

Stadt Hamm

Beschlussvorlage

Vorlagennummer:	BV-1565/2024
Kennung:	öffentlich
Dezernat:	Stadtplanung, Bauwesen, Wohnen und Mobilität
Stadtamt:	Stadtplanungsamt
Beteiligtes Stadtamt:	

Beschlussvorschrift

§ 41 Abs. 1 GO

Beratungsfolge

Gremium	Termin	Beratungsaktion	Top
Bezirksvertretung Hamm-Pelkum	10.09.2024	vorberatend	
Bezirksvertretung Hamm-Mitte	10.09.2024	vorberatend	
Bezirksvertretung Hamm-Heessen	10.09.2024	vorberatend	
Bezirksvertretung Hamm-Bockum-Hövel	11.09.2024	vorberatend	
Bezirksvertretung Hamm-Herringen	12.09.2024	vorberatend	
Bezirksvertretung Hamm-Uentrop	12.09.2024	vorberatend	
Bezirksvertretung Hamm-Rhynern	12.09.2024	vorberatend	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Mobilität	24.09.2024	vorberatend	
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz	24.09.2024	vorberatend	
Hauptausschuss	30.09.2024	vorberatend	
Rat	01.10.2024	beschließend	

Betreff

Masterplan Wohnen - Beschluss Endbericht

Beschlussvorschlag

Der Masterplan Wohnen wird als planerische Handlungs- und Orientierungsgrundlage im Rahmen von zukünftigen wohnungspolitischen Fragestellungen beschlossen. In diesem Zuge wird die Verwaltung beauftragt:

- Die Aktualisierung des Baulandmodells aus 1998 (25%-Modell) unter Würdigung der aktuellen Rechtsprechung und der nachhaltigen Baulandkriterien der Stadt mit Einbeziehung eines Fachbüros zu erarbeiten.
- Die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau aufgrund der Ausführungen im Masterplan Wohnen zu überprüfen und neu zu fassen.
- Die Potenzialflächen und Stadtbezirkssteckbriefe auf Grundlage der zukünftigen Entwicklungen in regelmäßigen Abständen anzupassen, um eine aktuelle Übersicht über die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale zu erhalten.
- Den Lenkungskreis zum Masterplan Wohnen fortzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

<input type="checkbox"/> Auszahlungen in € <input type="checkbox"/> Aufwendungen in €	
<input type="checkbox"/> Einzahlungen in € <input type="checkbox"/> Erträge in €	
Städtischer Eigenanteil €	
<input type="checkbox"/> StA/Finanzstelle <input type="checkbox"/> StA/Zeile in Teilergebnisplan:	
Erläuterungen:	
Mittel stehen	<input type="checkbox"/> zur Verfügung <input type="checkbox"/> nicht/nicht vollständig zur Verfügung
Beteiligung RPA	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Klimarelevanz

Ja Nein

Erläuterungen:	<p>Der Masterplan Wohnen versteht sich als informelles, gesamtstädtisches Konzept und hat daher keine unmittelbaren klimarelevanten Auswirkungen.</p> <p>Die angeführten Maßnahmen können im Falle einer Umsetzung in Bezug auf die gezeigten Potenzialflächen für den Wohnungsbau zu Neuversiegelungen des Bodens führen. Die vorangestellte Analyse und Prognose der Haushaltsentwicklung sollen eine bedarfsgerechte Entwicklung sicherstellen. Durch flankierende Strategien wie z.B. die Prüfung der besonderen Eignung von zukünftigen Wohnbauflächen an Hand von Kriterien sowie die Ermittlung von Dichtewerten für unterschiedliche Lagen im Siedlungsbereich um die Ausnutzung von Flächen zu verbessern, sollen negativen Auswirkungen auf das Klima entgegengewirkt werden</p>
----------------	--

Sachdarstellung und Begründung

0. Hintergrund

Das Handlungskonzept Wohnen wurde erstmals 2005 durch das Büro InWis in Kooperation mit der Stadt Hamm erarbeitet. 2015 erfolgte eine Fortschreibung als Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025, dessen Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung sich mit dem Einsetzen des damaligen Zuzuges an Geflüchteten bereits nach wenigen Monaten überholt hatten.

1. Anlass

Die aktuellen Trends auf dem Wohnungsmarkt unterliegen zunehmend einer dynamischen Entwicklung. Bodenpreise und Baukosten steigen, der Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtbestand ist in den vergangenen 10 Jahren deutlich gesunken und es fehlen neben barrierearmen Wohnungen auch Angebote für spezifische Nachfragegruppen. Bestimmte Themenschwerpunkte, die neben demografischen Aspekten und Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung auch das Thema Familienfreundlichkeit sowie Baulandmanagement umfassen, rücken stärker in den Vordergrund. Der Rat der Stadt Hamm hat mit dem Antrag Nr. 0410/22 sowie dem Beschluss der Vorlage 0672/22 im Juni 2022 darauf reagiert, indem er die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Masterplan Wohnen beauftragt hat. Im Ergebnis soll ein städtebauliches Konzept als strategische Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für

wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragestellungen entstehen. Im Oktober 2022 wurde der Auftrag an das Büro IRI (Institut für Raumforschung und Immobilienentwicklung) aus Dortmund vergeben. Im Dezember 2023 wurde dem Rat mit der Mitteilungsvorlage 0202/23 ein Sachstand vorgelegt.

2. Aufgaben und Ziele des Masterplans

Ziel der Erarbeitung des Masterplan Wohnen ist die Konzeption einer gesamtstädtischen Strategie als Grundlage für nachfolgende Planungen, die eine aktuelle und zugleich zukunftsgerichtete Sicht auf das Thema Wohnen bietet sowie als strategische Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragestellungen fungiert. Dabei gilt es, eine quantitativ und qualitativ ausreichende Wohnraumversorgung für die unterschiedlichen Nachfragegruppen zu gewährleisten. Hierzu werden sowohl die Möglichkeiten der Bestandsentwicklung als auch die konkreten Flächen für eine nachhaltige Baulandentwicklung unter Bezugnahme auf die Querschnittsthemen Baulandmanagement, Klima und Familienfreundlichkeit untersucht.

3. Vorgehen und Inhalte

Die analytische Basis des Masterplan Wohnen wurde mit der Bestandserhebung und -analyse gelegt. Durch eine Zusammenschau vorliegender Daten, Berichte und Konzepte, quantitativer Analysen und einer gesamtstädtischen Haushaltsprognose wurde ein aktuelles Bild des Hammer Wohnungsmarktes gezeichnet, welches auch die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum mit einbezieht. Zu Beginn des Erarbeitungsprozesses hat im Januar 2023 ein erstes Treffen des Lenkungskreises zum Masterplan Wohnen stattgefunden, in dem das Büro sich und das Vorgehen zum Masterplan vorgestellt und erste Anregungen der örtlichen Expert:innen geäußert wurden. Der Lenkungskreis, bestehend aus Akteur:innen aus Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung, hat die Erstellung des Masterplans von Anfang an begleitet und über einen fachlichen Austausch die Beteiligung sichergestellt. Eine darüberhinausgehende Beteiligung der Öffentlichkeit hat auf Grund der fachlich-theoretischen Ausrichtung des Konzeptes nicht stattgefunden.

Aufbauend auf ersten Analyseergebnissen wurde mit der Konzeptentwicklung begonnen. Auftakt war ein verwaltungsinterner Workshop zur Zielentwicklung im April 2023. Diese Ziele wurden anschließend weiter ausgearbeitet und dienen als Orientierungsrahmen für die Weiterentwicklung des Hammer Wohnungsmarktes sowie der verwaltungsinternen, politischen und öffentlichen Verständigung über die Ausrichtung der Wohnungspolitik. Im Sommer 2023 wurde das Zielsystem ausgewählten Mitgliedern des Lenkungskreises im Rahmen von zwei Workshops zur Bestandsentwicklung und zum Wohnungsneubau vorgestellt und zu ersten Strategien weiterentwickelt. Parallel wurde eine Befragung von Wohnungseigentümer:innen durchgeführt, um Informationen u.a. zum Umzugsverhalten und zur Investitionsbereitschaft in Bezug auf Dämmung und Umbau der Immobilie zu erlangen. Die Ergebnisse der Befragung sind in den Masterplan eingeflossen und sind im Anhang des Berichts aufgeführt.

Die durch das Büro in enger Abstimmung mit den genannten Akteur:innen entwickelten Zielvorschläge und Strategieansätze wurden aufbauend auf der Wohnungsmarktanalyse in die Handlungsfelder Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung untergliedert und ausgearbeitet. In beide Handlungsfelder wurden die Querschnittsthemen Baulandmanagement, Klima und Familienfreundlichkeit integriert.

Anschließend wurden Steckbriefe für die einzelnen Stadtbezirke erstellt, in denen Wohnungsbedarfe und ausgewählte Potenzialflächen dargestellt werden. Eine abschließende Diskussion im Lenkungskreis fand im März 2024 statt. Die Ergebnisse des Arbeitsprozesses liegen nun in Form des in der Anlage aufgeführten Berichtes Masterplan Wohnen den politischen Gremien zur Abstimmung vor.

Ein wesentlicher Baustein zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist der Bau von öffentlich geförderten Mietwohnungen. Die Stadt Hamm konnte in der Vergangenheit viele Investoren zur Umsetzung geförderter Bauvorhaben beraten und die dazu notwendigen bzw. zusätzlichen Fördermittel beim Land einwerben. Um auf die aktuellen und möglichst auch zukünftigen Rahmenbedingungen reagieren zu können, ist es notwendig die in 2018 beschlossene Regelung,

wie im Masterplan Wohnen vorgeschlagen, zu überprüfen und neu zu fassen. Bei der Überarbeitung des Quotenbeschlusses ist zu berücksichtigen, dass das zur Verfügung gestellte Fördervolumen des Landes NRW begrenzt ist und unter Umständen nicht alle Bauvorhaben zeitnah bedient werden können.

4. Ausblick

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt steht die Stadt Hamm vor bedeutenden Herausforderungen in Bezug auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen und die Qualifizierung des Wohnungsbestandes. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, hat der vorliegende Masterplan Wohnen bestehende Instrumentarien aufgegriffen und entsprechend den Zielen der zukünftigen Wohnungsmarktpolitik und -steuerung weiterentwickelt und ergänzt. Hervorzuheben sind beispielsweise die bedarfsgerechte Verortung von Wohnbaulandpotenzialen, die Orientierungswerte für eine bessere Ausnutzung der Wohnbauflächen, der Hinweis auf die Weiterentwicklung des Baulandmodells (25 %-Modell) oder die Neubemessung der 35% Quote für den geförderten Wohnungsbau. Der Masterplan schlägt hier die Bemessung der Quote an den Baufertigstellungen bezogen auf ein Baugebiet/Projekt vor, statt wie bisher an den Baugenehmigungen bezogen auf die Gesamtstadt. Viele bestehende Hemmnisse, z.B. in der Bestandsentwicklung, entziehen sich jedoch den kommunalen Steuerungsmöglichkeiten und können auch durch den Masterplan Wohnen alleine nicht überwunden werden. Hier ist die Stadt auf die Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer:innen und eine anreizstiftende Förderlandschaft angewiesen.

Im Zuge der Erarbeitung des Masterplanes wurden die Bausteine der Wohnungsmarktbeobachtung und des fachlichen Austauschs im Lenkungskreis als wichtige Grundlagen für die konzeptionelle Betrachtung des Themenkomplexes Wohnen herausgestellt. Eine Umsetzung der Strategien des Masterplans sowie begleitend ein gemeinsamer Blick auf die zukünftigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt erfordern eine Verstärkung des Austauschs zwischen den Akteur:innen, welche durch den Erarbeitungsprozess angestoßen werden konnte. Zusätzlich sollen die aufgezeigten Potenzialflächen und Stadtbezirkssteckbriefe auf Grundlage der zukünftigen Entwicklungen in regelmäßigen Abständen angepasst werden, um eine aktuelle Übersicht über die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale zu erhalten. Die geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative sind im vorliegenden Masterplan in die Wohnbauflächenpotenziale eingeflossen. Die Wohnbaulandinitiative geht damit im Masterplan auf und wird ab dem Zeitpunkt des Beschlusses nicht mehr als eigenständiges Instrument betrachtet. Eine tabellarische Bilanzierung findet sich im Anhang des Masterplan Wohnen.

Der Masterplan Wohnen ist als informelles Planungsinstrument nach Beschluss durch die Politik bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Zudem dient er zukünftig als Handlungs- und Orientierungsgrundlage für Politik und Verwaltung bei allen wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Fragestellungen.

Anlage(n):

1. Masterplan Wohnen (Bericht)