

Vermerk

### Interfraktionelles Gespräch zum Thema Wohnen

#### Bezug zu den Vorlagen:

- V/0593/2013 „Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Grundlagen und Weichenstellungen“
- V/0519/2013 bzw. V/0519/2013/1 und V/0115/2014 „Baulandprogramm 2014-2020“
- V/0039/2014 „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“

#### Teilnehmende:

Herr Fastermann, SPD  
Herr Fehlauer, CDU  
Herr Marczinkowski, GAL  
Herr Raffloer, UWG  
Herr Reuter, FDP  
Herr Sagel, Linke  
Frau Regenitter, 64  
Herr Thielen, III/1  
Herr Nienaber, 23  
Herren Schowe, Franke, Krause, Bartmann, 61

17.03.2014, 16.00 – 17.45 h (Stadtweinhaus, York-Zimmer)

1. Im Rahmen der Beratungen zum Baulandprogramm 2020 (V/0519/2013 bzw. V/0519/2013/1) sowie zum Handlungskonzept Wohnen (V/0593/2013) wurde vereinbart, mit den planungspolitischen Sprechern der Fraktionen ein Gespräch zu führen, um die in den vorliegenden politischen Anträgen zum Ausdruck kommenden Anliegen und Zielvorstellungen zu erörtern.

**Insbesondere soll geklärt werden, welche inhaltlichen Punkte mit den vorliegenden Modulen zum Handlungskonzept Wohnen (vgl. die im Betreff genannten Vorlagen) bereits abgearbeitet worden sind und wie mit den noch offenen Punkten verfahren werden kann.**

2. Gleichzeitig wurde die Verwaltung in diesem Zusammenhang aufgefordert, aufzuzeigen, welche (befristete) **personelle Verstärkung** zur Umsetzung des Baulandprogramms 2020 notwendig ist. Hierzu führt Herr Schowe aus, dass zunächst verwaltungsinterne Optimierungen geprüft werden, um danach entscheiden zu können, welche zwingende personelle Verstärkung erforderlich ist. Nicht zuletzt hängt dies auch mit den ggf. noch weiter hinzukommenden Aufgaben (vgl. auch Punkt 5.) zusammen.
3. Aus Sicht der Verwaltung sind insbesondere zwei Punkte aus den wohnungspolitischen Anträgen noch offen. Zum einen die Erarbeitung einer Zweckentfremdungssatzung nach § 40 WFNG NRW. Den politischen Auftrag dazu hat die Verwaltung mit Beschluss des Hauptausschusses vom 25.09.2013 erhalten. Zum anderen der Antrag der SPD-Fraktion zur Prüfung bzw. Aufstellung einer Erhaltungssatzung („Milieuschutzsatzung“) nach § 172 BauGB. Dieser Punkt wurde bisher nicht politisch beraten und entschieden.

4. In Bezug auf die **Zweckentfremdungssatzung** verweist Frau Regenitter darauf, dass das Land derzeit an einem neuen Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) arbeitet. Darin soll auch die Möglichkeit Eingang finden, eine Genehmigung mit der Auflage nach Schaffung von Ersatzwohnraum zu versehen. Weitere Details dazu hat sie in einem Schreiben an die Fraktionen im Vorfeld dieses Gesprächstermins erläutert.

Die Beteiligten sind sich inhaltlich einig, dass die Umwandlung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken bzw. der längere Leerstand von Wohnraum vermieden werden sollen, diskutiert wird die Frage, inwieweit dies in Münster ein größeres Problem ist oder es sich eher um Einzelfälle handelt. Die Verwaltung berichtet, dass in der Stadtentwicklung zurzeit eher der gegenläufige Trend wahrgenommen werden kann, dass also bisher gewerblich genutzte Räume zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

**Dezernat V / 64 wird nach Vorliegen des neuen WAG NRW einen Entwurf für eine Zweckentfremdungssatzung in die politischen Gremien einbringen.**

5. In Bezug auf den Erlass einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (**Milieuschutzsatzung**) macht Herr Schowe zunächst deutlich, dass es bisher zumeist größere Städte (bsp. Hamburg, München) sind, die von diesem Instrument Gebrauch machen. Vor dem Hintergrund, dass mit einer solchen Satzung in Eigentumsrechte eingegriffen wird, betont er den großen zeitlichen und personellen Aufwand, der mit der rechtssicheren Aufstellung, dem Vollzug und der Evaluierung einer solchen Satzung verbunden ist. Er wies darauf hin, dass die Milieuschutzsatzung kein Instrument des Mieterschutzes, sondern allein städtebaulich begründet sein müsse.

Diskutiert wird die Frage, in welchen Quartieren eine Luxussanierung und damit eine Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen zur Zeit beobachtet werden kann und ob es sich dabei um ein flächenmäßig größeres Problem handelt. Angesprochen werden ferner fehlende Alternativen des Bau- und Planungsrechts, um wirksam eine solche Gentrifizierung zu verhindern sowie Abgrenzungsprobleme im Vollzug (energetische Sanierung vs. Luxussanierung).

**Da es zur Frage der Notwendigkeit und Verhältnismäßigkeit von Aufwand und Nutzen einer Milieuschutzsatzung unterschiedliche Auffassungen gibt, wird vereinbart, dass die Verwaltung zunächst eine Berichtsvorlage vorbereitet, in der auch unter Rückgriff auf die Erfahrungen anderer Städte das Für und Wider einer solchen Satzung sowie ein Zeit- und Kostenrahmen dargestellt werden.**

6. Auf Basis der politischen Anträge zum Handlungskonzept Wohnen (vgl. dazu den Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des ASSVW vom 05.12.2013) werden anschließend die einzelnen Anliegen und Zielvorstellungen im Detail diskutiert, um zu klären, welche inhaltlichen Punkte im Weiteren noch zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Diskussion zu gemeinschaftlichen Wohnformen und deren Bedeutungszunahme wird deutlich, dass hier insbesondere veränderte Vergabemodalitäten beim Verkauf städtischer Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern notwendig sind. Dies wird in der Vorlage zur sozialgerechten Bodennutzung bereits aufgegriffen.

**Im Ergebnis ist man sich einig, dass mit den vorliegenden (im Betreff genannten) Vorlagen sowie den unter 4. und 5. angesprochenen Satzungen alle wesentlichen Forderungen aus den Anträgen aufgegriffen worden sind.**

7. Im Zusammenhang mit der Diskussion um eine mögliche Milieuschutzsatzung wird es von den Beteiligten als sinnvoll erachtet, vor Diskussion der vereinbarten Berichtsvorlage im Fachausschuss die Thematik nochmals im Rahmen einer interfraktionellen Runde vorzustellen.

Im Zuge der Beratung zum Baulandprogramm wurde die Verwaltung auch beauftragt, mit den planungspolitischen Sprechern der Fraktionen und Parteien zu klären, wie die künftige politische Begleitung zur Umsetzung des Baulandprogramms 2020 effektiv gestaltet werden kann. Herr Krause macht den Vorschlag, im Rahmen dieser Runde mögliche Zwänge und Notwendigkeiten, die sich bei der Bearbeitung des Programms ergeben, vorzustellen und Verfahrensmöglichkeiten vorabzustimmen.

**Die Beteiligten sind sich einig, dass es sinnvoll ist, eine solche interfraktionelle Runde zum Thema Wohnen nach Bedarf in unregelmäßigem Abstand zu wiederholen, um in diesem Rahmen notwendige politische Beschlüsse vorzubereiten und damit die Verfahren zu beschleunigen.**

I.A.



Verteiler: Gesprächsteilnehmer

D.: II, III, V

61.21 z.Vg.