

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster
Herrn Thomas Fastermann
Bahnhofstraße 9
48143 Münster

15.01.2014

Baulandprogramm

hier: Verhältnis frei finanzierter zu öffentlich geförderten Wohneinheiten

Ihr Schreiben vom 08.01.2014

Sehr geehrter Herr Fastermann,

in dem o. a. Schreiben fragen Sie mit Bezug zu den Vorlagen V/0519/2013 „Baulandprogramm 2020“ und V/0593/2013 „Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Grundzüge und Weichenstellungen“ nach dem Zusammenhang der Annahmen des Baulandprogramms (*„in den Jahren 2014 und 2015 jeweils 328 und 214 Wohneinheiten“*) mit den Eckpunkten für das Handlungskonzept Wohnen (*„Zielvorgabe von 300 Wohneinheiten im Bereich des geförderten Wohnungsbaus“*) in Münster.

Mit der Vorlage V/0593/2013 „Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Grundzüge und Weichenstellungen“ hat der Rat am 11.12.2013 u. a. beschlossen:

- Die Baulandbereitstellung ist zu forcieren und auf hohem Niveau zu verstetigen. Dabei ist ein **Zielwert für die jährliche Bauleistung von 1.500 WE** zugrunde zu legen, **die Hälfte davon in Neubaugebieten.** (vgl. Beschlusspunkt 2.)

- **Ziel der Stadt Münster** ist es, den **Neubau von mindestens 300 Mietwohnungen je Jahr mit öffentlichen Mitteln** zu fördern. (vgl. Beschlusspunkt 3.1)

In der Begründung der Vorlage V/0593/2013 wird dazu auf Seite 4 ausgeführt: Die Produktion von ausreichend baureifen Flächen ist eine Bedingung, um die Zielwerte für den angestrebten jährlichen Wohnungsneubau erreichen zu können. Der Zielwert für die jährliche Bauleistung von 1.500 WE hat sich dabei als konsensfähig erwiesen. Eine städtische Zielrichtung bleibt es auch künftig, **das Bauen im Siedlungsbestand nach Möglichkeit zu präferieren**. Es wird daher weiterhin kalkuliert, dass **die Hälfte der angestrebten Bautätigkeit im Siedlungsbestand erfolgt, und nur für die andere Hälfte der angestrebten Bauleistung Neubaugebiete erforderlich** sind.

Der o. a. Zielwert von jährlich 300 mit öffentlichen Mitteln zu fördernden neuen Wohnungen ist daher eine Teilmenge des Zielwerts für die gesamte, jährlich durchschnittliche Bauleistung von 1.500 WE.

Das bedeutet, dass die jährlich angestrebten 300 mit öffentlichen Mitteln zu fördernden neuen Wohnungen

- sowohl innerhalb der jährlich angestrebten Fertigstellung von 750 neuen WE im Siedlungsbestand (i. d. R. durch Realisierung von planungsunbeeinflussten Potenzialen der Innenentwicklung z. B. aufgrund von § 34 BauGB),
- als auch innerhalb der jährlich angestrebten Fertigstellung von 750 neuen WE in Neubaugebieten (für die i. d. R. konkrete Planungs- und Erschließungsschritte erforderlich sind)

realisiert werden können.

Hinsichtlich der jährlichen Gesamtkapazität für den Wohnungsneubau in Münster ist zu den angenommenen, voraussichtlich baureif werdenden WE-Kapazitäten in Neubaugebieten des Baulandprogramms daher stets auch der jährliche, auf Erfahrungen gestützte, durchschnittliche Orientierungs- bzw. Zielwert von neuen Wohneinheiten im Siedlungsbestand außerhalb des Baulandprogramms in Höhe von ca. 750 WE hinzuzuzählen.

Die Annahmen des Baulandprogramms für die Jahre 2014 ff. beziehen sich auf die nach jeweils abgeschlossener Planung und Erschließung voraussichtlich baureif werdenden Kapazitäten der Baugebiete. Ob diese Kapazitäten in den jeweiligen Jahren tatsächlich auch als neue Wohneinheiten gebaut werden, liegt an der Entscheidung der jeweiligen Bauherren bzw. Investoren.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.12.2013 das aktuelle Baulandprogramm 2013 - 2020 (Anlage 1 zur Vorlage V/0519/2013) zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, durch geeignete Flächendarstellungen bereits in den Jahren 2014 und 2015 für eine stärkere Orientierung am mit dem Handlungsprogramm Wohnen (vgl. Vorlage V/0593/2013 „Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Grundzüge und Weichenstellungen“) beabsichtigten Mengengerüst zu sorgen. Das überarbeitete Baulandprogramm soll dem Rat nach Vorberatung im ASSVW und den Bezirksvertretungen in 2014 vorgelegt werden, damit die weiteren Arbeitsschritte erfolgen können.

Gestatten Sie mir an dieser Stelle eine kleine Korrektur der in Ihrem o. a. Schreiben aufgeführten Zahlen für die Jahre 2014 und 2015. Die Annahmen des bisherigen Stands des Baulandprogramms 2020 betragen für das Jahr 2014 insgesamt 214 baureif werdende WE in Neubaugebieten und für das Jahr 2015 insgesamt 375 baureif werdende WE in Neubaugebieten. (vgl. Anlage 1 „Baulandprogramm 2020 / Liste“ zur Vorlage V/0519/2013)

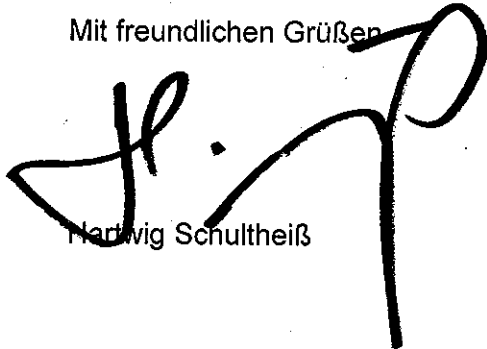
Diese Annahmen basieren auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Programm-Entwurfs (Mitte 2013) erkennbaren Rahmenbedingungen für eine noch zu schaffende Baureife der Gebiete. Hinsichtlich des Zeitpunkts der Baureife werden dabei insbesondere plausible Annahmen zum zeitlich möglichen Abschluss der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur tatsächlichen Fertigstellung der Erschließung der geplanten Neubaugebiete berücksichtigt.

Neben den im Baulandprogramm 2020 angenommenen, voraussichtlich baureif werdenden WE-Kapazitäten für die Jahre 2014 (insgesamt 214 WE) und 2015 (insgesamt 375 WE) sind zu Beginn des Jahres 2014 zusätzlich auch noch Restkapazitäten in bestehenden älteren Baugebieten in Münster in Höhe von etwa 2.150 baureifen Wohneinheiten vorhanden, in denen weitere Wohnungsbaufertigstellungen in 2014 ff. stattfinden können.

Ein Blick auf das Jahr 2013 zeigt, dass Annahmen hinsichtlich einer künftig weiterhin hohen Wohnungsneubautätigkeit im Siedlungsbestand außerhalb des Baulandprogramms nicht unbegründet sind. Nach vorläufigen Zahlen sind im Jahr 2013 in Münster insgesamt 1.960 Wohneinheiten neu fertig gestellt worden, davon voraussichtlich 1.590 WE in Mehrfamilienhäusern und 370 WE in Einfamilienhäusern. Dies ist der höchste Wert an jährlichen Wohnungsneubaufertigstellungen der letzten 10 Jahre. Das letztmalig aufgestellte Baulandprogramm im Jahr 2012 enthielt dabei für das Jahr 2013 lediglich einen angenommenen Wert von insgesamt 204 in neuen Baugebieten baureif werdenden Wohneinheiten. (vgl. Vorlage V/0397/2012, Anlage 2)

Eine Kopie dieses Schreibens haben auch die anderen im Rat der Stadt Münster vertretenen Fraktionen und Gruppen sowie fraktionslosen Ratsmitglieder erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a dot and a long, sweeping line that ends in a loop.

Hartwig Schultheiß