. Auch hierzu sind weitere Entscheidungen in einer separaten Vorlage und in Abhängigkeit der liegenschaftlichen Modelle der Modellquartiere erforderlich.

Grundsätzliches Ziel der Stadtentwicklung ist es weiterhin – auch unter geänderten Rahmenbedingungen – durch die Schaffung von Bauland das Wohnraumangebot auszuweiten, um damit der absehbaren Nachfrage nach Wohnungen besser gerecht werden zu können und den Preisanstieg für Wohnraum in Münster zu bremsen.

Vor dem Hintergrund, dass für die Zukunft in Münster weiterhin ein deutliches Bevölkerungswachstum angenommen werden kann und gerade im Neubaubereich auch Angebote für bestimmte Zielgruppen (beispielsweise im geförderten Wohnungsbau) erstellt werden müssen, wird daher an der grundsätzlichen Ausrichtung der Baulandentwicklung festgehalten, so dass ausreichende Baulandreserven zur Verfügung stehen, sobald sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau wieder verbessern.

In Vertretung

gez. Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2023

Baulandprogramm 2024 - 2032

Anlage 2a: Fortschreibung Baulandprogramm 2024 - 2032 inkl. Priorisierung der Baugebiete

Anlage 2b: Baulandprogramm 2024 – 2032 Übersichtskarte

Anlage 2c: Baulandprogramm 2024 – 2032 Tabelle

Anlage 2d: Übersicht über die Baugebiete im Verhältnis zur Grünordnung