



MASTERPLAN WOHNEN

Stadt Hamm

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Hamm, Der Oberbürgermeister
Dezernat VI; Stadtplanungsamt
Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm

Verantwortlich:

Joachim Horst

Ansprechpartnerin:

Agnes Tönsing

Telefon: 02381/17-4111

Mail: agnes.toensing@stadt.hamm.de

Auftragnehmer

Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft

Michael Heinze

Sascha Wolfrath

Mareike Diekmann



Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes und Ziel des Masterplan Wohnen	8
2	Methodik und Beteiligung	9
2.1	Arbeitsschritte	9
2.2	Beteiligungsprozess	10
2.3	Einbeziehung weiterer Gutachten und Konzepte.....	11
3	Bestandsaufnahme und -analyse.....	13
3.1	Wohnungsnachfrage	13
3.1.1	Entwicklung der Bevölkerung	13
3.1.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung.....	15
3.1.3	Haushalte.....	16
3.1.4	Alter der Wohnbevölkerung	19
3.1.5	Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	21
3.2	Wohnungsangebot.....	24
3.2.1	Wohngebäude und Wohnungsbestand	24
3.2.2	Geförderter Wohnraum.....	24
3.2.3	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.....	26
3.2.4	Wohnungsleerstand	27
3.3	Entwicklung der Immobilienpreise	29
3.3.1	Allgemeine Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt.....	29
3.3.2	Mietpreise	30
3.3.3	Kaufpreise	31
3.4	Zukünftiger Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen	35
3.4.1	Bevölkerungsprognosen der Stadt Hamm und IT.NRW	35
3.4.2	Wohnungsmarktgutachten zum Wohnungsneubaubedarf	37

3.4.3	Szenarien der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	38
3.4.4	Wohnungsneubaubedarf.....	40
3.4.5	Das Potenzial der gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser hinsichtlich Wohnraumbedarfsdeckung und Klimagerechtigkeit	42
3.5	Wohnbaulandreserven und Wohnbaulandpotenziale	47
3.5.1	Wohnbaulandreserven nach dem SFM Ruhr 2023	47
3.5.2	Wohnbaulandpotenziale.....	50
3.6	Aktuelle Instrumente der Wohnungsmarksteuerung.....	53
3.7	Fazit Wohnungsmarktanalyse	57
4	Ziele der zukünftigen Wohnungsmarktpolitik und -steuerung	60
4.1	Oberziel: Die Stadt Hamm qualifiziert ihr Wohnungsangebot: zukunftsorientiert und zielgruppengerecht	60
4.2	Teilziel 1: Der Wohnungsneubau ist klimagerecht und flächensparend.....	62
4.3	Teilziel 2: Ein aktives Baulandmanagement unterstützt die nachhaltige Wohnraumversorgung	66
4.4	Teilziel 3: Der Neubau preisgebundener Wohnungen wirkt dem langfristig sinkenden Angebot entgegen.....	68
4.5	Teilziel 4: Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote werden ausgebaut	70
4.6	Teilziel 5: Der Wohnungsbestand wird an die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen angepasst	74
4.7	Teilziel 6: Die Hammer Quartiere verfügen über eine hohe städtebauliche Qualität mit eigener Identität und zukunftsgerichteter Infrastruktur	77
5	Strategien der Wohnungsmarktentwicklung	80
5.1	Handlungsfeld Neubau	81
5.1.1	Beschreibung von Wohnbauflächen mit besonderer Eignung.....	81
5.1.2	Kommunaler (Zwischen-)Erwerb von Boden/revolvierender Bodenfonds	85
5.1.3	Ausnutzung der Flächen verbessern.....	87
5.1.4	Städtebauliche Qualität umsetzen.....	92
5.1.5	Klimaangepasste Quartiere im Neubau	94

5.1.6	Familienorientierten Standorten Vorrang gewähren.....	94
5.1.7	Neubemessung der 35 %-Quote für geförderte Mietwohnungen.....	95
5.2	Handlungsfeld Bestandsentwicklung.....	97
5.2.1	Klimagerechtes Quartier.....	97
5.2.2	Bau von Wohnungen für Senior:innen.....	99
5.2.3	Umnutzung von Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen.....	101
5.2.4	Informations- und Beratungsleistungen zur Bestandsentwicklung.....	102
5.3	Empfehlungen für die weitere Wohnungsmarktbeobachtung.....	104
6	Stadtbezirksprofile	106
6.1	Bockum-Hövel	107
6.2	Heessen.....	109
6.3	Herringen	111
6.4	Mitte.....	113
6.5	Pelkum.....	115
6.6	Rhynern	117
6.7	Uentrop	119
7	Ausblick.....	121
8	Anhang.....	123
8.1	Quellen	123
8.2	Ergebnisse der Befragung der Immobilieneigentümer:innen.....	126
8.2.1	Fragebogen.....	126
8.2.2	Ergebnisse.....	131
8.3	Ergebnisse der Wohnbaulandinitiative.....	149

Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Arbeitsschritte und Beteiligungsprozess.....	9
Abbildung 2: Gutachten und Konzepte mit Bezug zum Hammer Wohnungsmarkt.....	11
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung von Hamm 2012-2022	14
Abbildung 4: Entwicklung der Einwohner:innen in Hamm und ihren Sozialräumen, 2012-2022	14
Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo	15
Abbildung 6: Wanderungssalden nach Herkunft und Ziel	16
Abbildung 7: Haushaltsentwicklung Hamm 2011 bis 2021.....	17
Abbildung 8: Anteile der Haushaltsgrößen von 2011 bis 2021.....	18
Abbildung 9: Anteile der Haushaltsgrößen in 2021 nach Sozialräumen	18
Abbildung 10: Jugend- und Altenquotient von Hamm 2011-2011	19
Abbildung 11: Altersgruppen nach Sozialräumen.....	20
Abbildung 12: Jugend- und Altenquotienten nach Sozialräumen.....	21
Abbildung 13: Quoten der SGBII-Empfänger:innen und Bedarfsgemeinschaften nach Sozialräumen	22
Abbildung 14: Wohnungssuchende Haushalte mit Wohnberechtigungsschein 2012-2022	23
Abbildung 15: Entwicklung des Wohnungsbestand 2012 bis 2022	24
Abbildung 16: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestand 2012 bis 2022	25
Abbildung 17: Anzahl der Baugenehmigungen in Wohngebäuden und Anzahl der geförderten Wohnungen (inkl. Modernisierungsrichtlinie)	26
Abbildung 18: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauabgängen in Hamm	27
Abbildung 19: Anzahl leerstehender Wohnungen (2015-2022)	28
Abbildung 20: Baupreisindex für Bauleistungen (2015=100)	29
Abbildung 21: Entwicklung des Effektivzinssatz über 10 Jahre in % (Werte aus Dez. des jeweiligen Jahres)	29
Abbildung 22: Ortsübliche, angemessene, nicht preisgebundene mittlere Vergleichsmieten nach Mietspiegeln 2010 bis 2023 (Euro/m ²).....	30
Abbildung 23: Durchschnittliche Angebotsmiete in Hamm, bundesweit und in kreisfreien Großstädten (Euro/m ²).....	31
Abbildung 24: Kaufpreise für Wohnhäuser und Wohnungen in Euro/m ² (Neubau und Bestand)	32
Abbildung 25: Entwicklung der Kaufpreise für Wohnhäuser in Euro/m ² nach Stadtbezirken	33
Abbildung 26: Bodenpreisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (2012 = 100)	33
Abbildung 27: Bevölkerungsprognosen bis 2032 für Hamm von der Stadt und IT.NRW	35
Abbildung 28: Bevölkerungsprognose nach Sozialräumen der Stadt Hamm bis 2035.....	36
Abbildung 29: Haushaltsprognose für Hamm nach IT.NRW	36
Abbildung 30: Prognosen der Haushaltsentwicklung in Szenarien	40

Abbildung 31: Mehrgenerationenhaus Vicanus II mit PV Anlage	44
Abbildung 32: Wohnflächenreserven nach SFM Ruhr 2023	48
Abbildung 33: Sehen Sie in Ihrem Wohnumfeld grundsätzlich Möglichkeiten bzw. Flächen für neue Wohnungen?	49
Abbildung 34: Wohnbauflächenpotenziale bis 2040	52
Abbildung 35: Zentrale Merkmale des Hammer Wohnungsmarktes.....	59
Abbildung 36: Zielsystem für die Hammer Wohnungspolitik	61
Abbildung 37: Innenentwicklung am Peter-Röttgen-Platz (HGB)	63
Abbildung 38: Attraktiver Wohnraum im Geschosswohnungsbau	64
Abbildung 39: Geförderter Wohnungsbau an der Schützenstraße (HGB)	69
Abbildung 40: Familiengerechter Wohnraum	70
Abbildung 41: Familiengerechter Wohnraum	71
Abbildung 42: Geförderter Wohnungsbau an der Lippestraße (HGB)	72
Abbildung 43: Modernisierung im Bestand (HGB).....	75
Abbildung 44: Ideenwettbewerb zur Nachnutzung des St.-Josef-Areals	76
Abbildung 45: Erfolgter Rückbau am Bürgeramt Heessen.....	78
Abbildung 46: Neugestaltung Kanalkante und Chattanoogaaplatz am Wassersportzentrum	78
Abbildung 47: Beispiel für innerstädtische Dichtewerte.....	88
Abbildung 48: Beispiel für Dichtewerte in der erweiterten Innenstadt und den Stadtbezirkszentren	89
Abbildung 49: Beispiel für Dichtewerte in den Wohnbereichen.....	89
Abbildung 50: Zieldichten für Wohnbauflächen	91
Abbildung 51: Flächen der Wohnbaulandinitiative.....	153
Tabelle 1: Wohnungsneubaubedarf bis 2035 anhand drei Szenarien	41
Tabelle 2: Wohnungsneubaubedarf nach Stadtbezirken bis 2035	42
Tabelle 3: Wohnbaulandpotenziale und Anzahl potenzieller Wohneinheiten.....	50
Tabelle 4: Kriterienkatalog zur Bewertung von potenziellen Wohnbauflächen.....	84

1 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes und Ziel des Masterplan Wohnen

Die Rahmenbedingungen auf dem Hammer Wohnungsmarkt haben sich in den vergangenen Jahren zum Teil stark verändert. Dies bezieht sich sowohl auf die Nachfrage nach Wohnraum als auch auf das Angebot an Wohnungen. Gleichzeitig ergeben sich große Herausforderungen bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum und der Anpassung des Wohnungsbestandes an den Klimawandel.

Hamm hat seit 2011, wie viele andere deutsche Großstädte auch, Einwohner:innen gewonnen. Der Bevölkerungszuwachs ist vor allem auf Zuzüge aus dem Ausland und die Zuwanderung durch Flüchtlinge zurückzuführen, die den natürlichen Bevölkerungsrückgang kompensieren. Entscheidend für die Nachfrage nach Wohnraum ist die Entwicklung der Haushalte, da jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Verschiedene Haushaltsprognosen gehen bis 2035 von einer stabilen bis leicht wachsende Anzahl der Haushalte aus. Allerdings sind diese Prognosen mit hohen Unsicherheiten verbunden, da zukünftige Zu- und Abwanderungen schwer zu prognostizieren sind. Beispielhaft sei hier auf die jüngste Zuwanderung von Menschen aus der Ukraine verwiesen. Bei dieser Bevölkerungsgruppe ist unklar, wann und in welchem Umfang eine Rückkehr möglich sein wird.

Gleichzeitig steigt die Anzahl älterer Menschen, die in Zukunft verstärkt altersgerechten oder barrierefreien Wohnraum nachfragen. Das Wohnungsangebot soll aber auch für Familien attraktiv sein, um diese in der Stadt zu halten bzw. diese anzuziehen.

Vor dem Hintergrund der knappen Verfügbarkeit von Flächen für Bauland bzw. der ökologischen Notwendigkeit, den Flächenverbrauch zu senken, muss die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände eine zentrale Strategie sein. Dabei müssen der Wohnungsbestand aber auch die Neubauten höheren energetischen Standards entsprechen und damit klimafreundlicher werden. Steigende Grundstückspreise, hohe Baustandards, teure Baumaterialien sowie das derzeit hohe Zinsniveau sorgen für hohe Bau- und Finanzierungskosten, was aktuell zu sinkenden Investitionen in den Wohnungsbestand sowie rückläufigen Zahlen bei den Bauantrags- und Baufertigstellungen führt. Gleichzeitig geht die Anzahl geförderter Wohnungen zurück, was die Versorgung mit Wohnraum in den unteren Einkommensgruppen erschwert.

Um den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu begegnen, verfügt die Stadt Hamm bereits über ein umfangreiches stadt- und wohnungspolitisches Instrumentarium. Mit dem vorliegenden Masterplan Wohnen soll dieses Instrumentarium um einen Baustein erweitert werden. Der Masterplan Wohnen soll vorliegende Konzepte und Analysen zusammenbinden, um darauf aufbauend eine strategische und gleichzeitig praxisnahe Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragestellungen zu schaffen. Die hier vorgeschlagenen Strategien und Maßnahmen beziehen sich dabei sowohl auf den Wohnungsneubau als auch auf die Bestandsentwicklung.

2 Methodik und Beteiligung

Der Masterplan Wohnen wurde in vier Arbeitsschritten erarbeitet. Begleitet wurde der Erarbeitungsprozess durch die Beteiligung verschiedener Akteur:innen und eine Befragung von Immobilieneigentümer:innen (s. Abbildung 1).



Abbildung 1: Arbeitsschritte und Beteiligungsprozess

2.1 Arbeitsschritte

Die analytische Basis des Masterplan Wohnen wurde mit der Bestandserhebung und -analyse gelegt. Durchgeführt wurde eine Gesamtschau vorliegender Daten, Berichte und Konzepte mit dem Ziel, die wesentlichen Indikatoren der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebotes zusammenzuführen, um daraus ein aktuelles Bild des Hammer Wohnungsmarktes zu zeichnen. Die quantitativen Analysen beziehen sich dabei auf die Gesamtstadt, die Stadtbezirke oder, wenn möglich, auf die Sozialräume. Ergänzt wurde die Analyse durch eine Ortsbesichtigung exemplarischer Wohnungsbauprojekte bzw. Bestandsentwicklungen aus den vergangenen Jahren sowie einer Befragung von Immobilieneigentümer:innen. Ein wesentlicher Baustein der Wohnungsmarktanalyse ist die gesamtstädtische Prognose der Haushalte, die maßgeblich für die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum ist. Dieser Nachfrage wurden die Wohnbauflächenpotenziale aus dem Siedlungsflächenmonitoring gegenübergestellt.

In einem nächsten Arbeitsschritt wurden qualitative und quantitative Ziele für den Wohnungsbau und den Hammer Wohnungsmarkt erarbeitet. Dafür wurden zunächst bestehende Gutachten, Konzepte und politische Beschlüsse gesichtet, ausgewertet und darauf aufbauend ein Zielsystem

erarbeitet, welches mit der Stadtverwaltung und lokalen Stakeholdern im Rahmen eines Workshops abgestimmt wurde.

Aufbauend auf der Wohnungsmarktanalyse und dem Zielsystem wurde schließlich das Konzept erarbeitet mit den Handlungsfeldern Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung. Auch hier wurde im Rahmen zweier Workshops die Expertise lokaler Akteur:innen eingebunden. In die beiden Handlungsfelder wurden die Querschnittsthemen Familie, Klima und Baulandmanagement integriert.

Für die einzelnen Stadtbezirke wurden schließlich eigene Steckbriefe erstellt, in denen die Wohnungsbedarfe und ausgewählte Wohnbaupotenzialflächen dargestellt werden. Abschließend wurden die Ergebnisse der Analyse, das Zielsystem sowie die ausgearbeiteten Handlungsfelder und Maßnahmen in dem vorliegenden Masterplan zusammengeführt.

2.2 Beteiligungsprozess

Die Ausarbeitung des Masterplan Wohnen wurde durch einen umfangreichen Beteiligungsprozess begleitet. Die Beteiligung von Expert:innen aus verschiedenen Ämtern der Stadtverwaltung, aus lokalen Wohnungsunternehmen sowie Projektentwickler:innen hat dazu beigetragen, an verschiedenen Punkten des Erarbeitungsprozesses die Ergebnisse zu qualifizieren sowie Ideen und Anregungen für die Ausarbeitung von Zielen und Maßnahmen aufzugreifen. An der Ausarbeitung des Masterplan Wohnen waren folgende Institutionen und Akteur:innen beteiligt:

- Stadtplanungsamt Hamm, Gesamtstädtische Planung
- Stadtplanungsamt Hamm, Verbindliche Bauleitplanung
- Stadtplanungsamt Hamm, Wohnraumförderung
- Stadtplanungsamt Hamm, Stadterneuerung
- Stadt Hamm, Stabstelle Familienfreundlichste Stadt
- Stadt Hamm, Amt für Soziales, Wohnen und Pflege
- Stadt Hamm, Umweltamt, Klimaschutz und Klimaanpassung
- Stadt Hamm, Projektentwicklung und Liegenschaften
- Stadt Hamm, Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Mobilität
- Wohnungsunternehmen/Projektentwicklung (Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft, Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft, VivaWest, Dr. Ing. Potthoff, Wilczek Immobilien)

Die Beteiligung wurde im Rahmen verschiedener Workshopformate durchgeführt (s. Abbildung 1). Ergänzend zur Beteiligung der Expert:innen wurde eine Eigentümer:innenbefragung in ausgewählten Hammer Stadtquartieren durchgeführt. Mit der Befragung wurden Informationen zu folgenden Themen eingeholt:

- Gewünschte Haltedauer der Immobilie sowie die Umzugsbereitschaft im Alter

- Interesse an altersgerechten Wohnungsangeboten (im Quartier)
- Investitionsverhalten und Investitionshemmnisse der Immobilieneigentümer:innen z.B. in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung sowie altersgerechtes Wohnen
- Einstellung der Eigentümer:innen zum Thema Nachverdichtung und Aufstockung

Durchgeführt wurde die Befragung in Quartieren, die besonders geprägt sind durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Dabei handelt es sich um Wohngebiete, die ab den 1950er Jahren bis in die frühen 1990er Jahren gebaut wurden. Bei der Befragung wurden alle Stadtbezirke berücksichtigt. Insgesamt wurden 1.108 Fragebögen versendet, von denen 340 weitgehend vollständig ausgefüllte Fragebögen in die Auswertung eingeflossen sind. Das entspricht einer hohen Netto-Rücklaufquote von knapp 31 %, was das große Interesse der Befragten an den Themen widerspiegelt. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass die Befragung nicht repräsentativ für die gesamte Stadt ist, aufgrund des hohen Rücklaufs aber ein belastbares Stimmungsbild liefert.

Aus den Erkenntnissen der Befragung konnten Rückschlüsse für die Ziel- und Maßnahmenentwicklung für den Masterplan Wohnen gezogen werden.

2.3 Einbeziehung weiterer Gutachten und Konzepte

Der Masterplan Wohnen baut auf einer Reihe von Gutachten und Konzepten auf, die im engen Bezug zum Hammer Wohnungsmarkt stehen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die wichtigsten Gutachten und Konzepte im zeitlichen Verlauf.



Abbildung 2: Gutachten und Konzepte mit Bezug zum Hammer Wohnungsmarkt

Für die Erarbeitung des Masterplan Wohnen wurden die Gutachten und Konzepte gesichtet und ausgewertet. Die Ergebnisse fließen sowohl in die Wohnungsmarktanalyse ein als auch in die Ausarbeitung der Ziele und Maßnahmen.

3 Bestandsaufnahme und-analyse

Für den Masterplan Wohnen werden in einem ersten Schritt die wichtigsten Trends der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebotes analysiert. Für die Analyse werden sowohl Daten der Stadt Hamm als auch Konzepte, Berichte und Studien mit Bezug zum Hammer Wohnungsmarkt ausgewertet. Darüber hinaus werden qualitative Informationen berücksichtigt, die im Rahmen des Lenkungsprozesses und drei Workshops (s. Kap. 2) zur Erarbeitung des Masterplan Wohnen von lokalen Wohnungsmarktextpert:innen beigesteuert wurden.

Ein wichtiger Aspekt für die Bestandsaufnahme ist die Prognose der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum. Hierzu werden sowohl bestehende Prognosen der Stadt Hamm und IT.NRW ausgewertet als auch eigene Szenarien der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung erstellt.

Darüber hinaus bietet der Masterplan Wohnen eine Gesamtschau der bislang in Hamm genutzten Instrumente und Strategien zur Steuerung des Wohnungsmarktes (s. Kap. 2.3). Diese Gesamtschau bildet eine wichtige Grundlage für die spätere Entwicklung von weiteren Maßnahmen. Schließlich werden im Rahmen der Bestandsaufnahme Empfehlungen für die weitere Beobachtung des Wohnungsmarktes ausgesprochen.

3.1 Wohnungsnachfrage

Für die Wohnungsnachfrage sind verschiedene Indikatoren relevant. Dazu zählt die bisherige Entwicklung der Bevölkerungszahlen, die beeinflusst wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) sowie durch die Zu- und Abwanderung. Betrachtet werden weiterhin die Entwicklung der Haushalte, das Alter der Wohnbevölkerung sowie die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.

3.1.1 Entwicklung der Bevölkerung

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Bevölkerung zwischen 2012 und 2022. Die Daten von IT.NRW und der Stadt Hamm weichen in den absoluten Werten etwas voneinander ab, zeigen aber eine ähnliche Entwicklung. Dabei liegen die Daten von IT.NRW immer etwa zwischen 1.000 und 2.000 Personen unter denen, die die Stadt Hamm ermittelt hat.

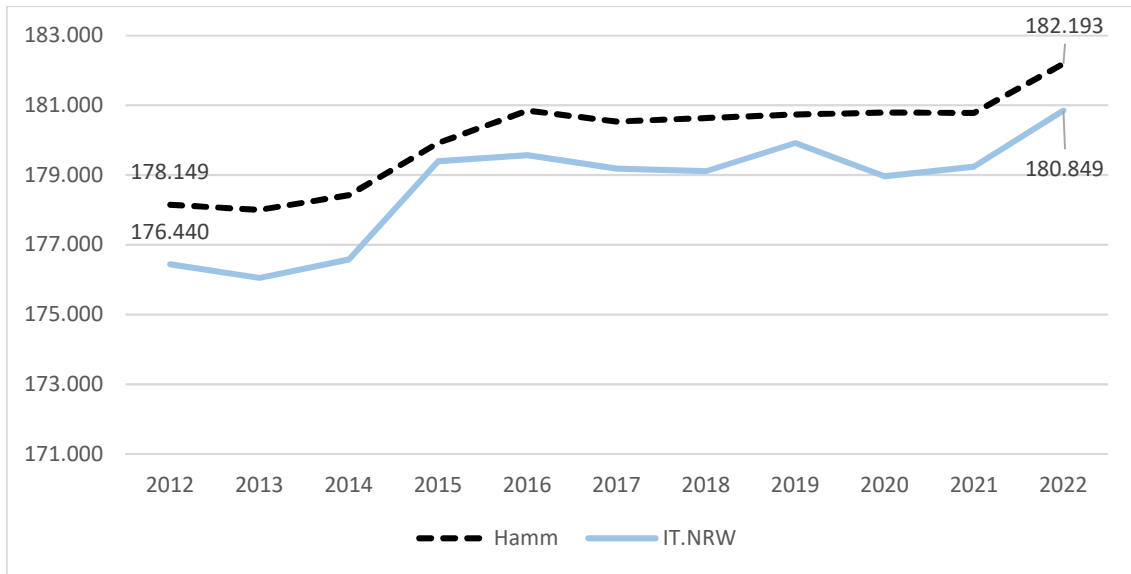


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung von Hamm 2012-2022

Quelle: Sachgebiet Wahlen und Statistik, Stadt Hamm und Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Zwischen 2012 und 2022 ist die Zahl der Einwohner:innen insgesamt um 2,3 % gestiegen. Ein überdurchschnittlicher Anstieg ist insbesondere in den innerstädtischen Sozialräumen zu beobachten (zwischen +4,2 % und 9,2 %). Die nördlichen Sozialräume Bockum-Hövel und Heessen haben ein ähnliches Einwohner:innenniveau wie 2012.

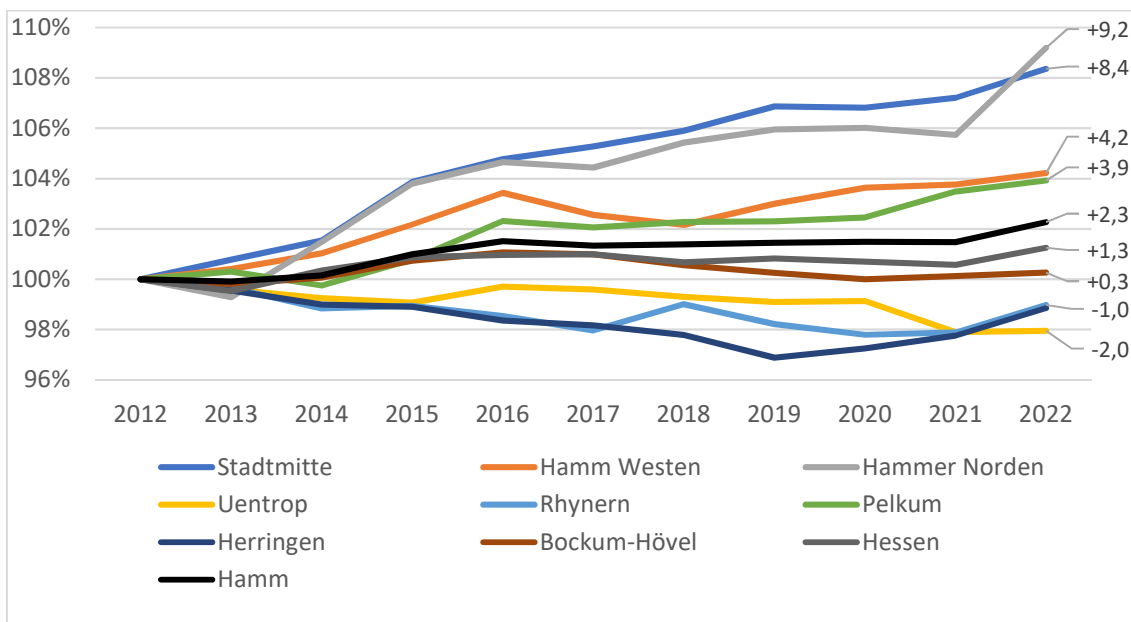


Abbildung 4: Entwicklung der Einwohner:innen in Hamm und ihren Sozialräumen, 2012-2022

Quelle: Sachgebiet Wahlen und Statistik, Stadt Hamm

Die Sozialräume Uentrop, Rhynern und Herringen weisen hingegen eine negative Einwohner:innenentwicklung seit 2012 auf (zwischen -1,0 % und -2,0 %).

Die Analyse zeigt, dass die Zahl der Einwohner:innen im Betrachtungszeitraum deutlich zugenommen hat. Hamm ist eine wachsende Stadt. Besonders hoch ist das Bevölkerungswachstum in den Sozialräumen Stadtmitte und Norden.

3.1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung

Die Bevölkerungsentwicklung wird beeinflusst durch die Geburten- und Sterbefälle (natürliche Bevölkerungsentwicklung) aber vor allem durch die Wanderungsbewegungen, also die Zu- und Abwanderungen.

Seit 2012 gibt es einen sog. Sterbeüberhang, d.h. in Hamm sterben jährlich mehr Menschen als geboren werden. Dieser Sterbeüberhang liegt zwischen 298 bis 814 Menschen pro Jahr.

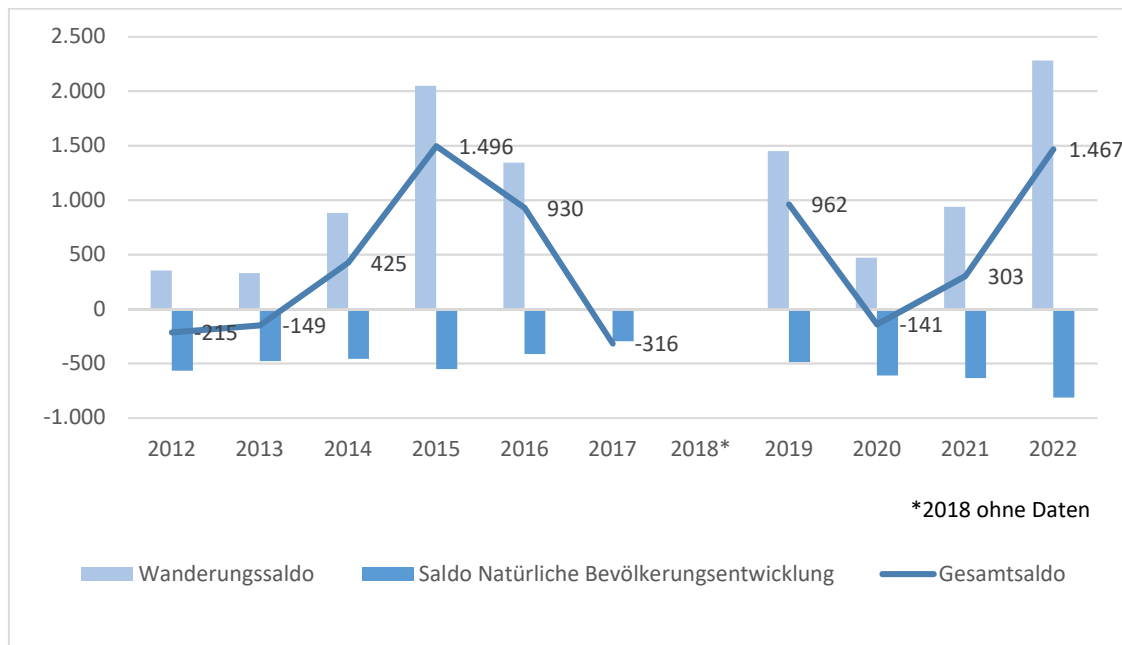


Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo

Quelle: Sachgebiet Wahlen und Statistik, Stadt Hamm

Aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung müsste Hamm also schrumpfen, allerdings gleichen Wanderungsgewinne diesen Rückgang aus. Aufgrund von erhöhter Auslandszuwanderung ist das Wanderungssaldo in den Jahren 2013 bis 2016 stark angestiegen, mit einer Spitze im Jahr 2015 als die Flüchtlingszuwanderung aus Syrien, Afghanistan, dem Irak und Pakistan einen Höhepunkt erlebte. 2017 hingegen ist das Wanderungssaldo leicht negativ ausgefallen. Insbesondere der Fortzug von Flüchtlingen, die zuvor nach Hamm gekommen sind, mag hier eine Rolle gespielt haben.

Zwischen 2019 und 2022 ist das Wanderungssaldo wieder deutlich positiv aufgrund der Auslandszuwanderung aber auch einem leicht positiven Saldo bei der Zuwanderung aus der Region und aus Deutschland. Die leicht rückläufige Zuwanderung aus dem Ausland in den Jahren 2020 und 2021 steht vermutlich im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, die bundesweit die Migration aus dem Ausland eingeschränkt hat. Der deutliche Anstieg der Zuwanderung in 2022 ist auf die Flüchtlingszuwanderung aus der Ukraine zurückzuführen.

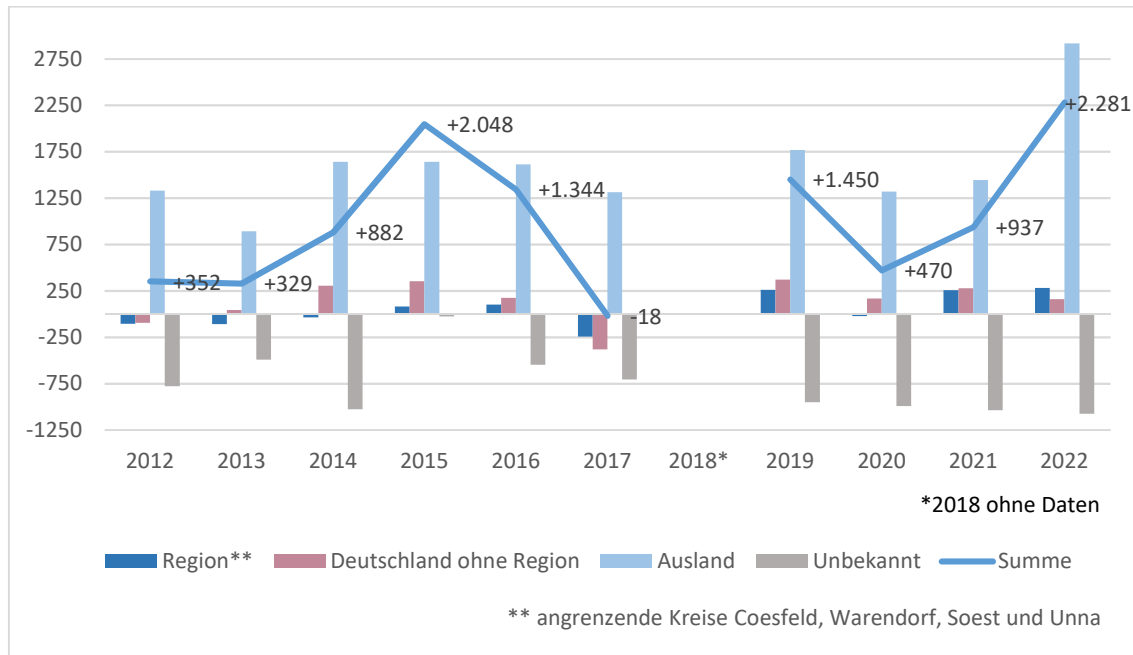


Abbildung 6: Wanderungssalden nach Herkunft und Ziel

Quelle: Sachgebiet Wahlen und Statistik, Stadt Hamm

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der natürliche Bevölkerungsrückgang durch einen positiven Wanderungssaldo kompensiert wird, d.h. es ziehen mehr Menschen nach Hamm als aus der Stadt fortziehen. Diese Wanderungen unterliegen allerdings starken Schwankungen.

3.1.3 Haushalte

Die Betrachtung der Haushalte ist ein wichtiger Indikator für die Wohnungsnachfrage, weil vereinfachend davon ausgegangen werden kann, dass pro Haushalt eine Wohnung benötigt wird.

Zwischen 2011 und 2021 ist die Zahl der Haushalte insgesamt um 1.789 (2,1 %) angewachsen. Den stärksten Anstieg verzeichnete die Stadt bis 2017. Seit 2020 ist die Anzahl der Haushalte leicht rückläufig bei stagnierender Bevölkerung (vgl. Abbildung 7: Haushaltsentwicklung Hamm 2011 bis 2021).

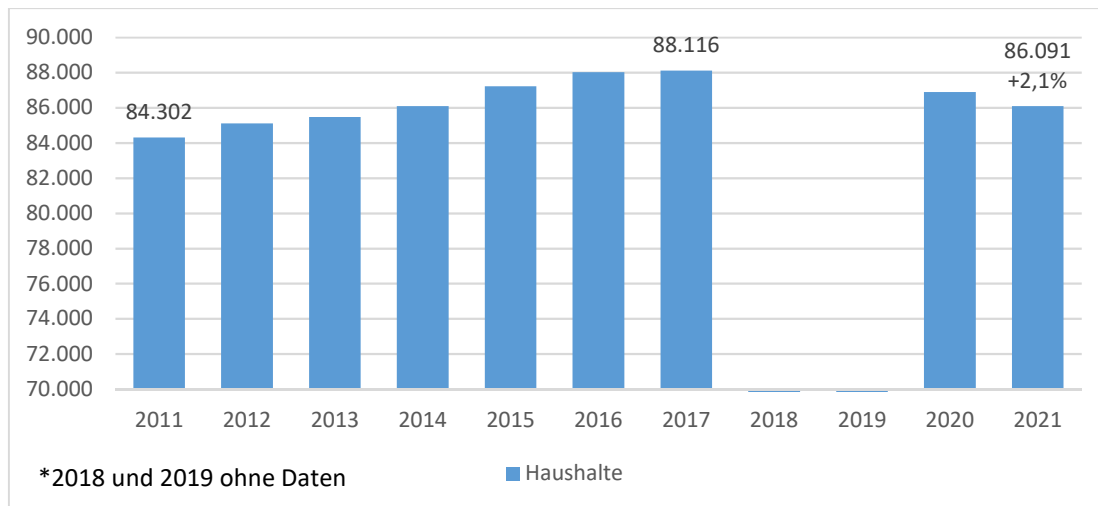


Abbildung 7: Haushaltsentwicklung Hamm 2011 bis 2021

Quelle: Sachgebiet Wahlen und Statistik, Stadt Hamm

In der Betrachtung der Entwicklung der Haushaltsgrößen zeigen sich zwei zentrale Entwicklungen: Zum einen hat von 2011 bis 2017 der Anteil der kleineren Haushalte zugenommen zum anderen ist von 2020 zu 2021 der Anteil größerer Haushalte gestiegen.¹

Dennoch sind die Anteile der betrachteten Haushaltsgrößen in 2021 denen von 2011 sehr ähnlich. Die 1-Personen-Haushalte dominieren mit gut 41 % und machen mit den 2-Personen-Haushalten zusammen über 72 % der Haushalte aus.

¹ Für die Jahre 2018 und 2019 liegen keine Haushaltszahlen vor. In diesem Zeitraum erfolgte eine Umstellung des Berechnungsverfahrens, so dass die Haushaltszahlen vor und nach 2018/19 nicht vergleichbar sind. Ebenso werden die Haushaltszahlen für 2022 hier nicht dargestellt, da sie aufgrund einer veränderter Erhebungsmethodik nicht mit Zahlen der vorangegangenen Jahre vergleichbar sind.

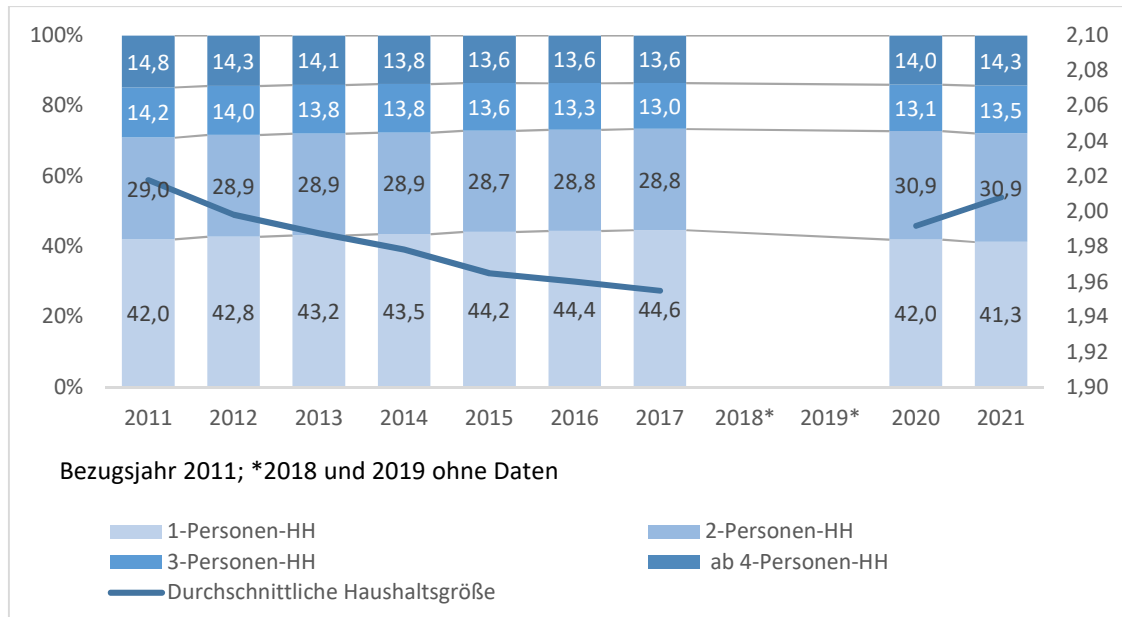


Abbildung 8: Anteile der Haushaltsgrößen von 2011 bis 2021

Quelle: Sachgebiet Wahlen und Statistik, Stadt Hamm

Der Blick auf die Anteile der Haushaltsgrößen in den Sozialräumen zeigt, dass die Verteilung der Haushaltsgrößen recht ausgeglichen ist. Eine abweichende Verteilung ist im Sozialraum Stadtmitte zu beobachten. Hier ist der Anteil der 1-Personen-Haushalte besonders hoch und der Anteil der 4-Personen-Haushalte im Vergleich deutlich niedriger.

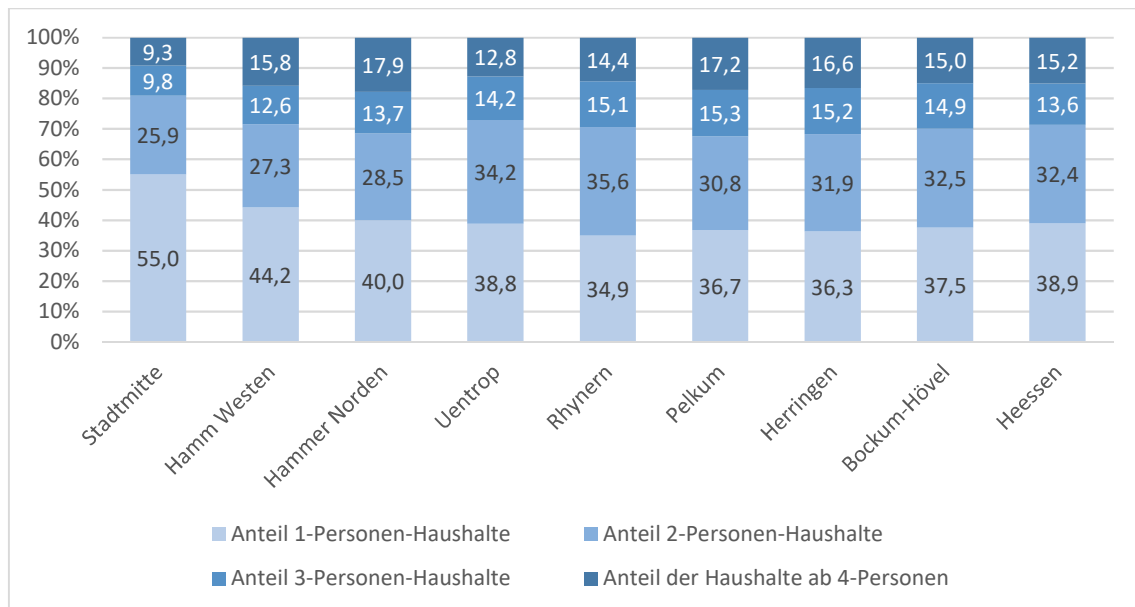


Abbildung 9: Anteile der Haushaltsgrößen in 2021 nach Sozialräumen

Quelle: Sachgebiet Wahlen und Statistik, Stadt Hamm

Insgesamt zeigt sich also eine leichte Zunahme bei den Haushalten zwischen 2011 und 2021, insbesondere bei den Haushalten mit 4 und mehr Personen. Nach einem jahrelangen Trend zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße scheint eine Trendumkehr einzusetzen, d. h. die durchschnittlichen Haushalte werden wieder etwas größer. Bezogen auf die Sozialräume fällt vor allem die Stadtmitte auf, in der vergleichsweise viele 1-Personen-Haushalte leben und dem entsprechend weniger große Haushalte.

3.1.4 Alter der Wohnbevölkerung

Die Altersstruktur von Hamm hat sich seit 2011 deutlich verändert und zeigt die älter werdende Bevölkerung. Der Altenquotient, also das Verhältnis der über 65-Jährigen zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, ist stetig gestiegen und lag 2022 um 2,6 % höher als 2012.

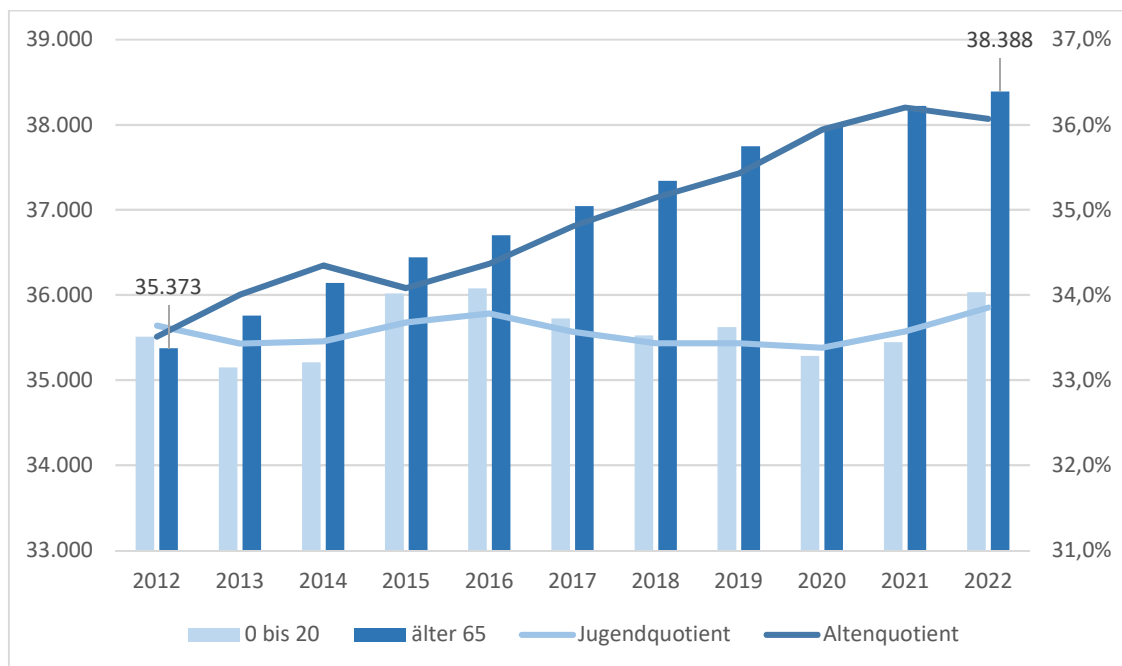


Abbildung 10: Jugend- und Altenquotient von Hamm 2011-2021

Quelle: Sachgebiet Wahlen und Statistik, Stadt Hamm

Der Jugendquotient (Personen unter 19 Jahren im Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter) ist hingegen annähernd konstant und lediglich um ca. 0,3 % gestiegen.

Die Betrachtung der Altersgruppen in den Sozialräumen zeigt erwartungsgemäß den großen Anteil der breitesten Altersklasse der 30 bis 64-Jährigen. Deren Anteil liegt in allen Sozialräumen zwischen 45,4 % und 48,3 %. Im Hammer Westen und Norden ist der Anteil der 0-18-Jährigen am höchsten und liegt bei über 20 %, d.h. diese beiden Sozialräume sind relativ jung. Das Thema Familienfreundlichkeit ist hier besonders relevant.

Die Altersgruppen der 65-79-Jährigen und der über 80-Jährigen sind in den Sozialräumen Uentrop (25,5 %) und Rhynern (24,4 %) überdurchschnittlich stark vertreten. Damit sind die Themen Barrierefreiheit und Wohnen bzw. Betreuung/Pflege in diesen Sozialräumen besonders relevant.

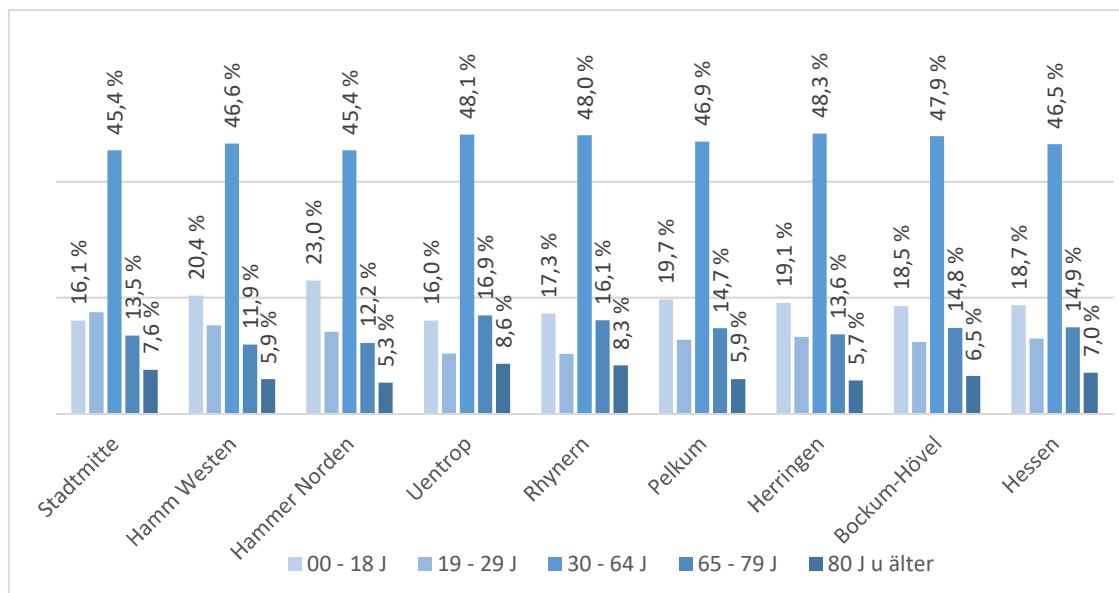


Abbildung 11: Altersgruppen nach Sozialräumen

Quelle: Sachgebiet Wahlen und Statistik, Stadt Hamm

Betrachtet man den Jugend- und Altenquotienten, zeigt sich, dass lediglich in den Sozialräumen Westen und Norden der Jugendquotient höher als der Altenquotient ist. In Herringen sind beide Quotienten ausgeglichen, in den übrigen Sozialräumen hingegen überwiegen die Personen mit einem Alter von über 65 Jahren.

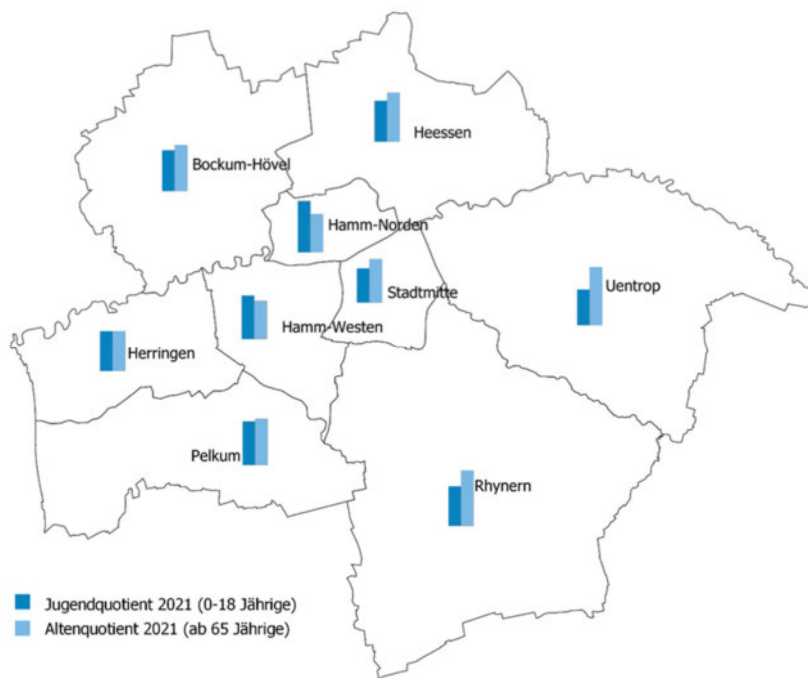


Abbildung 12: Jugend- und Altenquotienten nach Sozialräumen

Quelle: Sachgebiet Wahlen und Statistik, Stadt Hamm

3.1.5 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum werden die Angaben zu den SGBII-Empfänger:innen² ausgewertet sowie die Anzahl der Studierenden in Hamm.

In Hamm bezogen, zum Stand September 2022, 18.144 Personen Leistungen nach dem SGB II. Die SGB II-Quote lag damit für Hamm bei 12,7 % (NRW 11,0 %). 2021 wurden 9.385 Bedarfsgemeinschaften³ festgestellt.⁴

Betrachtet man die SGB II-Quote kleinräumig, zeigen sich hohe Anteile von Leistungsempfänger:innen im Hammer Norden und Westen. Entsprechend hoch sind auch die Anteile der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten. Niedrige SGB II-Quoten haben die Sozialräume Rhynern und Hamm-Uentrop.

² Die Gruppe der SGBII-Empfänger:innen umfasst Personen, die das 15. Lebensjahr vollendet haben, die erwerbsfähig aber hilfsbedürftig sind und die ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben.

³ Zu einer Bedarfsgemeinschaft gehören der oder die Leistungsberechtigte und ggf. weitere Personen wie z.B. Eheleute, Lebenspartner und Kinder unter 25 Jahren

⁴ Stadt Hamm (2022): S. 96 und S. 100

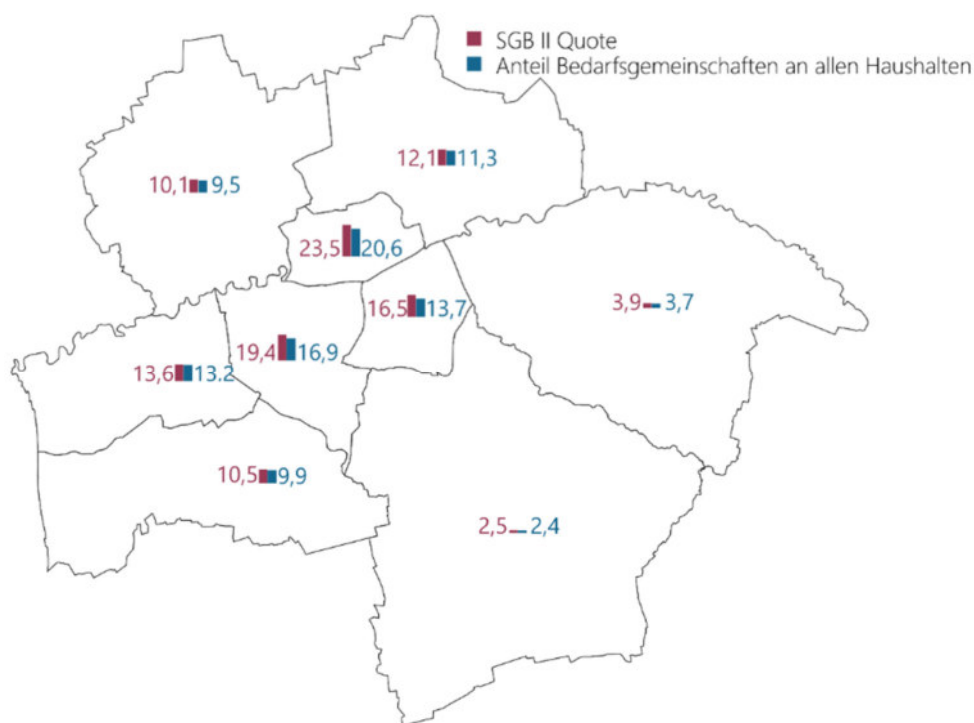


Abbildung 13: Quoten der SGBII-Empfänger:innen und Bedarfsgemeinschaften nach Sozialräumen

Quelle: Stadt Hamm 2022

Generell ist das verfügbare jährliche Pro-Kopf-Einkommen in Hamm relativ gering. Dieses lag im Jahr 2019 bei 19.469 Euro pro Einwohner:in. Damit ist der Wert deutlich niedriger als der NRW-Durchschnitt von 23.093 Euro⁵.

Eine weitere Gruppe, die potenziell preiswerten Wohnraum nachfragt, sind Studierende. Um diese Gruppe zu quantifizieren werden als Annäherung die Studierenden angenommen, die an den beiden Hochschulen in Hamm studieren. Zum Wintersemester 2022/2023 waren an der Hochschule Hamm Lippstadt, Campus Hamm 2.839 Studierende⁶ eingeschrieben. Hinzu kommen ca. 737 Studierende⁷, die an der SRH eingeschrieben waren, also knapp 3.600 Studierende in Summe.

Generell hat die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen zwischen 2012 und 2022 deutlich zugenommen mit einem Höchstwert in 2020 (vgl. Abbildung 14). Die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein für geförderte Wohnungen zeigt seit 2012 die steigende Nachfrage von 1-Personen-Haushalten und der großen Haushalte ab 4 Personen. Dies liegt nicht zuletzt auch an der hohen Nachfrage durch Flüchtlinge aus der Ukraine und den weltweiten Krisengebieten.

⁵ Stadt Hamm (2022): S. 75

⁶ Hochschule Hamm Lippstadt (2023)

⁷ Zeit online (o.J.)

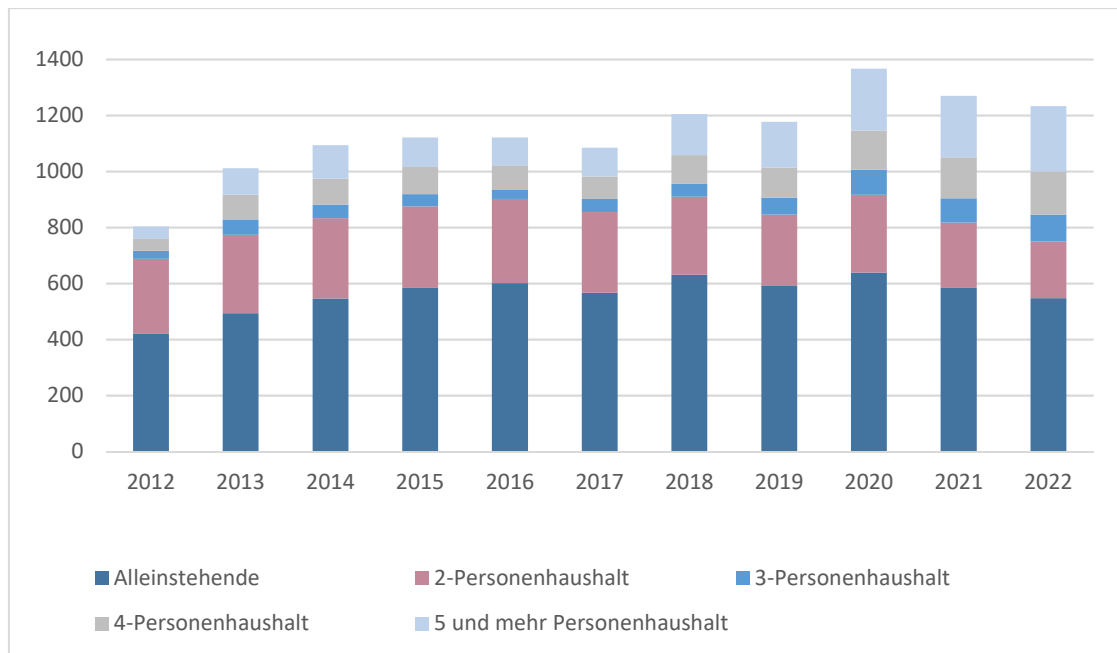


Abbildung 14: Wohnungssuchende Haushalte mit Wohnberechtigungsschein 2012-2022

Quelle: Stadt Hamm - Stadtplanungsamt – Abteilung Wohnraumförderung

Generell lässt sich in Hamm ein hoher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum feststellen. Die Ursachen liegen in der hohen Anzahl an SGBII-Empfänger:innen bzw. Bedarfsgemeinschaften, dem allgemein niedrigen Pro-Kopf-Einkommen sowie den jüngsten Zuwanderungen aus internationalen Krisenregionen.

3.2 Wohnungsangebot

Der dargestellten Wohnungsnachfrage steht das Angebot an Wohnraum gegenüber. Für die Analyse des Wohnungsangebotes werden der Wohnungsbestand, die Entwicklung des geförderten Wohnraums, die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sowie der Wohnungsleerstand dargestellt.

3.2.1 Wohngebäude und Wohnungsbestand

Hamm verfügte zum 31.12.2022 über 39.161 Wohngebäude. Davon waren 24.064 Wohngebäude mit einer Wohnung und 6.742 Wohngebäude mit zwei Wohnungen. Knapp 79 % des Wohngebäudebestandes sind somit Ein- und Zweifamilienhäuser⁸. Zum Vergleich: Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt in Dortmund bei gut 62 % und in Münster bei ca. 72 %. Pro 1.000 Einwohner gibt es in Hamm 217 Ein- und Zweifamilienhäuser, in Münster 180 und in Dortmund 162.

Der Wohnungsbestand ist von 2012 bis 2022 um 2.814 Wohnungen bzw. rund 3 % auf insgesamt 88.217 Wohnungen angewachsen. Der Anstieg liegt etwas über dem Anstieg der Haushalte (+1.789 Haushalte bzw. 2,1 %).

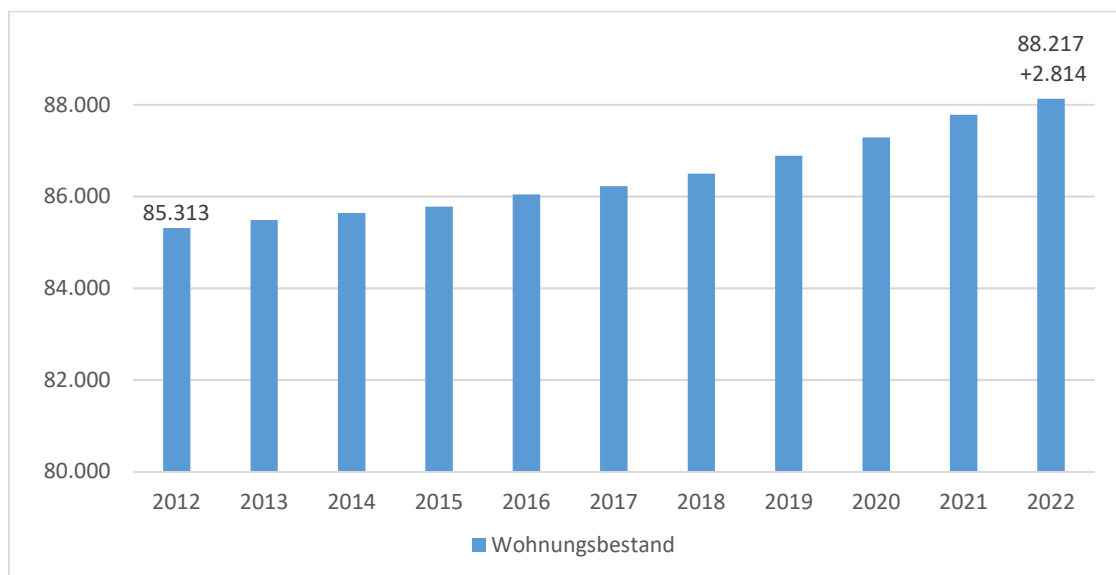


Abbildung 15: Entwicklung des Wohnungsbestand 2012 bis 2022

Quelle: Stadt Hamm - Stadtplanungsamt – Abteilung Wohnraumförderung

3.2.2 Geförderter Wohnraum

Seit 2011 ist der geförderte Wohnungsbestand kontinuierlich gesunken. Von 2012 bis 2022 ist die Anzahl um 2.066 bzw. gut 24 % gesunken. Der Rückgang ist auf das Auslaufen von Bindungsfristen der geförderten Wohnungen zurückzuführen. Die Wohnungen fallen aus der

⁸ Anm. Ein- und Zweifamilienhäuser umfassen auch die Bautypologien Reihenhäuser und Doppelhäuser

Mietpreisbindung, weil entweder eine planmäßige oder aber eine außerplanmäßige Rückzahlung der Mittel erfolgte. Bei außerplanmäßiger Rückzahlung gilt eine zehnjährige Nachwirkungsfrist. Trotz einer regen Förderaktivität seitens der Stadtverwaltung kann der Rückgang von preisgebundenen Wohnungen nicht durch den Neubau ausgeglichen werden.

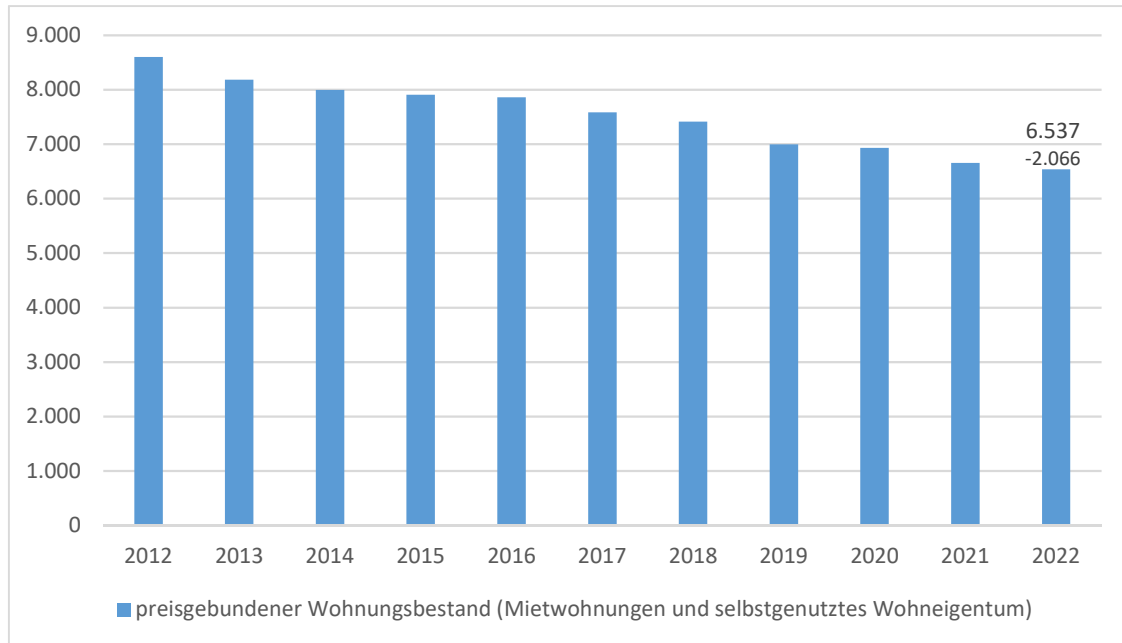


Abbildung 16: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestand 2012 bis 2022

Quelle: Stadt Hamm - Stadtplanungsamt – Abteilung Wohnraumförderung

Der jährliche Verlust an öffentlich geförderten Wohnungen wird sich aufgrund von planmäßigen Bindungsausläufen oder dem Ablauf der zehnjährigen Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Förderdarlehen fortsetzen. Um diesem Trend entgegenzuwirken, wurde vom Land NRW das Instrument der Bindungsverlängerung eingeführt. Eigentümer:innen von Bestandsimmobilien werden ein bis zwei Jahre vor Ablauf des Bindungszeitraums von der Bewilligungsbehörde angesprochen, ob Interesse besteht, den Bindungszeitraum der Objekte zu verlängern. Voraussetzung hierfür ist u.a. dass für die konkreten Wohneinheiten weiterhin Bedarf am Wohnungsmarkt besteht. Im Gegenzug wird der günstige Zinssatz fortgeschrieben. Durch dieses Instrument kann bereits geförderter Wohnraum länger in der Bindung gehalten werden.

Ein weiteres Instrument, um dem Rückgang an preisgebundenem Wohnraum entgegenzuwirken, ist die von der Stadt Hamm eingeführte Quote für geförderte Mietwohnungen bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen von 35 %, die 2018 vom Rat beschlossen wurde. Bestandswohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln modernisiert wurden, werden ebenfalls berücksichtigt, soweit es sich um neue Mietpreis- und Belegungsbindungen handelt.

Gemessen an der Anzahl der Baugenehmigungen wurde in den Jahren 2018 und 2019 diese Quote erreicht oder sogar übertroffen; von 2020 bis 2022 wurde die Quote hingegen nicht

erreicht. Hierbei muss darauf hingewiesen werden, dass die Erteilung einer Baugenehmigung nicht in jedem Fall zu einer Baufertigstellung führt.

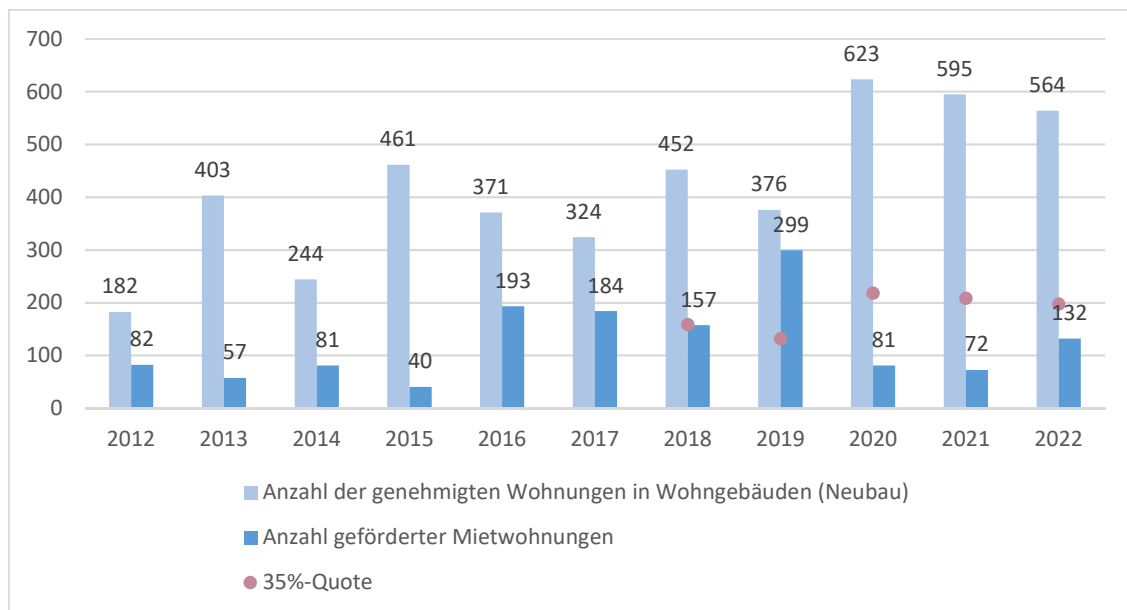


Abbildung 17: Anzahl der Baugenehmigungen in Wohngebäuden und Anzahl der geförderten Wohnungen (inkl. Modernisierungsrichtlinie)

Quelle: Stadt Hamm - Stadtplanungsamt – Abteilung Wohnraumförderung

Das Wohnungsangebot ist somit zwischen 2011 und 2022 insgesamt gestiegen, während die Anzahl der geförderten Wohnungen um 24 % deutlich gesunken ist.

3.2.3 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Die Bauaktivität in Hamm hat zwischen 2012 und 2022 insgesamt zugenommen. Zwar sind einige Schwankungen in diesem Zeitraum zu beobachten, dennoch zeigt der Trend ein Wachstum auf.

Die Anzahl der Baugenehmigungen ist von 2012 auf 2022 sehr stark gestiegen. Allein im Jahr 2022 wurden 651 Wohnungen genehmigt. Die Baufertigstellungen verzeichnen ebenfalls ein starkes Wachstum. Im Durchschnitt wurden zwischen 2012 und 2022 jährlich 372 Wohnungen fertiggestellt, allein 443 im Jahr 2022. Die Zahl der Bauabgänge ist seit 2015 hingegen gesunken. Im Durchschnitt wurden zwischen 2012 und 2022 ca. 100 Wohnungen pro Jahr aus dem Wohnungsmarkt genommen, seit 2015 mit sinkender Tendenz.

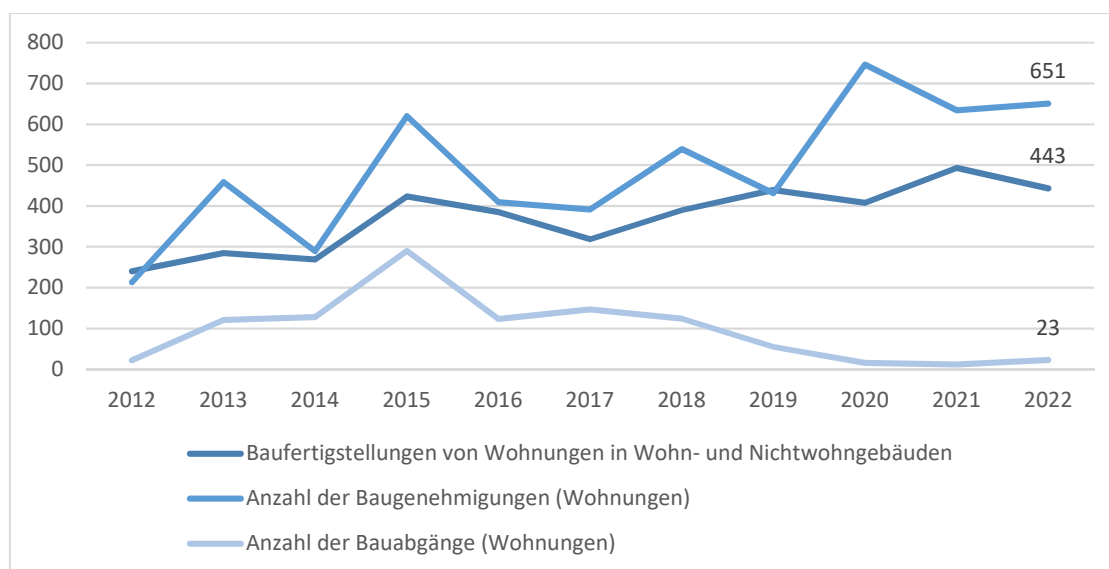


Abbildung 18: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauabgängen in Hamm

Quelle: Stadt Hamm - Stadtplanungsamt – Abteilung Wohnraumförderung

Der positive Trend der Baufertigstellungen wird aktuell durch die Krise der Bauwirtschaft gebremst. Angefeuert durch hohe Zinsen, steigende Preise für Baumaterialien und einen wachsenden Fachkräftemangel sind die Baugenehmigungen eingebrochen. Während im 1. Halbjahr 2022 noch 374 Wohnungen genehmigt wurden sind dies im 1. Halbjahr 2023 nur noch 69 Wohnungen⁹.

3.2.4 Wohnungsleerstand

Für den Wohnungsleerstand stehen in der Stadt Daten aus der Stromzählermethode zur Verfügung. In Hamm werden diejenigen Wohnungen als leerstehend gezählt, in denen der Stromverbrauch über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten bei unter 150 KW/h liegt. Die Auswertung umfasst nur Haushalte, die Kunden der Stadtwerke Hamm sind. Andere Haushalte können grundsätzlich vernachlässigt werden, da der Wechsel zu einem anderen Anbieter aktiv erfolgen muss. Es ist davon auszugehen, dass dieser Wohnraum anschließend auch bewohnt wird. Zwischen 2015 und 2022 hat sich der Leerstand wie folgt entwickelt:

⁹ IT NRW (2023)

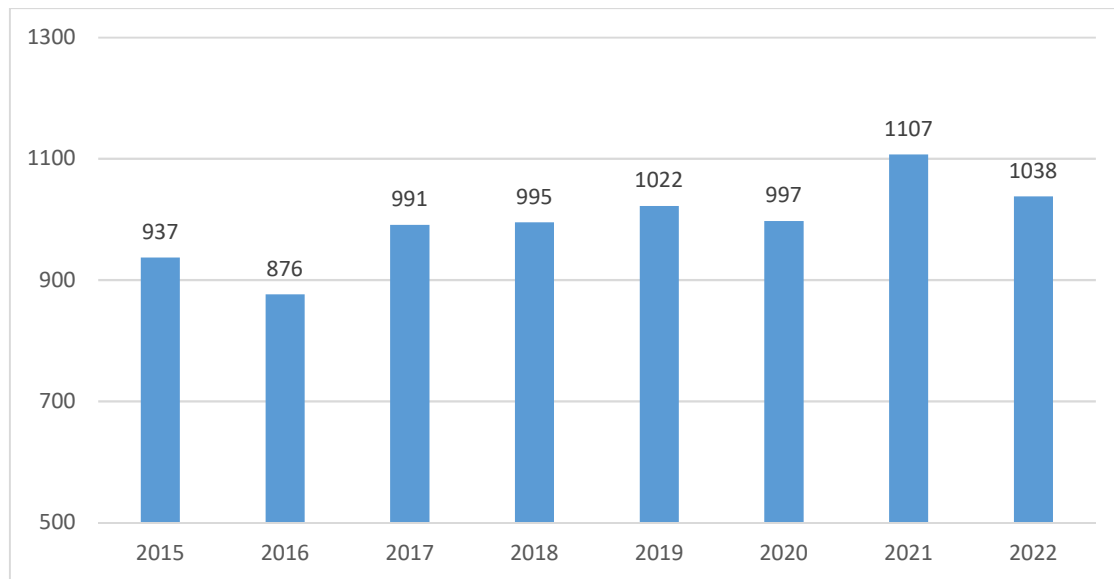


Abbildung 19: Anzahl leerstehender Wohnungen (2015-2022)

Quelle: Stadt Hamm - Stadtplanungsamt – Abteilung Wohnraumförderung

Im Betrachtungszeitraum lag der Leerstand zwischen 876 und 1.107 Wohnungen. Bei einem Wohnungsbestand von 88.217 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2022 betrug die strukturelle Leerstandsquote rund 1,18 %, was nahezu einer Vollauslastung entspricht.

Zum Vergleich betrug die mit gleicher Erhebungsmethode ermittelte strukturelle Leerstandsquote zum o. g. Stichtag in Dortmund 1,7 %. In Dortmund wird dies als „angespannte Wohnungsmarktsituation“ interpretiert. Da die Quote in Hamm deutlich geringer ausfällt, kann der Wohnungsmarkt hier schon als „sehr angespannt“ bewertet werden¹⁰. Räumlich konzentriert sich der Leerstand vor allem in den Sozialräumen Mitte und Westen. In allen anderen Sozialräumen verteilt sich der Leerstand relativ gleichmäßig.

Der niedrige Leerstand, der Ausdruck eines enormen Nachfrageüberhangs ist, wurde auch im Lenkungskreis (vgl. Kap. 2.2) thematisiert. Laut Einschätzung der lokalen Wohnungsmarktexpert:innen gibt es aktuell sowohl eine hohe Nachfrage nach kleinen und großen Wohnungen als auch nach Ein- und Zweifamilienhäusern durch Familien.

¹⁰ Dieser Befund steht im Kontrast zum „Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen“ (RegioKontext 2022). Darin wird angeführt, dass die Stadt Hamm keinen angespannten Wohnungsmarkt hat. Hintergrund des Gutachtens ist das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021, welches die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch eine Rechtsverordnung zu bestimmen und dadurch die Voraussetzung für die Anwendung bestimmter baurechtlicher Instrumente durch die Städte und Gemeinden zu schaffen.

3.3 Entwicklung der Immobilienpreise

Die Preise am Hammer Immobilienmarkt werden anhand der Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien dargestellt. Einführend werden kurz die aktuellen Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes aufgezeigt.

3.3.1 Allgemeine Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt

Die vergangenen Jahre waren geprägt durch deutlich gestiegene Baukosten. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Preisentwicklung für Bauleistungen an Wohngebäuden. Zwischen 2015 und 2023 sind die Preise um 60,3 Prozentpunkte gestiegen. Diese Kostensteigerungen müssen zumindest teilweise über die Kauf- und Mietpreise refinanziert werden.

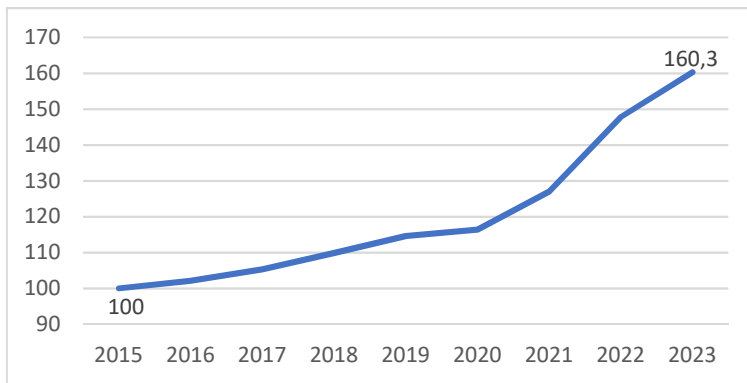


Abbildung 20: Baupreisindex für Bauleistungen (2015=100)

Quelle: Statistisches Bundesamt 2024

Aus Sicht der Immobilieninvestor:innen und der Privathaushalte, die selber Immobilieneigentum bilden wollen, ist auch die Entwicklung der Bauzinsen relevant, weil sie neben den Grundstücks- und Baukosten ein wesentlicher Faktor für die Gesamtkosten einer Immobilie sind.

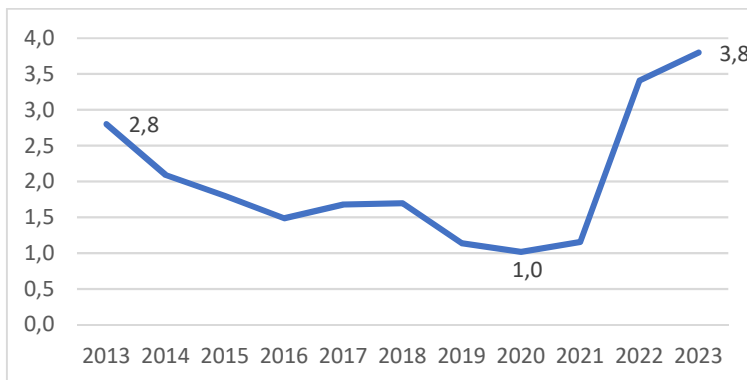


Abbildung 21: Entwicklung des Effektivzinssatz über 10 Jahre in % (Werte aus Dez. des jeweiligen Jahres)

Quelle: Deutsche Bundesbank 2023

Nach einer längeren Phase niedriger Zinsen stieg das Niveau seit 2021 wieder deutlich an und lag im Dezember 2023 bei 3,8 %. Seitdem ist das Zinsniveau wieder etwas rückläufig und lag im März 2024 bei 3,5 %.

Im Ergebnis haben sich die Rahmenbedingungen sowohl für Immobilieninvestor:innen im Hinblick auf die Rentabilität ihrer Bauprojekte als auch für die Privathaushalte erschwert, die deutlich höhere Bau- und Finanzierungskosten tragen müssen.

3.3.2 Mietpreise

Die Entwicklung der Mietpreise lässt sich gut anhand der Mietspiegel¹¹ der Jahre 2010 bis 2023 darstellen. Die Mietpreise beziehen sich auf Wohnungen von 60 m² bis 90 m² mit Standardausstattung, inklusive WC, Bad und Heizung. Für 2021 betragen die angegebenen mittleren Vergleichsmieten (Netto-Kaltmiete) je nach Lage zwischen 6,14 Euro/m² und 6,39 Euro/m². Seit 2010 zeigt sich eine Erhöhung der mittleren Netto-Kaltmieten zwischen 13 % bis 22 % je nach Lage, die vor allem ab 2021 deutlich an Dynamik gewonnen hat. Zum Vergleich: Die Durchschnittsmiete bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen in NRW¹² liegt bei gut 8 Euro/m², d.h. das Mietniveau in Hamm ist immer noch niedrig.

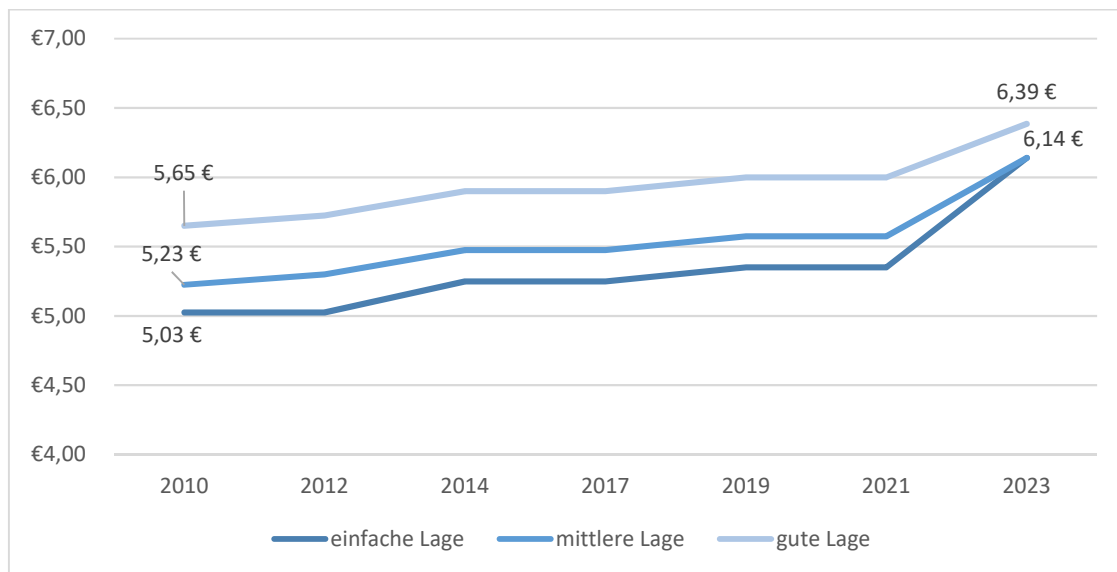


Abbildung 22: Ortsübliche, angemessene, nicht preisgebundene mittlere Vergleichsmieten nach Mietspiegeln 2010 bis 2023 (Euro/m²)

Quelle: Haus & Grund Hamm e.V. und Mieter-Verein Hamm und Umgebung e.V.

Im bundesweiten Vergleich zeigt sich, dass die Angebotsmieten in Hamm sogar knapp drei Euro unter dem Durchschnitt liegen und etwa 2,4 Euro unter dem Durchschnitt der kleinen und mittleren Großstädte.

¹¹ Stadt Hamm (o.J.)

¹² NRW Bank (2022): S. 40

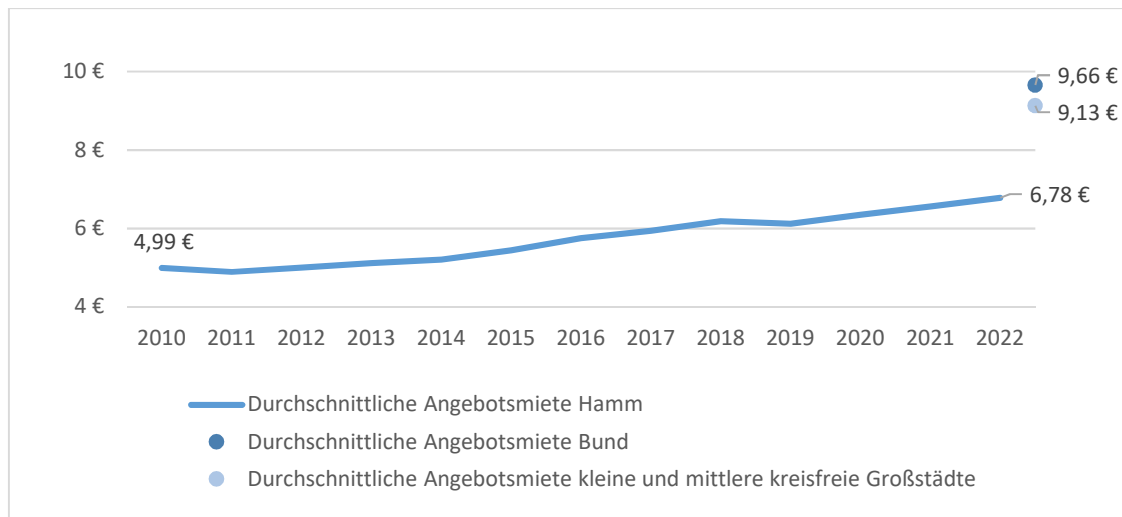


Abbildung 23: Durchschnittliche Angebotsmiete in Hamm, bundesweit und in kreisfreien Großstädten (Euro/m²)

Quelle: Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung 2023

Die niedrigen Hammer Mietpreise sind unter sozialpolitischen Gesichtspunkten zu begrüßen, da der Anteil des Haushaltseinkommens, der für Wohnkosten ausgegeben wird, in Hamm durchschnittlich eher niedrig sein wird. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht sind die niedrigen Mietpreise allerdings ein Problem, weil sich notwendige Investitionen in die Modernisierung von Bestandsgebäuden oder der Neubau von energieeffizienten Wohnungen kaum rentieren bzw. sich die notwendigen Kaltmieten am Hammer Mietwohnungsmarkt auch aufgrund niedriger Haushaltseinkommen nicht durchsetzen lassen. Gerade bei der Schaffung altersgerechter Wohnungen, die dazu beitragen sollen den Remanenzeffekt abzumildern (vgl. Kap. 3.4.5), stellen die niedrigen Mietpreise ein Hemmnis dar.

3.3.3 Kaufpreise

Die Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zeigt, dass sich die Preise für Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2011 mehr als verdoppelt haben. So ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis um 94 % bei Ein-/Zweifamilienhäusern gestiegen, um 108 % bei den Mehrfamilienhäusern und um 97 % bei den Eigentumswohnungen.

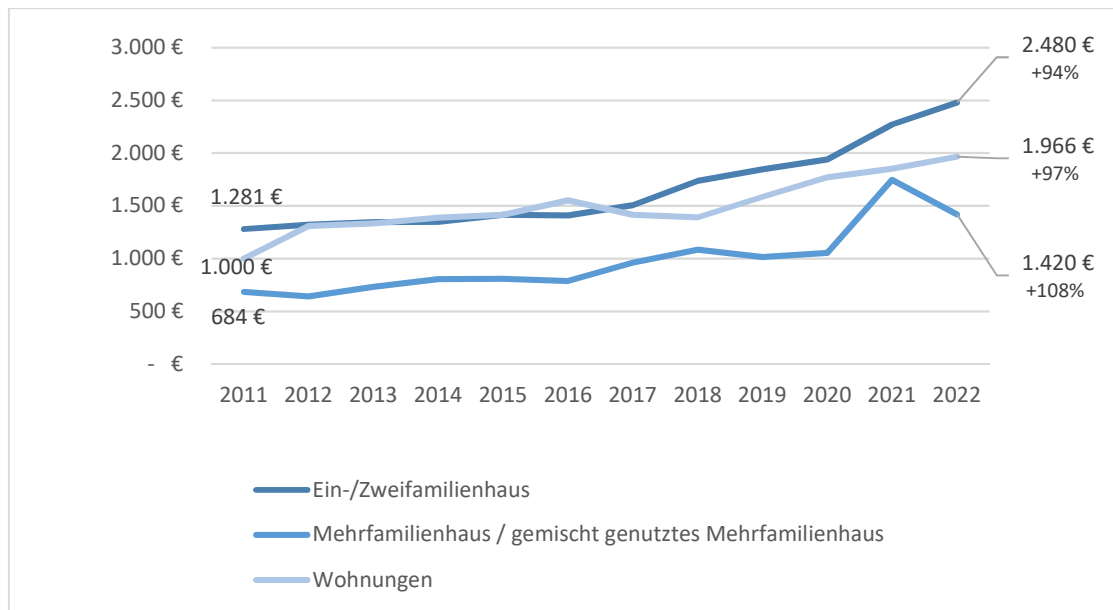


Abbildung 24: Kaufpreise für Wohnhäuser und Wohnungen in Euro/m² (Neubau und Bestand)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Die Kaufpreise für Wohnhäuser nach Stadtbezirken zeigen sehr verschiedene Niveaus und Entwicklungen. Insgesamt sind die Preise in allen Stadtbezirken deutlich gestiegen. Die Stadtbezirke Rhynern und Uentrop sind nach wie vor die teuersten Stadtbezirke mit 2.925 Euro/m² bzw. 2.802 Euro/m². Die Stadtbezirke Mitte, Herringen und Bockum-Hövel haben unterdurchschnittliche Preisniveaus von 1.681 Euro/m² bis 2.166 Euro/m².

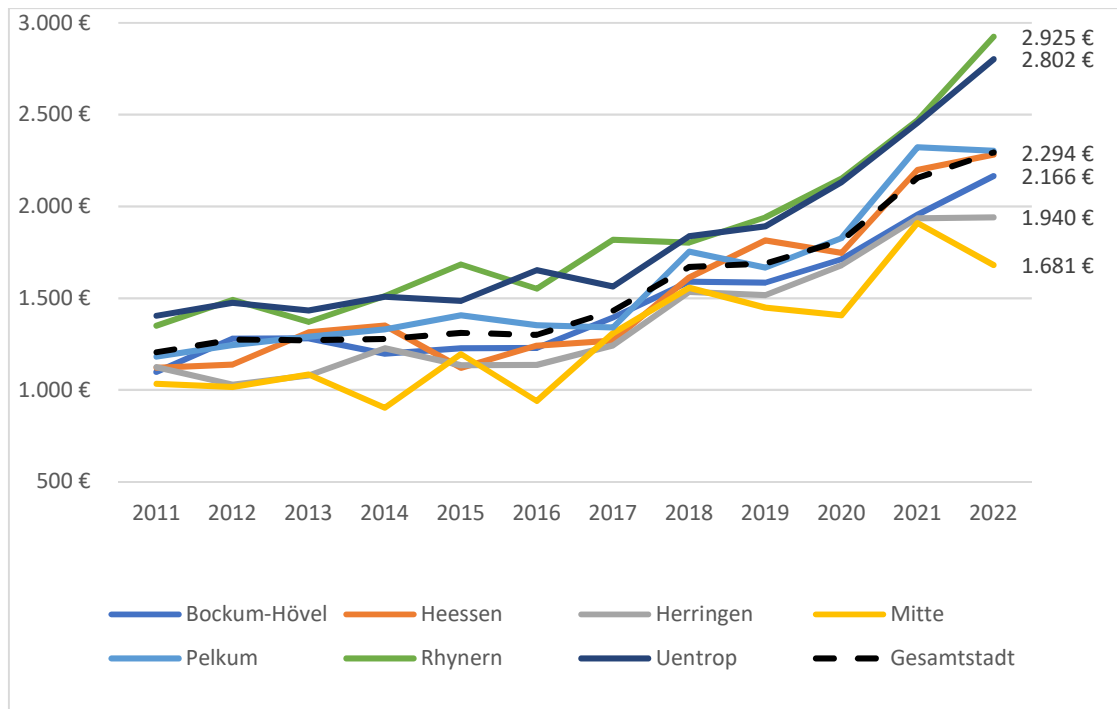


Abbildung 25: Entwicklung der Kaufpreise für Wohnhäuser in Euro/m² nach Stadtbezirken

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

Die stärksten Preissteigerungen zeigen sich zwischen 2011 und 2022 in den Stadtbezirken Rhyern (+ 116 %), Heessen (+103 %) und Bockum-Hövel (+ 97 %). Vergleichsweise moderat sind die Preissteigerungen in Mitte (+ 62 %).

Neben den Kaufpreisen für Wohnhäuser sind auch die Grundstückskosten ein wichtiger Indikator für die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

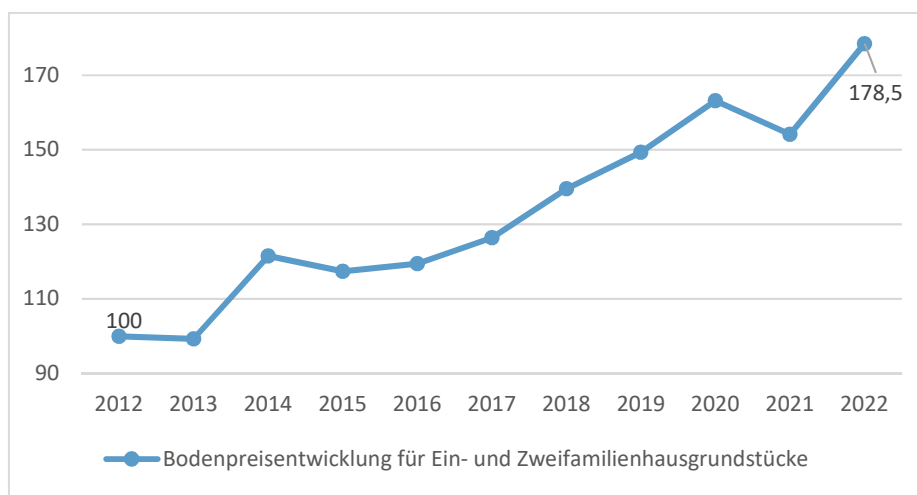


Abbildung 26: Bodenpreisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (2012 = 100)

Seit 2012 haben sich die Grundstückspreise im Hammer Durchschnitt um 78,5 Prozentpunkte erhöht¹³.

Die Auswertungen zeigen erhebliche Kaufpreissteigerungen in den letzten Jahren. Die Kaufpreissteigerungen für Wohnhäuser liegen in Hamm sogar über dem bundesweiten Trend: Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen haben sich bundesweit zwischen 2009 und 2019 um rund 55 % verteuert¹⁴. In Hamm liegen die Preissteigerungen in den einzelnen Marktsegmenten zwischen 94 % und 108 %. Im Vergleich dazu stiegen die Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum lediglich um 14 %.

¹³ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm (2023): S. 21

¹⁴ Statistisches Bundesamt (2021): S. 265

3.4 Zukünftiger Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen ermitteln zu können, ist abzuschätzen, wie viele Menschen in den kommenden Jahren in Hamm wohnen werden. Hierzu werden verschiedene Quellen betrachtet, die unterschiedliche Positionen zum Thema Bevölkerungsentwicklung und dem Bedarf an Wohnungsneubau einnehmen. Darüber hinaus werden eigene Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf entwickelt.

3.4.1 Bevölkerungsprognosen der Stadt Hamm und IT.NRW

Für die Analyse der Bevölkerungsentwicklung liegen Prognosen von IT.NRW sowie der Stadt Hamm vor.

Ausgehend von 180.800 Personen geht die Prognose der Stadt Hamm bis 2026 von einem Anstieg bis auf 184.000 Personen aus. Danach ist die Anzahl der Bevölkerung wieder rückläufig und liegt im Jahr 2032 bei 181.700 Personen. Im Unterschied dazu geht die Prognose von IT NRW von einem kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung aus (176.000 Personen in 2032).

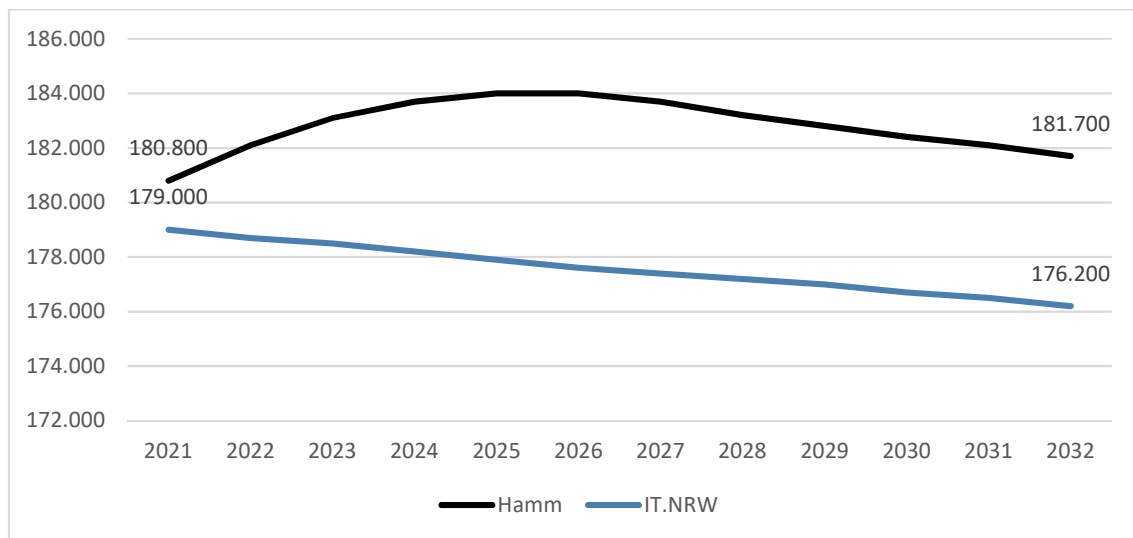


Abbildung 27: Bevölkerungsprognosen bis 2032 für Hamm von der Stadt und IT.NRW

Quelle: Sachgebiet Wahlen und Statistik, Stadt Hamm und IT.NRW

Vor dem Hintergrund der aktuellen Zuwanderungsentwicklung z.B. aufgrund des Krieges in der Ukraine und den weltweiten Krisengebieten ist der kurz- und mittelfristige Bevölkerungszuwachs in der Hammer Prognose plausibel. Beide Prognosen sind aber mit hohen Unsicherheiten verbunden, weil der Faktor der Auslandszuwanderung nur sehr schwer zu prognostizieren ist.

Der Vergleich der Sozialräume zeigt rückläufige Einwohner:innenzahlen in Heessen (-0,8 %), Uentrop (-2,8 %) und insbesondere in Rhynern (-11,5 %). Der Westen fällt mit dem stärksten Bevölkerungszuwachs von 8,1 % in der Prognose auf. Für die übrigen Sozialräume Pelkum,

Herringen, Stadtmitte, Norden und Bockum-Hövel ist ein niedriges Bevölkerungswachstum von 0,1 % bis 3,9 % prognostiziert.

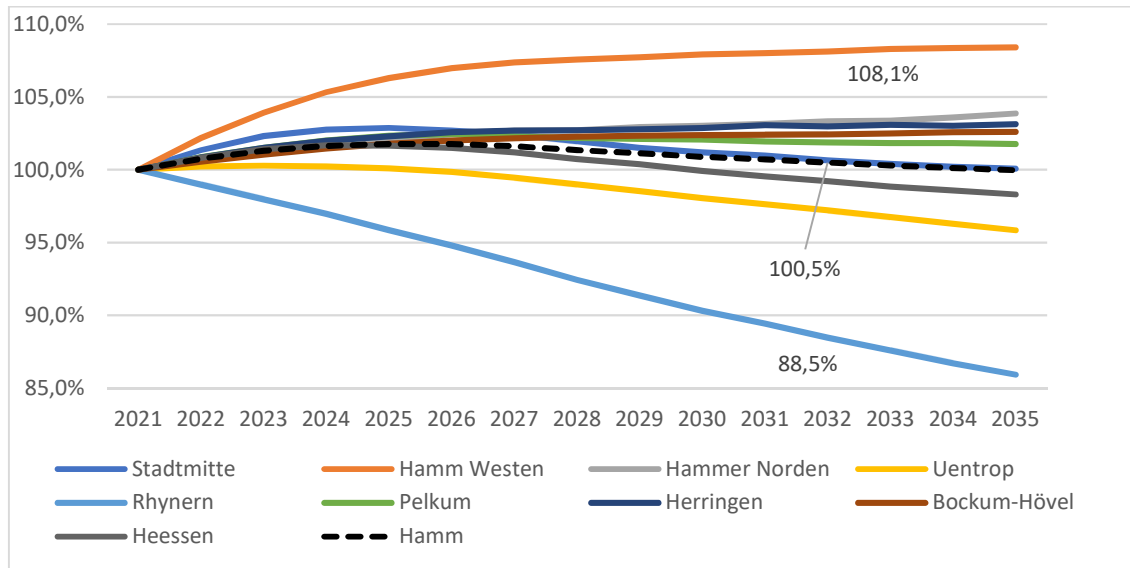


Abbildung 28: Bevölkerungsprognose nach Sozialräumen der Stadt Hamm bis 2035

Quelle: Sachgebiet Wahlen und Statistik, Stadt Hamm

IT.NRW hat auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung sowie einiger Haushaltsstrukturdaten und Annahmen eine Haushaltsprognose für die Kreise und kreisfreien Städte erstellt. Für Hamm sagt diese Prognose einen Rückgang um rund 700 Haushalte zwischen 2018 und 2040 voraus.

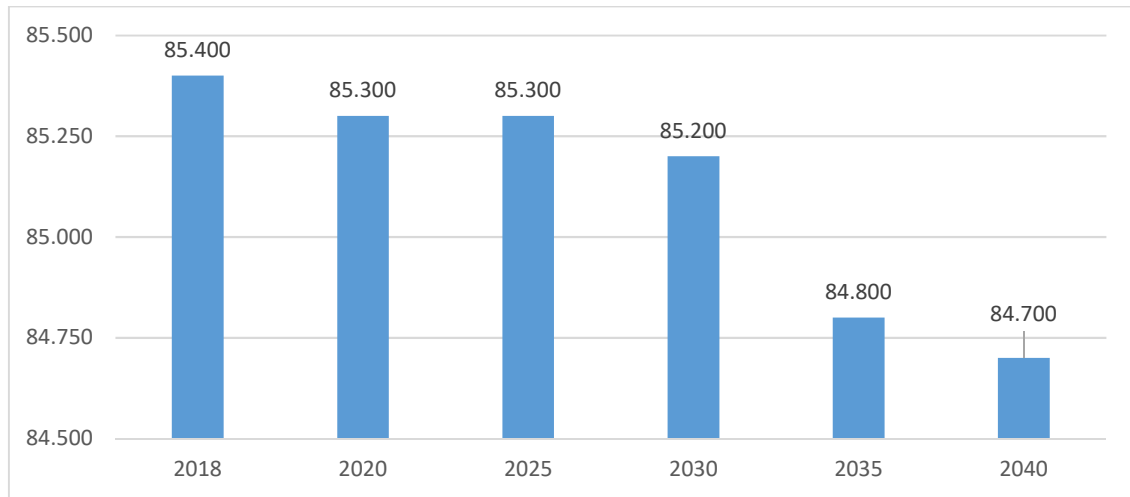


Abbildung 29: Haushaltsprognose für Hamm nach IT.NRW

Quelle: IT NRW 2021, in: AG Wohnungsmarkt Ruhr. S. 67

Ausgehend von der Prognose von IT NRW würde demnach der Bedarf an Wohnungen langfristig um 700 Wohneinheiten abnehmen. Die Prognose der Stadt Hamm geht ebenfalls von einem

Rückgang der Bevölkerung aus, allerdings ist offen, wie stark sich dieser Rückgang auf die zukünftige Anzahl der Haushalte auswirkt (vgl. Prognose Kap. 3.4.3). Ferner können aus diesen Prognosen keine Rückschlüsse auf die Anspannungstendenzen des Wohnungsmarktes abgeleitet werden.

3.4.2 Wohnungsmarktgutachten zum Wohnungsneubaubedarf

Neben den eigenen Bevölkerungsprognosen der Stadt Hamm und den Prognosen von IT NRW gibt es eine weitere Quelle zum zukünftigen Wohnungsneubaubedarf, die eine zusätzliche Perspektive aufzeigt. Im Jahr 2020 hat die GEWOS ein Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 veröffentlicht (vgl. Kap. 2.3). Das Gutachten wurde im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung erarbeitet.

Das Gutachten stellt anhand von sechs Szenarien der Bevölkerungsentwicklung dar, wie sich künftig die Nachfrage nach Wohnraum entwickeln könnte. Dabei handelt es sich nicht um exakte Prognosen des Wohnraumbedarfs, sondern sollte vielmehr aufzeigen, welche Entwicklungen auf der Basis der zu dem Zeitpunkt zu beobachtenden Trends erwartet werden können, um daraus Handlungsbedarfe für die Ausgestaltung der Wohnungspolitik abzuleiten.

Das Referenzszenario arbeitet mit den amtlichen Zahlen von IT.NRW und kommt zu folgenden Ergebnissen: Demnach besteht in Hamm bis 2040 ein Neubaubedarf von jährlich 290 Wohneinheiten. Diese Nachfrage setzt sich zusammen aus einer quantitativen Neubaunachfrage von 160 Wohneinheiten und einer qualitativen Nachfrage¹⁵ von 130 Wohneinheiten. Neben der Frage, wie hoch der Wohnungsneubaubedarf insgesamt ist, ist auch wesentlich, welche Art des Wohnens (Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) nachgefragt wird. Bezieht man also die Nachfrage auf Bautypen so werden pro Jahr ca. 160 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und ca. 140 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern¹⁶ nachgefragt.

Da die Nachfrage nach Wohneinheiten nicht linear verlaufen wird, werden in dem Gutachten für fünf Jahresintervalle bis 2040 unterschiedliche Werte abgeleitet. Bis 2025 werden pro Jahr 290 Wohneinheiten nachgefragt und zwischen 2025 und 2030 wird die höchste Nachfrage erwartet mit 340 Wohneinheiten pro Jahr. In den darauffolgenden fünf Jahren werden erneut 290 Wohneinheiten benötigt und in den Jahren 2035-2040 schwächt sich das Wachstum weiter ab auf jährlich 260 Wohneinheiten. Die in dem Gutachten angeführten Zahlen zu der durchschnittlichen Baufertigstellung von 380 Wohneinheiten zwischen 2017-2019 zeigen, dass die

¹⁵ Die qualitative Nachfrage entsteht, „wenn das vorhandene Wohnungsangebot nicht (mehr) zu den Präferenzen der Nachfragenden passt“. GEWOS (2020): S. 16

¹⁶ Zwischen dem gesamten Neubaubedarf von 290 Wohneinheiten/Jahr und dem attestierten Bedarf in Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern (300 Wohneinheiten in Summe) besteht eine Lücke von 10 Wohneinheiten. Diese leichte Ungenauigkeit wurde aus dem GEWOS-Gutachten hier übernommen.

Bautätigkeit in der Stadt vor Einsetzen der Krise im Wohnungsbau ausreichend bzw. sogar etwas zu hoch war (vgl. Kap. 3.2.3).

Ergänzend dazu wurde in dem Gutachten auch die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen durch mobilitätseingeschränkte Personen über 65 Jahren berechnet. Für das Jahr 2018 wurde bereits eine Versorgungslücke von 5.070 barrierearmen Wohneinheiten ermittelt. Bis 2040 wird ein Plus von 2.070 weiteren mobilitätseingeschränkten Personen erwartet¹⁷. Wenn alle mobilitätseingeschränkten Haushalte bis 2040 mit barrierearmen Wohneinheiten versorgt werden sollen, müssten demnach bis dahin 7.140 barrierearme Wohnungen gebaut werden. Aufgrund der hohen Bedeutung des Themas altersgerechten Wohnen wurden für den Masterplan Wohnen Teilziele (vgl. Kap. 4.5) und Maßnahmen (vgl. Kap. 5.2.2) formuliert.

Schließlich trifft das Gutachten Aussagen zum Potenzial zur Freisetzung von Einfamilienhäusern aufgrund des Generationenwechsels. Für Hamm hat die GEWOS ein theoretisches Freisetzungspotenzial von 4.620 bis 2040 ermittelt. Dem gegenüber steht eine Nachfrage von 3.040 Ein- und Zweifamilienhäusern¹⁸. Rein rechnerisch ergibt sich aus dieser Gegenüberstellung ein Überhang von 1.580 Ein- und Zweifamilienhäusern in 2040, d.h. die erwartete Nachfrage kann möglicherweise über den Gebäudebestand gedeckt werden, wenn diese Gebäude den zukünftigen Ansprüchen gerecht werden. Inwieweit der rein rechnerische Angebotsüberhang aber tatsächlich auftritt, hängt maßgeblich davon ab, ob die Immobilieneigentümer:innen ihre Immobilien auch freiziehen möchten und sich auf ein alternatives Wohnangebot, wie z.B. altersgerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einlassen. Die Befragung der Immobilieneigentümer:innen (vgl. Kap. 3.4.5) hat gezeigt, dass sich in der Altersklasse der 66-80-jährigen etwa 75 % der Befragten auch langfristig keinen Umzug vorstellen können.

Dennoch gilt es, das Wohnungsangebot in Zukunft stärker zu diversifizieren und verstärkt altersgerechte Wohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern zu schaffen, die dazu beitragen, das Freisetzungspotenzial der gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser zu heben.

3.4.3 Szenarien der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Das IRI Dortmund hat ein Trendszenario sowie zwei Alternativszenarien zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035 erstellt. Die Prognosen bauen auf Annahmen zu den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle), der Inlands- sowie der Auslandswanderung auf. Das Trendszenario wird voraussichtlich die größte Eintrittswahrscheinlichkeit haben. Die beiden Alternativszenarien sind hingegen weniger wahrscheinlich, zeichnen aber einen Korridor verschiedener potenzieller Entwicklungen.

In allen drei Szenarien wird von derselben natürlichen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen, welche auf Bevölkerungsdaten der Stadt Hamm sowie den Geburten- und Sterberaten („Sterbetafel“ NRW 2022) von IT NRW beruhen. Die Szenarien unterscheiden sich demnach in den

¹⁷ Ebenda: S. 47

¹⁸ Ebenda: S. 54

Annahmen zur Zu- und Abwanderung. Vor dem Hintergrund aktueller Krisen und Konflikte sind Wanderungsbewegungen und darauf basierende Prognosen aber grundsätzlich mit hohen Unsicherheiten belegt.

Trendszenario:

- Die Auslandszuwanderung wird weiterhin einen positiven Saldo aufweisen. Dieser liegt aber voraussichtlich unter dem Niveau der vergangenen Jahre. Für verschiedene Herkunftsregionen (z.B. Osteuropa, EU2-Staaten, Ukraine, Naher Osten, Türkei, Afrika etc.) werden unterschiedliche Annahmen getroffen, die jeweils zu konstanten, rückläufigen oder wachsenden Salden führen.
- Die bundesdeutsche Binnenwanderung ist in diesem Szenario ausgeglichen, so dass weder Gewinne noch Verluste in die Prognose einfließen.

Szenario 1: Hohe Auslandszuwanderung und steigende Binnenwanderung

- In diesem Szenario wird im Unterschied zum Trendszenario davon ausgegangen, dass sich die Zuwanderung aus dem Ausland, wie sie sich in den vergangenen Jahren dargestellt hat, auf hohem Niveau festigt im Saldo nahezu stabil bleibt.
- Der Saldo der Binnenwanderung steigt in diesem Szenario hingegen. Mögliche Ursachen für dieses Szenario wären beispielweise eine wachsende Attraktivität der Stadt aufgrund eines erschwinglichen und attraktiven Wohnraumangebots, das dazu führt, dass Haushalte aus umliegenden Städten (z.B. Münster, Dortmund) zunehmend nach Hamm ziehen.

Szenario 2: Rückläufige Auslands- und negative Binnenwanderung

- Im Szenario 2 wird von einer rückläufigen Auslandszuwanderung ausgegangen. Die Ursachen für diesen Trend könnten beispielsweise eine Beruhigung internationaler Krisenherde und Konflikte sein (z.B. Syrien, Irak, Ukraine) oder die wirtschaftliche Konsolidierung von Ländern, die den Menschen vor Ort bessere Lebensbedingungen bieten (z.B. Rumänien, Bulgarien).
- Bei der Binnenwanderung wird in diesem Szenario von einem negativen Wanderungssaldo ausgegangen, d.h. mehr Menschen verlassen Hamm und ziehen innerhalb des Bundesgebietes um, als umgekehrt. Dies könnte der Fall sein, wenn Hamm als Wohnstandort an Attraktivität verliert.

Aufbauend auf den Bevölkerungsprognosen wurden die Haushaltsprognosen abgeleitet, da die Haushalte letztlich für die Nachfrage nach Wohnraum entscheidend sind. Angenommen wurde hierfür die Entwicklung der Haushalte nach IT NRW, zitiert im Regionalen Wohnungsmarktbericht Ruhr 2021. Dieser geht von leicht schrumpfenden Haushaltsgrößen aus. Die prognostizierten Haushaltsgrößen wurden dann auf die Bevölkerungsprognosen der drei Szenarien angewendet und führen zu der Prognose der Anzahl der Haushalte in Hamm (vgl. Abbildung).

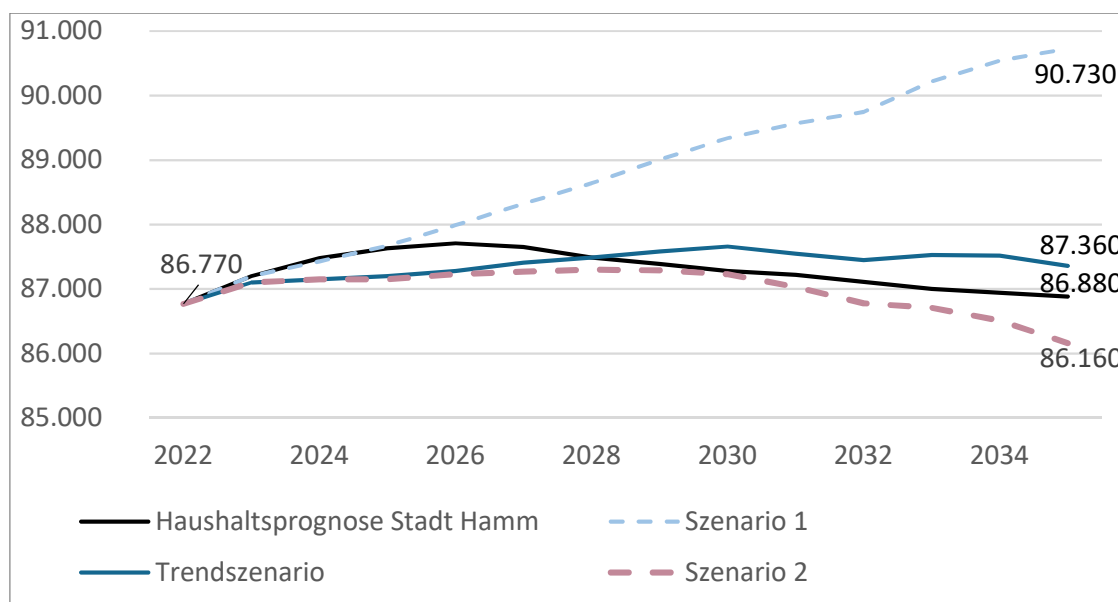


Abbildung 30: Prognosen der Haushaltsentwicklung in Szenarien

Quelle: IRI 2023 und Stadt Hamm 2023

Die Prognosen zeigen, dass im Trendszenario die Anzahl der Haushalte im Zeitraum zwischen 2022 und 2035 um 590 Haushalte leicht anwachsen wird. Rein rechnerisch würden im Jahr 2035 87.360 Haushalte in Hamm wohnen. Im Szenario 1 würde sich die Anzahl der Haushalte sogar auf 90.730 (+ 3.960 HH) erhöhen. Im Szenario 2 würde sich hingegen die Anzahl der Haushalte verringern; bis 2035 auf 86.160 (-610 HH).

3.4.4 Wohnungsneubaubedarf

Für die Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfs wurden der aktuelle Wohnungsbestand, die zukünftige Haushaltsentwicklung gemäß Trendszenario, die durchschnittlichen jährlichen Bauabgänge, der qualitative Neubaubedarf¹⁹ sowie eine Fluktuationsreserve²⁰ von 2 % berücksichtigt.

In der Gegenüberstellung der 88.217 Wohnungen in 2022 (vgl. Kap. 3.2.1) und der 86.770 Haushalte in 2022 (vgl. Kap. 3.1.3) ergibt sich ein Wohnungsüberhang von 1.447 Wohnungen, was einen rechnerischen Leerstand von 1,6 % entspricht. Dieser rein rechnerische Leerstand liegt ungefähr auf dem Niveau der anhand der Stromzählermethode gemessenen Leerstände, die 1.038 leerstehende Wohnungen feststellt. Die leichten Abweichungen ergeben sich aus den unterschiedlichen methodischen Ansätzen.

¹⁹ Der qualitative Neubaubedarf umfasst den notwendigen Neubau von Wohnungen, der sich verändernden Nachfragepräferenzen gerecht wird (GEWOS 2020): S. 16).

²⁰ Unter Fluktuationsreserve wird ein kurzfristiger Wohnungsleerstand verstanden, der beispielsweise durch einen Mieter:innenwechsel oder Sanierungsmaßnahmen entsteht.

Entlang der Haushaltsprognose des Trendszenarios werden bis 2035 rechnerisch 87.360 Wohnungen benötigt, um alle Haushalte mit einer Wohnung zu versorgen. Um eine Fluktuationsreserve von 2 % bereitzustellen, werden weitere 1.747 Wohnungen benötigt. Des Weiteren müssen 1.248 WE Bauabgänge kompensiert und ein qualitativer Neubaubedarf von 1.690 Wohnungen (zur Bedienung veränderter Wohnpräferenzen) geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der 88.217 Bestandswohnungen besteht im Trendszenario bis zum Jahr 2035 ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt 3.828 Wohnungen bzw. 294 Wohnungen pro Jahr.

Die Prognose von 294 Wohnungen pro Jahr entspricht in etwa der Prognose des Gewos-Gutachtens, die Hamm bis 2040 in ihrem Referenzszenario einen durchschnittlichen Neubaubedarf von 290 Wohneinheiten pro Jahr attestieren (vgl. Kap.3.4.2.).

Für das Szenario 1 (Hohe Auslandszuwanderung und steigende Binnenwanderung) entsteht unter den gleichen Annahmen bei abweichender Haushaltszahl im Jahr 2035 ein Wohnungsneubaubedarf von 7.227 Wohnungen bzw. 556 Wohnungen pro Jahr. Ursache für den deutlich höheren Wohnungsbedarf sind die zusätzlichen Haushalte. Für das Szenario 2 (Rückläufige Auslands- und negative Binnenwanderung) entsteht ein Wohnungsneubaubedarf von 2.621 bzw. 202 Wohnungen pro Jahr. Die folgende Tabelle zeigt den Wohnungsneubaubedarf bis 2035 entlang des Trendszenarios sowie den Szenarien 1 und 2:

	Trendszenario	Szenario 1	Szenario 2
Wohnungsbestand 2022	88.217	88.217	88.217
Anzahl der Haushalte 2035	87.360	90.730	86.160
Fluktuationsreserve in WE (bezogen auf die prognostizierten Haushalte, ca. 2 %)	1.747	1.776	1.740
Summe des jährlichen qualitativen Neubaubedarfs bis 2035 (130 WE/Jahr; für 13 Jahre von 2023 bis 2035; orientiert am GEWOS-Gutachten)	1.690	1.690	1.690
Summe der jährlichen Bauabgänge bis 2035 (96 WE/Jahr; für 13 Jahre von 2023 bis 2035)	1.248	1.248	1.248
Summe benötigter Neubau bis 2035 (Anzahl der Haushalte 2035 abzüglich Wohnungsbestand 2022 plus Fluktuationsreserve, qualitativer Neubaubedarf und Bauabgänge)	3.828	7.227	2.621
Benötigter Neubau pro Jahr bis 2035	294	556	202

Tabelle 1: Wohnungsneubaubedarf bis 2035 anhand drei Szenarien

Die Tabelle 1 zeigt einen Korridor der neu zu bauenden Wohnungen, der rein rechnerisch zwischen 202 und 556 Wohnungen pro Jahr liegt. Die erheblichen Unterschiede begründen sich aus den unterschiedlichen Annahmen zur Haushaltsentwicklung (vgl. Kap. 3.4.3). Die größte

Eintrittswahrscheinlichkeit hat das Trendszenario (Neubaubedarf 294 WE/Jahr), allerdings sei nochmal darauf verwiesen, dass gerade langfristige Bevölkerungsprognosen mit hohen Unsicherheiten verbunden sind, da die Zu- und Abwanderung, als wichtigster Faktor der Bevölkerungsentwicklung, schwer abzuschätzen ist.

Auf der Grundlage des Trendszenarios wird der Neubaubedarf in den Hammer Stadtbezirken abgeleitet. Dafür wird der Wohnungsneubaubedarf anteilig der Anzahl der Einwohner:innen der jeweiligen Stadtbezirke ermittelt, d.h. Stadtbezirke mit vielen Einwohner:innen haben einen entsprechend hohen Bedarf an Wohnungsneubau. Eine Ausnahme bildet der Stadtbezirk Mitte. Hier wurde ein Abschlag²¹ in Höhe von 80 % vorgenommen, da der ermittelte Neubaubedarf aufgrund des Mangels an Wohnbauflächen nicht in diesem Stadtbezirk gedeckt werden kann.

Die Wohnungen, die nicht im Stadtbezirk Mitte gebaut werden können, wurden anteilig auf die anderen Stadtbezirke (entsprechend der Bevölkerung) umgelegt.

Stadtbezirk	Wohnungsneubaubedarf bis 2035
Bockum-Hövel	893
Heessen	615
Herringen	507
Mitte	155
Pelkum	498
Rhynern	469
Uentrop	692

Tabelle 2: Wohnungsneubaubedarf nach Stadtbezirken bis 2035

Tabelle 2 zeigt, dass der Stadtbezirk Bockum-Hövel den höchsten Neubaubedarf hat (893 Wohnungen), gefolgt von den Stadtbezirken Uentrop (692 Wohnungen) und Heessen (615 Wohnungen).

3.4.5 Das Potenzial der gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser hinsichtlich Wohnraumbedarfsdeckung und Klimagerechtigkeit

Hamm verfügte zum 31.12.2022 über 24.064 Ein- und 6.742 Zweifamilienhäuser. Das sind knapp 79 % des Wohngebäudebestandes. Diese Gebäude sind ein erhebliches Potenzial für die Weiterentwicklung des Hammer Wohnungsmarktes, insbesondere für die Deckung des zukünftigen Wohnungsnachfrage.

²¹ Bei dem Abschlag handelt es sich um eine gutachterliche Einschätzung, um der mangelnden Verfügbarkeit von Wohnbauflächenpotenzialen im Stadtbezirk Mitte Rechnung zu tragen.

Unter dem Begriff des Remanenzeffektes wird das Phänomen beschrieben, dass Haushalte in ihren (großen) Wohnungen oder Häusern verbleiben, auch wenn sich die familiäre Situation etwa durch den Auszug von Kindern verändert. Zwar sinkt der Bedarf an Wohnfläche demnach ab einem bestimmten Alter, trotzdem ist zu beobachten, dass viele Menschen nach dem 50. Lebensjahr ihre Wohnsituation nicht mehr verändern²². Dadurch leben viele Menschen noch über mehrere Jahrzehnte insbesondere in Ein- und Zweifamilienhäusern, deren Wohnfläche nicht ausgeschöpft wird, während von Seiten junger Familien Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum besteht.

Um einen quantitativen Eindruck über den Remanenzeffekt in Hamm zu bekommen, wurden die Einwohnermeldedaten gefiltert nach Ein- und Zweipersonenhaushalten mit einem Durchschnittsalter von 65 Jahren und älter sowie 80 Jahren und älter. Anhand der Gebäudetypologie und den Adressdaten konnten explizit Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern erfasst werden.²³

Es wird deutlich, dass in allen Sozialräumen Personen in dieser Altersgruppe in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen. In Uentrop sind dies 1.065 Haushalte (8,3 % aller Haushalte), in Rhynern 826 Haushalte (9,8 %) und in Bockum-Hövel 815 Haushalte (6,4 %). Die wenigsten Haushalte, auf die die genannten Kriterien zutreffen, leben im Hammer Norden (224; 3,6 %) und in der Stadtmitte (270; 1,9 %). Insgesamt wohnen 4.759 Ein- bis Zweipersonenhaushalte mit einem Durchschnittsalter von 65-79 Jahren in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Auch für die Altersgruppe ab 80 Jahren wurde diese Analyse auf Ebene der Stadtbezirke durchgeführt. Uentrop ist hier ebenfalls der Sozialraum mit den meisten Haushalten (538). Darauf folgen wiederum Rhynern (415) und Bockum-Hövel (332). Die niedrigste Anzahl an Haushalten mit einem Durchschnittsalter von 80 Jahren und älter befindet sich im Hammer Norden (113) und Stadtmitte (166). Insgesamt leben in Hamm 2.333 Ein- bis Zweipersonenhaushalte mit einem Altersdurchschnitt von 80 Jahren oder älter in Ein- und Zweifamilienhäusern. Für beide Altersgruppen zusammen bedeutet dies, dass 7.092 Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 23 % des Gesamtbestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern) von Haushalten mit einem Altersdurchschnitt von 65 Jahren und älter bewohnt werden. Besonders hoch ist die Anzahl in den Sozialräumen Uentrop (1.603), Rhynern (1.241) und Bockum-Hövel (1.147). Dies deckt sich mit den Ergebnissen zur Altersstruktur der Wohnbevölkerung (Kap. 3.1.4), auch dort stechen insbesondere Uentrop und Rhynern hervor.

Die Analysen zeigen, dass die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in allen Sozialräumen steigen wird. Der Handlungsdruck wird noch deutlicher, wenn man davon ausgeht, dass bereits im Jahr 2018 eine Versorgungslücke von 5.070 altersgerechten Wohnungen bestand (vgl. Kap. 3.4.2).

²² Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (2022): S. 14

²³ Aufgrund des Datenschutzes wurden diese Daten von der Statistikstelle der Stadt Hamm generiert.

Um den Remanenzeffekt aufzulösen bzw. abzuschwächen wird der Neubau von qualitativ hochwertigen und altersgerechten Wohnungen empfohlen, die es den älteren Haushalten ermöglicht sich zu verkleinern und so die Ein- und Zweifamilienhäuser für junge Familien freizuziehen²⁴.

Gelingt es, quartiersnahen und altersgerechten Wohnraum zu schaffen, könnten dadurch zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden und so Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Der Bedarf an flächenintensiven Neubaugebieten würde sinken. Allerdings bieten Neubaugebiete auch die Chance, vermehrt (altersgerechte) Mehrfamilienhäuser zu errichten. Voraussetzung dafür ist, dass die neugebauten Wohnungen den älteren Zielgruppen entsprechend ausgestattet sind und eine attraktive Alternative zum Leben im Einfamilienhaus darstellen. Könnten durch attraktive altersgerechte Wohnungen 5 % der relevanten Altersgruppen erreicht bzw. zum Umzug motiviert werden, würden sich daraus bereits 355 leergezogene Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben, die nicht neu gebaut werden müssten. Neben dem Neubau altersgerechter Wohnungen besteht die größte Herausforderung darin, in der Zielgruppe ein Bewusstsein dafür zu schaffen, welche Vorteile ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung haben kann. Zur Abmilderung des Remanenzeffektes wurde für den Masterplan Wohnen das Teilziel „Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote werden ausgebaut“ aufgestellt (vgl. Kap. 4.5) sowie die Maßnahme „Bau von Wohnungen für Senior:innen“ entwickelt (vgl. Kap. 5.2.2).



Abbildung 31: Mehrgenerationenhaus Vicanus II mit PV Anlage

Quelle: Blossey

²⁴ Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (2020): S. 17

Altersgerechtes Wohnen aus Sicht der Immobilieneigentümer:innen

Das Thema altersgerechtes Wohnen wurde auch im Rahmen der Eigentümer:innenbefragung thematisiert, die im Zuge der Erarbeitung des Masterplan Wohnen durchgeführt wurde (vgl. Kap 2.2). Die Ergebnisse vermitteln einen Eindruck davon, wie sich die beschriebene Remanenzthematik in der Praxis der Befragten darstellt.

Dabei fällt zunächst auf, dass die Befragten im Durchschnitt bereits seit 23 Jahren in ihrer Immobilie wohnen und knapp 35 % der Befragten älter sind als 66 Jahre. Bei den Haushaltsgrößen ist der Anteil der 2 Personenhaushalte mit 49 % am größten. 1 Personenhaushalte machen 15 % aus, 17 % der Befragten leben in 3 Personenhaushalten und 13 % in 4 Personenhaushalten. Haushalte mit 5 Personen sind in der Befragung eher selten vertreten (3 %).

Allgemein wünschen sich die Befragten im eigenen Stadtteil mehr Wohnungen für ältere Menschen (28 %) und für Familien (27 %). Außerdem würden 25 % der Befragungsteilnehmer:innen gemeinschaftliche oder generationenübergreifende Wohnformen begrüßen.

Die eigene Immobilie in den kommenden fünf Jahren barrierearm bzw. altersgerecht umzubauen wird von 22 % der Befragten nach Bedarf geplant. Bei 24 % der Befragten ist die Immobilie bereits barrierearm bzw. altersgerecht.

Zentral ist die Frage, ob die Befragten planen, in den kommenden fünf Jahren umzuziehen: 11 % haben angegeben, dass sie einen Umzug planen und 19 % können es sich langfristig vorstellen wieder aus ihrem aktuellen Ein- oder Zweifamilienhaus auszuziehen. Aufgeschlüsselt nach Altersklassen zeigt sich, dass die grundsätzliche Umzugsbereitschaft in der Altersklasse 66-80 Jahre am größten ist. Dort können es sich 25 % der Befragten langfristig vorstellen umzuziehen.

Als künftige Wohnform ist weiterhin das Einfamilienhaus beliebt (59 %) sowie Doppel- oder Reihenhäuser (24 %). Jedoch würden auch 33 % in ein kleines Mehrfamilienhaus (2-3 Wohnungen) bzw. 14 % in ein mittelgroßes Mehrfamilienhaus (4-8 Wohnungen) ziehen. Nach Altersklassen differenziert zeigt sich, dass das Einfamilienhaus besonders bei den Jüngeren beliebt ist und die Beliebtheit von Mehrfamilienhäusern im Alter eher zunimmt.

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale für eine zukünftige Wohnung sind insbesondere private Grünflächen (70 %), eine gute Nahversorgung (69 %) sowie Eigentümer:in der neuen Wohnung zu sein (58 %). In der eigenen Nachbarschaft zu bleiben, ist 46 % der Befragten wichtig.

Die Befragung zeigt, dass gerade die Gruppe der 66-80-Jährigen eine beachtliche Bereitschaft für Veränderungen der eigenen Wohnsituation zeigt. Die Befragung ist zwar nicht repräsentativ, deutet jedoch darauf hin, dass mögliche Bemühungen, den Remanenzeffekt zu verkleinern gerade bei der Gruppe der 66- bis 80-Jährigen zu Erfolgen führen kann, die ansonsten noch über längere Zeiträume in ihren Einfamilienhäusern wohnen bleiben könnten.

Aufgrund der großen Bedeutung des Themas wurde für den Masterplan Wohnen ein eigenes Teilziel (vgl. Kap. 4.5) sowie Maßnahmen entwickelt (vgl. Kap. 5.2).

Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung ist als Querschnittsthema Teil des Masterplans Wohnen. Insgesamt entfallen etwa ein Drittel der Treibhausgasemissionen (THG) auf private Haushalte, wovon der größte Anteil auf die Wärmeversorgung der Bestandsgebäude entfällt²⁵. Im Jahr 2019 waren es 17 % der in Hamm entstandenen Treibhausgasemissionen, die durch den Wärmeverbrauch von Privatpersonen entstanden sind²⁶.

Im Bereich des Neubaus kann die Stadt durch die verbindliche Bauleitplanung Vorgaben für eine klimagerechte Entwicklung machen. Dafür wurden durch die Stadt Hamm Klima-Standards entwickelt (Beschluss 0511/21 - Klimagerechte Stadtentwicklung in der Bauleitplanung). Im Wohnungsbestand sind die Handlungsmöglichkeiten der Stadt aber begrenzt. Stattdessen ist Bereitschaft der Eigentümer:innen ausschlaggebend.

Im Rahmen der Eigentümer:innenbefragung wurde daher danach gefragt, wie es um die Sanierungsbereitschaft der Eigentümer:innen steht. Die Mehrheit der Befragten plant dahingehend nichts, wobei vereinzelt angegeben wurde, dass entsprechende Maßnahmen bereits in den letzten Jahren durchgeführt wurden. Die Erneuerung der Gebäudetechnik ist in den kommenden fünf Jahren bei 30 % der Befragten in Planung, die Dämmung der Gebäudehülle bei 14 %. Maßnahmen zur Klimaanpassung sind bislang noch nicht so weit verbreitet und werden von 9 % der Befragten geplant. In den jüngeren Altersklassen ist die Bereitschaft zur Sanierung etwas höher, insbesondere bei den Haushalten mit einem höheren Haushaltseinkommen.

Maßnahmen zur Steigerung der Sanierung im Bestand werden durch den Klimaaktionsplan unter anderem im Bereich Bauen, Planen, Wohnen, Leben im Teil Klimafreundliche Quartiersentwicklung formuliert²⁷. Darüber hinaus sind die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung wesentlicher Teil der Ziele (vgl. Kap. 4.2) und Maßnahmen (vgl. Kap. 5.1.5 und 5.2.1) des Masterplan Wohnen.

²⁵ KlimaAgentur Hamm 2022

²⁶ Stadt Hamm 2022b: S. 45

²⁷ Stadt Hamm 2019b: S. 37

3.5 Wohnbaulandreserven und Wohnbaulandpotenziale

Wohnbaulandreserven zeigen, wo und in welchem Umfang Flächen für den künftigen Wohnungsbau verortet sind. In der Regel sind dies Flächen, die zum Zeitpunkt der Erhebung unbebaut sind und durch übergeordnete Planungen wie z.B. Regionalplanung oder Flächennutzungsplanung bereits als Siedlungsbereiche ausgewiesen werden. Für große Teile des Ruhrgebiets übernimmt der RVR als Regionalplanungsbehörde pflichtgemäß das Siedlungsflächenmonitoring. Für die Beurteilung der Wohnbaulandreserven wird das Siedlungsflächenmonitoring Ruhr 2023 (SFM Ruhr 2023) herangezogen.

Die Wohnbaulandpotenziale bauen auf dem Siedlungsflächenmonitoring auf und ergänzen dies um einzelne Flächen, die unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und in der Regel als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan ausgewiesen sind.

3.5.1 Wohnbaulandreserven nach dem SFM Ruhr 2023

Der Regionalverband Ruhr erstellt seit 2011 alle drei Jahre ein Siedlungsflächenmonitoring, dem die in Flächennutzungsplänen (FNP) ausgewiesenen Siedlungsflächen zugrunde liegen. In Zusammenarbeit mit den Kommunen werden Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe ab 2.000 m² sowie Baulücken²⁸ erfasst. Die wesentlichen Aussagen des Siedlungsflächenmonitoring für die Stadt Hamm werden nachfolgend aus der Bilanz Flächenreserven SFM Ruhr 2023 zusammengefasst.

Hamm verfügt über ca. 164 ha an Reserven für den Wohnungsbau. Von diesen Reserven sind ca. 14 ha Baulücken (über 100 Flächen, kleiner als 0,2 ha). Abzüglich der ca. 29 ha für die innere Erschließung²⁹ und 12 ha als Baufläche für Wohnnutzungen gesicherte aber nicht entwickelbare Flächen (ca. 12 ha) bleibt ca. 109 ha anzurechnende Wohnreserven bzw. Nettowohnbauland für Wohnprojekte ab 0,2 ha.

Die nachfolgende Abbildung zeigt, wie sich die Größe und die Anzahl der Flächenreserven verteilen. Die Flächenreserven zwischen 0,2 und 0,5 ha Größe sind mit 72 die meisten Flächen (Anzahl) und haben mit 21,3 ha einen Anteil von 20 % an der gesamten Flächenreserve (ohne Baulücken bzw. geeignet für mittlere und größere Bauprojekte). Die 45 Flächen zwischen 0,5 und 2 ha haben mit 46,1 ha bzw. 42 % den größten Anteil an der gesamtstädtischen Flächenreserve. Die 4 Flächen zwischen 2 und 5 ha bieten insgesamt eine Flächenreserve von 11,3 ha (10 %). Große Flächen ab 5 ha teilen sich auf 3 Flächen auf und machen zusammen mit 29,9 ha 28 % der Flächenreserve aus.

²⁸ Baulücken sind nach dem Siedlungsflächenmonitoring Flächen, die kleiner sind als 0,2 ha. Im Verständnis der Stadt Hamm können das aber auch mindergenutzte Flächen sein (z.B. Parkplätze, Brachen), die sich ebenfalls für den Wohnungsbau eignen, vorausgesetzt, dass die Eigentümer:innen eine Weiterentwicklung der Flächen unterstützen.

²⁹ Im Siedlungsflächenmonitoring wird ein Abzug von 30 % für die Erschließung von unparzellierten Flächen (größer 1 ha) angenommen.

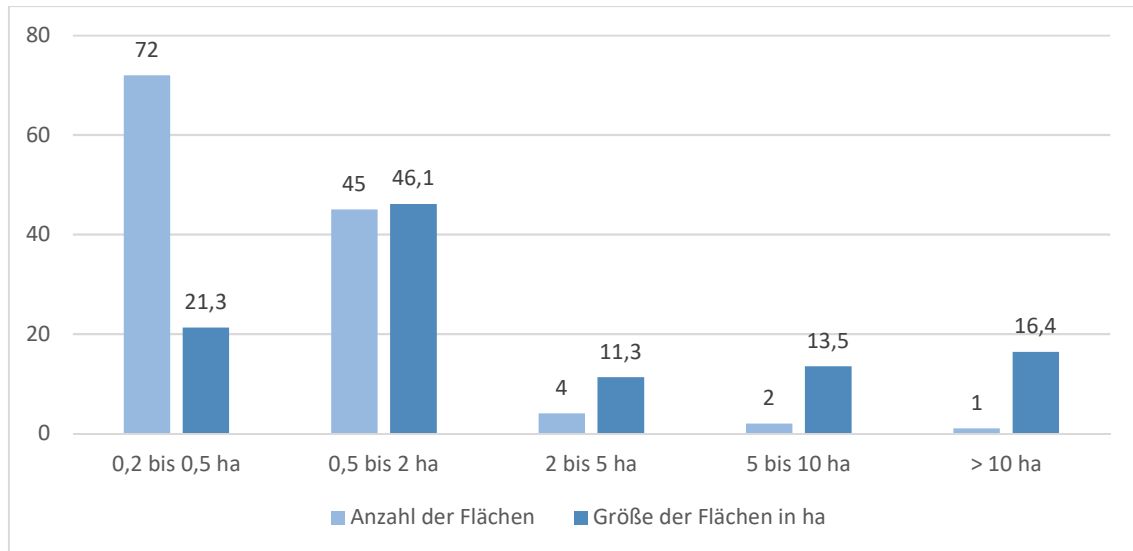


Abbildung 32: Wohnflächenreserven nach SFM Ruhr 2023

Quelle: Regionalverband Ruhr (2023 a)

Für die Aktivierung der Reserveflächen sind verschiedene Voraussetzungen notwendig wie z.B. die Schaffung von Baurecht, die Marktverfügbarkeit, die Eigentumsverhältnisse und die technischen Erschließungsmöglichkeiten (z.B. Entwässerung).

Insgesamt verfügt Hamm aktuell über ein Flächenangebot, das geprägt ist durch wenige große Bauflächen (ab 2 ha) und eine große Anzahl kleiner Wohnflächenreserven zwischen 0,2 ha und 2 ha. Insgesamt 14 ha Wohnbaureserven liegen in Baulücken³⁰ (kleiner als 0,2 ha). Für die Nachverdichtung des Siedlungskörpers bieten sie ein erhebliches Potenzial, allerdings hat die Kommune aufgrund der Vielzahl privater Eigentümer:innen kaum selber Möglichkeiten, dieses Potenzial zu aktivieren.

Der Aufbau eines kommunalen Baulückenkatasters, welches über die verwaltungsinterne Erhebung aus dem Siedlungsflächenmonitoring hinausgeht (z.B. Aufbereitung der Baulücken für die Öffentlichkeit, Aufbau einer Internetpräsenz, Koordinierung von Ansprechpartner:innen) kann die Entwicklung von Wohnraum auf Baulücken fördern, bindet jedoch personelle Ressourcen mit der Perspektive, dass nur vergleichsweise wenige Wohnungen geschaffen werden. Insofern wäre der Aufbau eines Baulückenkatasters dann sinnvoll, wenn ausreichend personelle und finanzielle Ressourcen in der Stadtverwaltung bereitgestellt werden können, die nicht für die Entwicklung größerer Wohnbauflächen benötigt werden. Immerhin kann mit Hilfe des Siedlungsflächenmonitorings des RVR die Anzahl und die Inanspruchnahme der identifizierten Baulücken verfolgt und dargestellt werden.

³⁰ Bei dem Begriff Baulücke handelt es sich laut RVR um Wohnreserven die kleiner als 0,2 ha sind. Diese Betrachtung ist abzugrenzen von einer städtebaulich-qualitativen Sichtweise, wonach Baulücken ebenfalls untergenutzte Flächen (z.B. ebenerdige Stellplatzanlagen oder geringfügig bebaute Grundstücke) darstellen können.

Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtung aus Sicht der Eigentümer:innen

Die Aktivierung von Baulücken und die Nachverdichtung ist schwierig, weil häufig die Bereitschaft der Eigentümer:innen fehlt, diese Flächen für Bauland zur Verfügung zu stellen. Das bestätigen auch die Ergebnisse der Eigentümer:innenbefragung.

Die Schaffung neuen Wohnraums ist für die Befragten nur in Einzelfällen denkbar. Innerhalb der nächsten fünf Jahre planen lediglich 2 % durch An-, Um- oder Ausbau der eigenen Immobilie neuen Wohnraum zu schaffen. 9 % könnten sich das langfristig vorstellen, die große Mehrheit von 91 % lehnt dies jedoch ab. Dabei ist das Bewusstsein, dass neuer Wohnraum gebraucht wird, durchaus vorhanden: 55% der Befragten sind der Ansicht, dass das Wohnungsangebot im eigenen Stadtteil nicht ausreicht. Von den Befragten geben 19 % an, dass sie in ihrem Umfeld Potenzial für neue Wohnungen in leerstehenden Immobilien sehen oder durch die Umnutzung von Bestandsimmobilien. 18 % halten private Freiflächen für geeignet, um neuen Wohnraum zu schaffen und 7 % sehen Potenzial auf öffentlichem Freiraum. Hierfür ist es interessant, die Daten auf die Stadtbezirke aufzuschlüsseln.

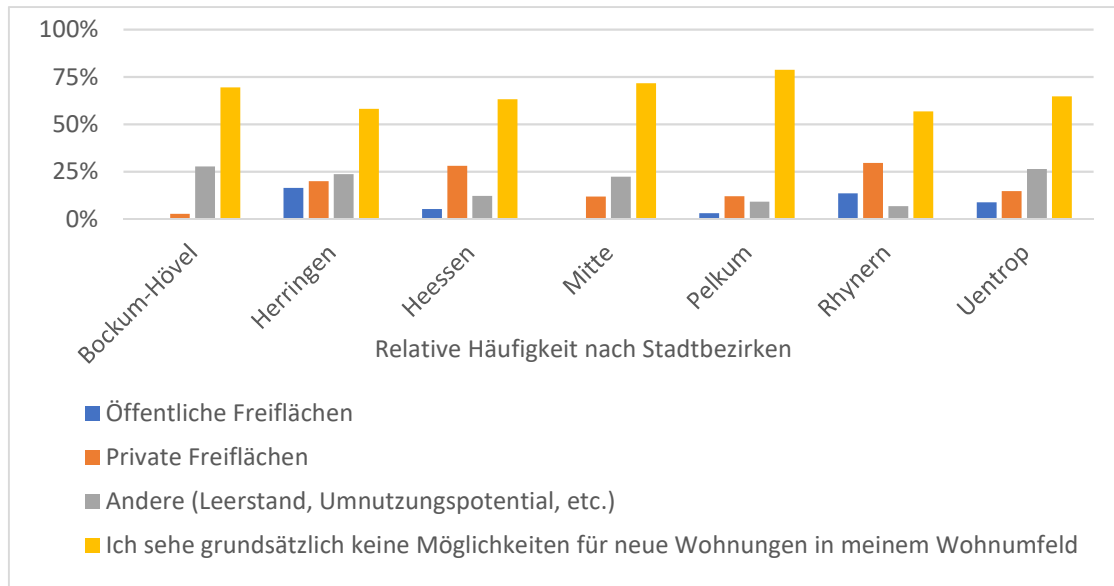


Abbildung 33: Sehen Sie in Ihrem Wohnumfeld grundsätzlich Möglichkeiten bzw. Flächen für neue Wohnungen? (Mehrfachauswahl möglich)

Quelle: IRI Dortmund 2023

Es fällt auf, dass das Potenzial im Leerstand bzw. die Umnutzungspotenziale insbesondere in Bockum-Hövel (28 %), Herringen (24 %), Mitte (22 %) und Uentrop (26 %) gesehen werden. Private Freiflächen als Potenzial werden besonders in Heessen (28 %) und Rhynern (30 %) gesehen. Dabei können sich die Befragten nicht nur neue Einfamilienhäuser vorstellen (20 %), sondern auch barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen (24 %) und kleine Mehrfamilienhäuser (23 %) Lediglich größere Mehrfamilienhäuser erhalten mit 4 % erwartungsgemäß wenig Zustimmung.

Diese Ergebnisse zeigen, dass die Bereitschaft selbst neue Wohnungen zu bauen eher gering ist, Initiativen für neue Wohnungen im eigenen Wohnumfeld jedoch Akzeptanz finden könnten. Das Hauptaugenmerk bei der Aktivierung der Flächenreserve muss auf größeren Flächen liegen, um die begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen in der Stadtverwaltung möglichst effizient einzusetzen.

3.5.2 Wohnbaulandpotenziale

Die im Folgenden dargestellten Wohnbaulandpotenziale (> 0,5 ha) berücksichtigen Flächen aus dem Siedlungsflächenmonitoring und ergänzen diese um Flächen aus dem Flächennutzungsplan, die nicht oder nicht vollständig als Wohnbaulandreserve im SFM Ruhr 2023 berücksichtigt sind.

Die Darstellung der Wohnbaulandpotenziale (vgl. Abbildung 34) bildet das Grundgerüst der möglichen Flächenentwicklungen in den kommenden 15 Jahren und zeigt für jeden Stadtbezirk konkrete Flächenpotenziale auf. An Hand dieses Grundgerüsts lässt sich die Anzahl der potenziellen Wohneinheiten, die auf den Flächen gebaut werden können, abschätzen. Dazu werden für alle Flächen zeitgemäße Bebauungsdichten (vgl. Kap. 5.1.3) angenommen. Da alle Flächen unabhängig von ihrem Entwicklungsstand betrachtet wurden, kann es in Fällen, in denen sich bereits ein B-Plan in Aufstellung befindet, zu Abweichungen kommen. Die folgende Tabelle zeigt die Wohnbaulandpotenziale und die Anzahl potenzieller Wohneinheiten.

Stadtbezirk	Anzahl der Flächen	Brutto-Fläche in ha (Summe)	Netto-Fläche in ha (abzgl. Erschließung von 30 % ³¹ , Summe)	Anzahl potenzieller Wohneinheiten ³²
Bockum-Hövel	9	41,5	29,2	ca. 1.130 bis 1.340
Heessen	6	42,3	29,9	ca. 1.000 bis 1.200
Uentrop	18	40,8	29,7	ca. 900 bis 1.050
Rhynern	11	54,8	38,9	ca. 1.350 bis 1.540
Pelkum	11	21,9	16,0	ca. 520 bis 600
Herringen	9	23,2	16,9	ca. 505 bis 590
Mitte	10	6,9	6,8	ca. 485 bis 515
Hamm	74	231	167	ca. 5.890 bis 6.835

Tabelle 3: Wohnbaulandpotenziale und Anzahl potenzieller Wohneinheiten

Zu beachten ist, dass die Flächenabgrenzungen der Wohnbaulandpotenziale (vgl. nachfolgende Karte) z.T. noch unscharf sind, wenn keine Bebauungspläne vorliegen bzw. diese sich in der

³¹ Für die Wohnbaulandpotenziale wird ein pauschaler Wert für die Erschließung in Höhe von 30 % angenommen. Der Wert geht zurück auf das Siedlungsflächenmonitoring des RVR, der ebenfalls diesen Wert annimmt. Im konkreten Einzelfall kann es zu Abweichungen nach unten und oben kommen.

³² Um die Anzahl der potenziellen Wohneinheiten zu ermitteln, wurden für den Masterplan Wohnen Zieldichten für die Wohnbebauung zu Grunde gelegt (vgl. Kap. 5.1.3). Diese Zieldichten unterscheiden sich nach der Lage der Wohnbaupotenzialflächen im Stadtgebiet (vgl. Abbildung 50). Unterschieden werden die Lagetypen Innenstadt (100 Wohneinheiten/ha), Stadtbezirkzentren und erweiterte Innenstadt (65-75 Wohneinheiten/ha) sowie übrige Wohnbereiche (30-35 Wohneinheiten/ha).

Aufstellung befinden. Daher sind die Angaben in der Tabelle 3 als Näherungswerte zu verstehen, die einen Korridor der möglichen zu bauenden Wohneinheiten aufzeigen. Zudem übersteigt bei größeren Flächenentwicklungen der Anteil für Grün- und Infrastrukturflächen deutlich den pauschal mit 30 % veranschlagten Abzug, so dass hier bei der errechneten Anzahl der WE mit einer größeren Ungenauigkeit kalkuliert werden muss.

Generell sei darauf hingewiesen, dass die zukünftigen Wohnungsbedarfe auf gesamtstädtischer Ebene zu decken sind, d.h. wenn sich in der weiteren Planungspraxis einzelne Wohnbaupotenzialflächen in den Stadtbezirken als besonders geeignet erweisen, können hier entsprechend hohe Anzahlen an Wohneinheiten errichtet werden, die wiederum mögliche Flächen- bzw. Wohnungsengpässe in anderen Stadtbezirken kompensieren.

Es wird deutlich, dass sich die größten Wohnbaulandpotenziale in Rhynern (54,8 ha), Heessen (42,3 ha), Bockum-Hövel (41,5 ha) und Uentrop (40,8 ha) befinden. Erwartungsgemäß niedrig sind die Wohnbaulandpotenziale in Mitte (6,5 ha). Dem entsprechend lassen sich auch hier die wenigsten Wohneinheiten bauen. Vor dem Hintergrund des in Kapitel 3.4.4 dargestellten Wohnungsneubaubedarfs bis 2035 lässt sich feststellen, dass das Wohnbaulandpotenzial den prognostizierten Bedarf (3.828 Wohneinheiten) rein rechnerisch abdeckt.

Es sein hier aber darauf hingewiesen, dass die Wohnbaulandpotenziale zunächst mobilisiert werden müssen. Dieser Mobilisierung stehen häufig zahlreiche Hemmnisse entgegen wie z.B. ungünstige Flächenzuschnitte, Eigentümer:innen ohne Verkaufs- oder Baubereitschaft sowie eine problematische Erschließung. Auf diese Hemmnisse kann nur begrenzt oder mit viel Aufwand Einfluss genommen werden. Ob die rein rechnerische Überdeckung des vorhandenen Baulandpotentials tatsächlich ausreichend ist, um den prognostizierten Wohnungsbedarf zu decken, lässt sich vor dem Hintergrund dieser Hemmnisse nicht abschließend beurteilen.

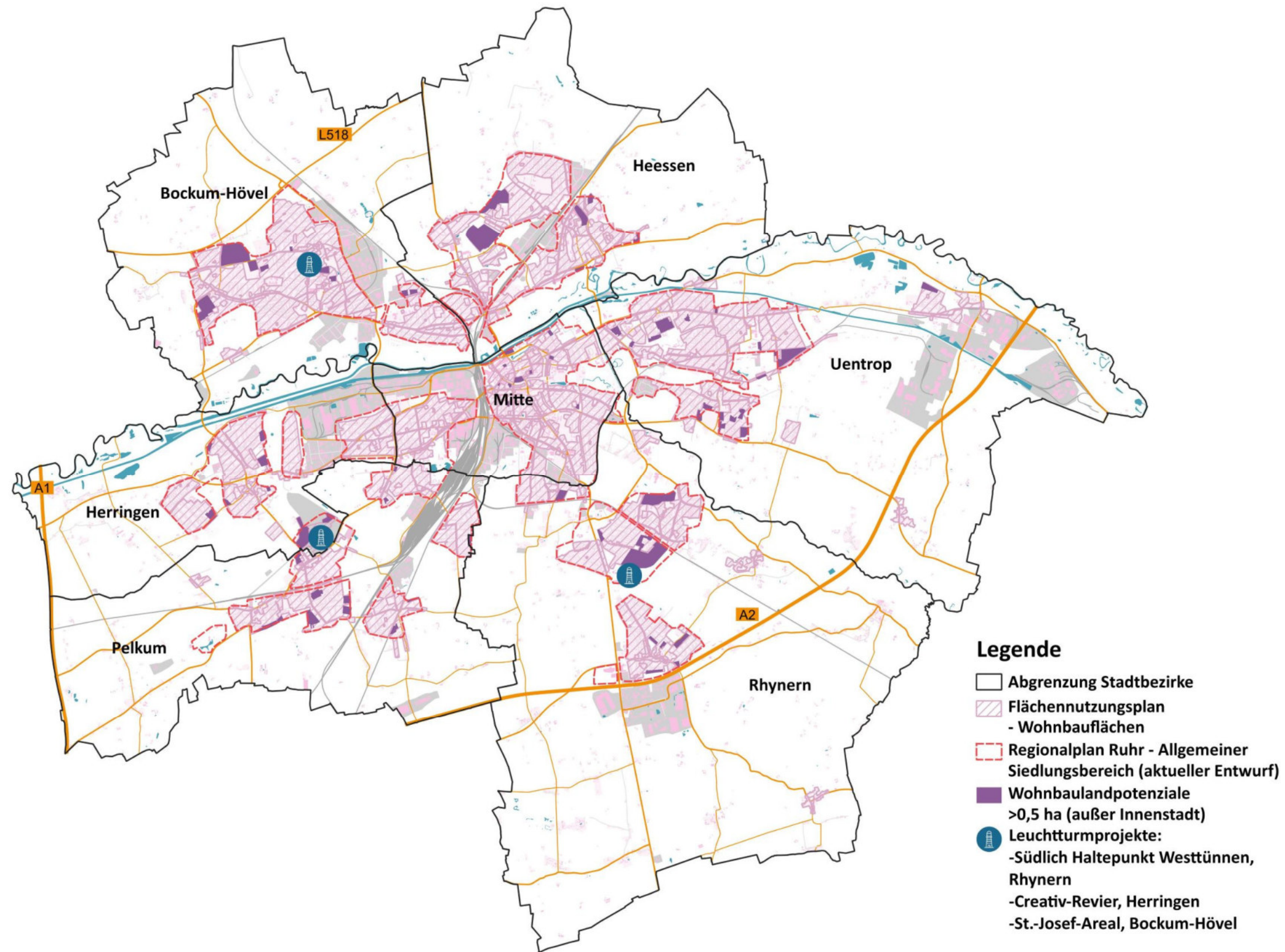


Abbildung 34: Wohnbauflächenpotenziale bis 2040, Quelle: Stadt Hamm, IRI Dortmund, Kartografie Urban Catalyst

3.6 Aktuelle Instrumente der Wohnungsmarksteuerung

Die Stadt Hamm nutzt bereits diverse Instrumente, mit denen sie steuernd in den Wohnungsmarkt eingreifen kann. Im Folgenden werden die wichtigsten Instrumente vorgestellt und ihre Potenziale für eine Weiterentwicklung aufgezeigt.

Die **Wohnungsmarktbeobachtung** ist ein wichtiges Instrument, um die zentralen Entwicklungen auf der Seite der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebotes zu erfassen und darauf aufbauend das bestehende wohnungspolitische Instrumentarium ggf. weiterzuentwickeln. Die Stadt Hamm betreibt ihre Wohnungsmarktbeobachtung als Teil der AG Wohnungsmarkt Ruhr, die die Entwicklung der Wohnungsmärkte für die Städte und Kreise des RVR untersucht. Für Hamm ergibt sich daraus der Vorteil, die eigene Entwicklung mit der der anderen Ruhrgebietsstädte und -kreise vergleichen zu können und einen Erfahrungsaustausch zu gewährleisten. Die Beobachtung wird im dreijährigen Turnus veröffentlicht und ist so für alle Akteur:innen auf dem Wohnungsmarkt transparent nachzuvollziehen. Dennoch gibt es wohnungspolitische Themen (z.B. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Leerstand, Remanenz) die unabhängig von der Wohnungsmarktbeobachtung der AG Wohnungsmarkt Ruhr betrachtet werden sollten. Im Kapitel 5.3 werden daher Vorschläge für die Weiterentwicklung der Wohnungsmarktbeobachtung gemacht.

Die **Wohnbaulandinitiative** wurde 2017 vom Rat beschlossen (Ratsbeschluss 1315/17) und 2020 in einer Dokumentation vorgestellt. Ziel der Wohnbaulandinitiative war die stadtweite Mobilisierung von zusätzlichen Wohnbauflächen, welche auf Grund geringer Hemmnisse eine Entwicklung in Aussicht stellten. Hierzu wurden zuerst Flächenpotenziale anhand verschiedener Kriterien (u.a. Flächengröße, Planungsrecht, Lage im Siedlungsgefüge und die Verfügbarkeit) identifiziert. Durch Diskussion der Flächen in der Öffentlichkeit, innerhalb der Stadtverwaltung und mit beteiligten Trägern wurden Hemmnisse, die einer Entwicklung entgegenstehen identifiziert. Nach Abstimmung mit den Eigentümer:innen wurden abschließend 28 Flächen identifiziert, die kurz-, mittel- oder langfristig in den kommenden 10 Jahren entwickelt werden könnten.

Die Bilanz der Wohnbaulandinitiative³³ zeigt, dass bei 6 der 28 Flächen in den vergangenen Jahren der Bebauungsplan bereits Rechtskraft erlangt hat bei 11 Flächen ein Verfahren angestoßen werden konnte.

Der Ansatz, Hemmnisse bei der Entwicklung von Wohnbauflächen frühzeitig zu identifizieren, um zielgerichtet eine möglichst kurze Verfahrensdauer zu ermöglichen, hat sich bewährt, um die Ressourcen der Stadtverwaltung bei der Wohnbaulandmobilisation effizient zu nutzen. Im Rahmen des Masterplan Wohnen wird das Instrument der Wohnbaulandinitiative weiterentwickelt und es werden Wohnbauflächen mit besonderer Eignung identifiziert und beschrieben (vgl. Kap. 5.1.1).

Die Hammer **Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (SEG)** ist für die Entwicklung des Wohnungsmarktes von großer Bedeutung. Die SEG erwirbt, saniert und veräußert als 100 %-ige Tochtergesellschaft der Stadt Hamm Immobilien und Grundstücke, die nicht durch den freien Markt

³³ Die vollständige Bilanz der Wohnbaulandinitiative findet sich im Anhang des Masterplan Wohnen.

(weiter-)entwickelt werden. Auch die Projektentwicklung und -steuerung sowie die Akquise von geeigneten Fördermitteln wird von der SEG durchgeführt. Dadurch können Liegenschaften, die die Entwicklung in der Nachbarschaft hemmen, wieder an den Markt gebracht werden. Beispiele für die erfolgreiche Arbeit der SEG sind der Abriss und Neubau einer Wohnimmobilie an der Kreuzung Heessener Straße/Münsterstraße, die Freiräumung und Ausschreibung in der Ritterstraße oder die Neuentwicklung Dörholtstraße.

Die **35 %-Quote für den geförderten Wohnungsbau** ist ein verbreitetes Mittel, um sicherzustellen, dass bei Bauvorhaben auch Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen errichtet wird. Die Sicherung der Quote erfolgt v.a. über entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen und städtebauliche Verträge. In Hamm wurde 2018 der Ratsbeschluss (0797/18) gefasst, dass stadtweit 35 % der genehmigten Neubauten im Mietwohnungsbereich gefördert werden sollen. Bestandswohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln modernisiert wurden, werden ebenfalls berücksichtigt, soweit es sich um neue Mietpreis- und Belegungsbindungen handelt. Wie die Analyse des Wohnungsmarktes zeigt, wurde dieses Ziel in den Jahren 2018 und 2019 erreicht, 2020 und 2021 jedoch nicht. Da kontinuierlich Wohnungen aus der Preisbindung fallen, die möglichst kompensiert werden sollten, wird im Rahmen dieses Masterplans empfohlen, die Bemessungsgrundlage für die Quote zu verschärfen und diese projektbezogen durchzusetzen (vgl. Kap. 5.1.7).

Sobald Flächen für den Wohnungsbau entwickelt werden, stellt sich die Frage, von wem das jeweilige Projekt entwickelt werden soll. Die übliche kommunale Praxis war dabei lange, den Zuschlag bei der Veräußerung von kommunalen Flächen an den Höchstbietenden zu erteilen, um möglichst hohe Einnahmen zu erzielen. Bei der **Konzeptvergabe** hingegen sind neben dem Immobilienpreis auch andere Kriterien ausschlaggebend, die die Stadt im Vorfeld festlegt, wie z.B. Zielgruppen, Nutzungskonzept oder ökologische Standards. In Hamm wurden bereits Konzeptvergaben durchgeführt, u.a. bei den Verkäufen der Teilflächen am Willy-Brandt-Platz 1-3, an der Wilhelmstraße 19, an der Heessener Straße 2-4 sowie der Kita Wilhelmstraße 63-65. Voraussetzung ist, dass die Stadt im Eigentum der Immobilien bzw. Grundstücke ist, um die angestrebten Qualitäten über eine Konzeptvergabe durchsetzen zu können. Mit der Konzeptvergabe verfügt die Stadt Hamm über ein Instrument, welches ihr erlaubt, individuelle Anforderungen und Qualitäten bei der Entwicklung kommunaler Flächen durchzusetzen. Dieses Instrument sollte auch für die Entwicklung weiterer kommunaler Flächen genutzt werden.

Im Kontext der Konzeptvergabe sind **städtebauliche Verträge** ein wichtiges Mittel, um mit dem Vorhabenträger von Flächen weitere Konditionen zu vereinbaren, die nicht abschließend in Bebauungsplänen zu regeln sind (u.a. die Erfüllung der 35 % Quote für geförderten Wohnungsbau oder die Sicherung von Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben). Städtebauliche Aufgaben wie die Erschließung können so übertragen werden, außerdem planerische Ziele gefördert und gesichert werden. Auch Kosten, die der Stadt entstehen, können so vom Vorhabenträger übernommen werden.³⁴ Grundlage für städtebauliche Verträge ist § 11 BauGB.

³⁴ Schmidt-Eichstaedt (2018): S. 2417

Das **Vorkaufsrecht** ermöglicht es der Stadt für die Erreichung städtebaulicher und wohnungspolitischer Ziele Grundstücke anzukaufen, wenn es zu einem Verkauf zwischen zwei anderen Parteien kommt.³⁵ In Hamm wurde das Vorkaufsrecht bisher in Einzelfällen ausgeübt. Grundlage für dieses Instrument sind die §§ 24-28 BauGB. Im Rahmen von anstehenden größeren Projekten ist das Vorkaufsrecht ein wichtiges Instrument, das dafür sorgt, dass die Entwicklung der Flächen deutlich einfacher verläuft, da die Stadt Eigentümerin der Grundstücke ist. Daher sollte die Stadt Hamm bzw. die SEG auch künftig davon Gebrauch machen.

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind Instrumente des besonderen Städtebaurechts. Die Sanierungsmaßnahme kann bei städtebaulichen Missständen im Bestand angewendet werden, innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Dort hat die Stadt dann mehr Einflussmöglichkeiten die Entwicklungen zu steuern. Außerdem können für Sanierungsgebiete Mittel der Städtebauförderung eingeworben werden. Im Hammer Westen fand dies Anwendung im Rahmen der Förderprogramme Soziale Stadt bzw. Sozialer Zusammenhalt und für Pelkum (Pelkum/Wiescherhöfen) konnten ebenfalls Mittel der Städtebauförderung eingeworben werden. Die Planung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind ressourcen- und personalintensiv. Daher gilt es für die Stadt zukünftig genau abzuwägen, in welchen Quartieren sich städtebauliche und soziale Missstände konzentrieren, die eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme rechtfertigen.

Während bei der Sanierungsmaßnahme bestehende bauliche Strukturen im Vordergrund stehen, bietet die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme der Kommune die größtmögliche Steuerungsrolle im Rahmen der Neuentwicklung nach besonderem Städtebaurecht. Auch dieses Entwicklungsinstrument ist personalintensiv und wird i.d.R. bei größeren Flächenentwicklungen eingesetzt, wobei im Verhältnis zu den entstehenden Wohneinheiten der Personaleinsatz zu relativieren ist. Die Entwicklungsmaßnahmen dienen der Neuentwicklung und Neuordnung von Ortsteilen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung und können, z.B. im Falle einer heterogenen Eigentümerstruktur, Entwicklungsschritte im Sinne des Gemeinwohls effizient bündeln. Insbesondere Bodenspekulationen bleiben hierbei weitgehend ausgeschlossen, während gleichzeitig die Kommune von den planungsbedingten Wertsteigerungen profitieren kann. Der Einsatz dieses Instrumentes ist an strenge Anwendungsvoraussetzungen geknüpft und bedarf im Vorfeld der Durchführung so genannter vorbereitender Untersuchungen.

Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen und Pflege 2025 sowie der Wohnbaulandinitiative wurden **quantitative Ziele zur Bautätigkeit und Baulandbereitstellung** formuliert. Anhand derer kann nachvollzogen werden, wie erfolgreich Vorhaben umgesetzt worden sind. Dabei handelt es sich um Selbstverpflichtungen, die keine Bindung anderen Akteur:innen gegenüber entfalten. Im Rahmen des Masterplan Wohnen wurde auf Basis aktualisierter Bevölkerungs- und Haushaltsszenarien dargestellt, wie hoch der Neubaubedarf bis 2035 ist (vgl. Kap. 3.4.4.).

³⁵ Dransfeld et al. (2019): S. 37

Ein Instrument, das bereits 1998 vom Rat der Stadt Hamm beschlossen wurde, ist das **25 %-Baulandmodell**. Bei Projektentwicklungen auf fremden Grundstücken soll die grundsätzliche Bereitschaft des Eigentümers/der Eigentümerin vorliegen, 25 % der Nettobaufläche zum entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert an die Stadt zu verkaufen. Weiterhin sollen Flächen, die künftig als öffentlicher Raum dienen, kostenlos an die Stadt übertragen werden. Anwendung hat das Baulandmodell u.a. bei diesen Baulandentwicklungen gefunden: Richardstraße, südlich Holtkamp oder Auf der Helle. Es wird angestrebt, das Baulandmodell in Zukunft weiterzuentwickeln und unter Beibehaltung der Regelung zum Grundstücksübertrag neu vom Rat beschließen zu lassen.

Es wird deutlich, dass die Stadt Hamm bereits viele Instrumente nutzt, auch im Vergleich zu den anderen Städten und Gemeinden in der AG Wohnungsmarkt Ruhr³⁶. Das jüngste Instrument, die Wohnbaulandinitiative hat bereits wichtige Ergebnisse gebracht und soll im Rahmen dieses Masterplans als Instrument zur Identifikation und Beschreibung geeigneter Wohnbauflächen weiterentwickelt werden, um eine kontinuierliche Aufstellung über Wohnbaupotenzialflächen zu haben. Die übrigen Instrumente bilden ein gutes Portfolio, mit dem die Stadt auf verschiedene Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt reagieren kann.

³⁶ AG Wohnungsmarkt Ruhr (2021): S. 93

3.7 Fazit Wohnungsmarktanalyse

Hamm hat zwischen 2011 und 2022 einen leichten Anstieg der Bevölkerung verzeichnet, der vor allem auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen ist. Die regionale und bundesweite Wanderung sowie die Geburten- und Sterbefälle hatten hingegen keinen großen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Augenfällig ist der absolute und anteilige Anstieg der älteren Menschen. Diese Entwicklung wird den Bedarf an altersgerechten Wohnformen weiter erhöhen. Einen hohen Altenquotienten weisen u.a. die Stadtbezirke Uentrop, Rhynern und Heessen auf (vgl. Karte zu den zentralen Merkmalen des Hammer Wohnungsmarktes, Abbildung 35).

Parallel zur Bevölkerung und der Anzahl der Haushalte ist auch der Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gewachsen. Die aktuell sehr niedrige Leerstandsquote ist deutlicher Ausdruck eines angespannten Wohnungsmarktes. Dabei erstreckt sich die hohe Nachfrage laut Einschätzung lokaler Wohnungsmarktexpert:innen auf alle Segmente des Wohnimmobilienmarktes.

Der preisgebundene Wohnungsbestand nimmt in Hamm trotz erheblicher Anstrengungen ab. Dem gegenüber steht aber eine kontinuierliche hohe Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum durch Haushalte, die in schwierigen sozio-ökonomischen Verhältnissen leben (z.B. niedrige Einkommen, SGB II-Bezug, Zuwanderung). In Hamm besteht daher ein ungedeckter und hoher Bedarf an preisgebundenem Wohnraum.

Die allgemein hohe Nachfrage nach Wohnraum bildet sich auch in den Immobilienpreisen ab. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien haben sich in den vergangenen zehn Jahren nahezu verdoppelt. Die höchsten Kaufpreise weisen die Stadtbezirke Uentrop, Rhynern und Pelkum auf (vgl. Karte). Auch die Mietpreise sind deutlich gestiegen. Trotz der Preissteigerungen ist das Kauf- und Mietpreisniveau im landes- und bundesweiten Vergleich aber noch moderat.

Vor dem Hintergrund des allgemein niedrigen Mietpreisniveaus, der hohen Baupreise und dem hohen Zinsniveau sind Investitionen in Wohnungsbestände und den Neubau in jüngerer Zeit unwirtschaftlicher geworden. Die hohen Kosten hemmen auch die Wohneigentumsbildung wodurch eine Verschiebung der Nachfrage auf den ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt erwartet wird. Seit Anfang 2024 sinkt das Zinsniveau wieder leicht, was die Wohneigentumsbildung perspektivisch wieder etwas leichter machen könnte.

Seit 2015 ist die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt unübersichtlicher geworden. Entgegen zahlreicher früherer Prognosen hat bislang keine Schrumpfung der Bevölkerung stattgefunden, da verschiedene Zuwanderungswellen den natürlichen Bevölkerungsrückgang kompensierten. Außerdem ist bis ca. 2017 eine Verkleinerung der Haushaltsgrößen zu beobachten, die dazu führte, dass die Zahl der Haushalte auf dem Wohnungsmarkt im Großen und Ganzen konstant bleibt. Ebenso hat sich die Anzahl bzw. der Anteil der großen Haushalte in den vergangenen zehn Jahren kaum verändert.

Eine vom IRI durchgeführte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose geht davon aus, dass die Anzahl der Haushalte im Zeitraum zwischen 2022 und 2035 um 590 Haushalte leicht anwachsen

wird. Diesem Szenario folgend, ergibt sich bis 2035 ein rein rechnerischer Neubaubedarf von 3.828 Wohnungen bzw. ca. 294 Wohnungen pro Jahr. Bezogen auf die Stadtbezirke zeigt sich der höchste Neubaubedarf bis 2035 in Bockum-Hövel mit 893 Wohnungen, gefolgt von den Stadtbezirken Uentrop (692 Wohnungen), Heessen (615 Wohnungen), Herringen (507 Wohnungen), Pelkum (498 Wohnungen), Rhynern (469 Wohnungen) und Mitte (155 Wohnungen).

Dem Wohnungsneubaubedarf steht ein beschränktes Flächenangebot gegenüber: Laut Siedlungsflächenmonitoring Ruhr verfügt Hamm lediglich über 108,7 ha Nettowohnbauland für größere Wohnprojekte ab 0,2 ha. Darüber hinaus ergeben sich zahlreiche Herausforderungen bei der Aktivierung der Wohnbauflächen wie beispielsweise technische Probleme bei der Erschließung und lange Planungszeiträume, die eine schnelle Aktivierung behindern. Der Neubau der rein rechnerisch benötigten 294 Wohneinheiten pro Jahr bis 2035 wird dadurch erschwert.

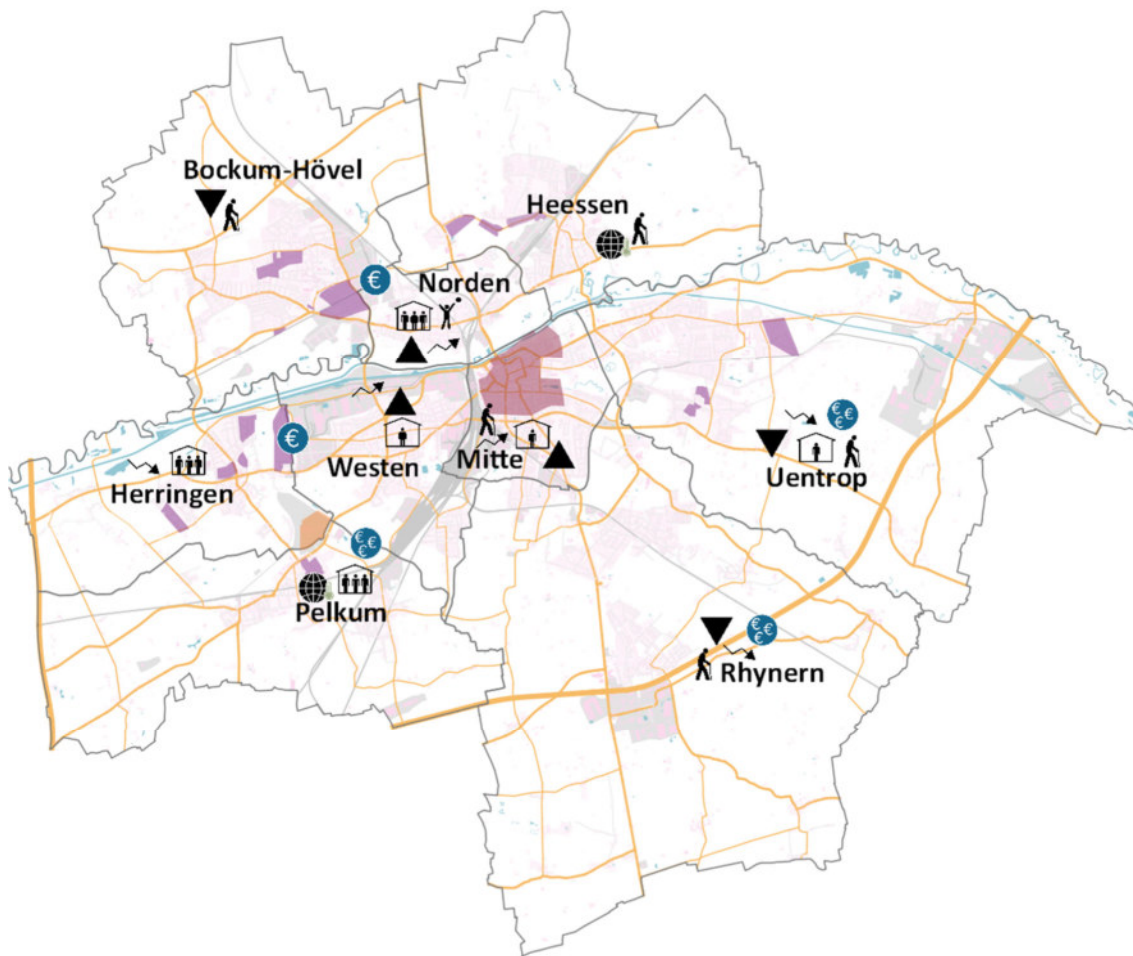
Vor dem Hintergrund der dargestellten Wohnbaulandreserven sieht der Regionalverband Ruhr als zuständige Regionalplanungsbehörde aktuell keinen Bedarf für über die vorhandenen Darstellungen hinausgehende Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Zusätzliche Wohnbauflächen könnten derzeit nur über einen Flächentausch unter Rücknahme einer anzurechnenden Flächenreserve im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Gleichwohl besteht ein Neuausweisungsbedarf im Außenbereich. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie vor dem Hintergrund der problematischen Flächenaktivierung, insbesondere der schwierigen Eigentümersituation, die Instrumente der Grundstücksneuordnung aktiver eingesetzt werden können als bisher. Neben Überlegungen zum Zwischenerwerb und zur Umliegung, gehört auch die Prüfung von Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts, wie z.B. der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dazu. Auf Grund der vermeintlich hohen Anforderungen des Instrumentes und der mit ihr verbundenen Eingriffe in privatrechtliche Eigentumsverhältnisse fand das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme lange Zeit nur vereinzelt Anwendung und erlebt erst in den vergangenen Jahren eine Renaissance. Auch das Land NRW befürwortet die Prüfung des Einsatzes der SEM durch entsprechende vorbereitende Untersuchungen.

Dabei erstreckt sich der Wohnungsbedarf sowohl auf altersgerechte (Miet-)Wohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern als auch auf eigentumsbildende Wohnformen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Vor diesem Hintergrund gilt es, die Wohnraumnachfrage auch über den bestehenden Wohnraum abzudecken. Ein erhebliches Potenzial ist in den Ein- und Zweifamilienhäusern gebunden. Zahlreiche ältere Menschen wohnen in Wohnungen, die nicht mehr ihren Platzbedürfnissen und Anforderungen entsprechen. Ein quartiersnahe Angebot an altersgerechten und ggf. barrierefreien Wohnungen kann ältere Menschen und Haushalte zum Umzug motivieren, um damit den Wohnraum für jüngere Haushalte frei zu machen. Diese Einschätzung lässt sich auch durch die Ergebnisse der Befragung der Eigentümer:innen bestätigen. Hier zeigt sich ein hohes Interesse an altersgerechten Wohnungen und gemeinschaftlichem Wohnen.

Die nachfolgende Karte zeigt nochmal ausgewählte Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse:



Top 3 Sozialräume















- | | |
|---|--|
|  ...Familienwohnen (Haushalte mit 3 oder mehr Personen. Stand 2021) |  ...dem höchsten Kaufpreis/m ² bei Wohngebäuden (Stand 2022, Daten auf Stadtbezirksebene) |
|  ...Singlewohnen (Stand 2021) |  ...dem niedrigsten Kaufpreis/m ² bei Wohngebäuden (Stand 2022, Daten auf Stadtbezirksebene) |
|  ...einem Altersquotienten von mind. 5 Prozentpunkten über dem Jugendquotienten (Stand 2021) |  ...der höchsten SGB II-Quote (Stand 2021) |
|  ...einem Jugendquotienten von mind. 5 Prozentpunkten über Altersquotienten (Stand 2021) |  ...der niedrigsten SGB II-Quote (Stand 2021) |
|  ...positiv prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2032 (Stand 2021) |  Klimafreundliche Siedlungen (z.B. Holzbauweise, Regenwasserversickerung) |
|  ...negativ prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2032 (Stand 2021) |  Zechensiedlungen |
| |  Urbanes, Innerstädtisches Wohnen |
| |  Leuchtturmprojekt Kreativrevier Heinrich-Robert |

Abbildung 35: Zentrale Merkmale des Hammer Wohnungsmarktes

Quelle: IRI Dortmund, Kartografie Urban Catalyst

4 Ziele der zukünftigen Wohnungspolitik und -steuerung

Das Zielsystem dient als Orientierungsrahmen für die Weiterentwicklung des Hammer Wohnungsmarktes sowie der verwaltungsinternen, politischen und öffentlichen Verständigung über die Ausrichtung der Wohnungspolitik.

Auf Basis der durchgeführten Analysen (vgl. Kap. 3) verbunden mit den bestehenden politischen und strategischen Zielen der Stadt Hamm wurde im Rahmen eines Workshops (vgl. Kap. 2.2) das nachfolgende Zielsystem entwickelt. Dieses gliedert sich in drei Ebenen. Übergeordnet steht das Oberziel, welches durch Teilziele und Unterziele weiter konkretisiert wird. Diese decken die Themenbereiche der Bestands- und Neuentwicklung, preisgebundener Wohnungsbau, zielgruppengerechte Entwicklung des Wohnungsangebotes sowie die qualitative Weiterentwicklung von Quartieren ab. Nachfolgend werden die Ziele im Detail dargestellt.

4.1 Oberziel: Die Stadt Hamm qualifiziert ihr Wohnungsangebot: zukunftsorientiert und zielgruppengerecht

Das Oberziel, sechs Teilziele sowie den Teilzielen zugeordnete Unterziele geben die generelle Richtung vor, an der sich die Handlungen und Entscheidungen der Hammer Wohnungsmarktakteur:innen orientieren sollen. Sie machen deutlich, welche Werte („zukunftsorientiert“, „zielgruppengerecht“) die Wohnungsmarktakteur:innen verfolgen sollen. Gleichzeitig dienen sie der Kommunikation mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Hammer Institutionen, um sie darüber zu informieren, welche Werte und Prioritäten für die Wohnungsmarktakteur:innen handlungsleitend sind. Und nicht zuletzt dienen sie der verwaltungsinternen Kommunikation, um sicherzustellen, dass alle relevanten Ämter und Akteur:innen „an einem Strang ziehen“.



Abbildung 36: Zielsystem für die Hammer Wohnungspolitik

Quelle: IRI Dortmund 2023

4.2 Teilziel 1: Der Wohnungsneubau ist klimagerecht und flächensparend

Der Neubau von Wohnungen ist ein zentrales Mittel, um das Wohnungsangebot einer Stadt auszubauen. Bis 2035 ergibt sich ein Neubaubedarf von 3.828 Wohnungen (vgl. Kap. 3.4.4). Aufgrund der begrenzten Siedlungsfläche (vgl. Kap. 3.5) ist jedoch eine effiziente Nutzung der Flächen notwendig, bei der unter Berücksichtigung von städtebaulichen Qualitäten mehr Wohneinheiten auf weniger Fläche realisiert werden müssen.

Auf Bundesebene sollen bis 2030 nur noch 30 ha Siedlungsfläche pro Tag ausgewiesen werden. Für die Stadt Hamm würde das Ziel bedeuten, dass pro Jahr rein rechnerisch ca. 7 ha Siedlungsfläche „verbraucht“ werden dürfte. Die EU hat als Ziel gesetzt, bis 2050 den Flächenverbrauch auf Netto Null zu reduzieren. Dementsprechend muss es auch in Hamm das Ziel sein, im Neubau so wenig Fläche wie möglich, aber so viel wie nötig neu in Anspruch zu nehmen, um den Bedarf an neuen Wohnungen auch in Zukunft decken zu können.

Neben einem geringen Flächenverbrauch sollte der Neubau klimagerecht sein. Damit ist gemeint, dass zum einen durch den Bau und die Nutzung der Gebäude möglichst wenig Treibhausgase freigesetzt werden und zum anderen, dass die Immobilien den Folgen des Klimawandels, wie etwa Starkregenereignisse oder Hitzebelastungen, standhalten können. Die drei nachfolgenden Unterziele konkretisieren dieses Teilziel.

1a. Innenentwicklung vor Außenentwicklung zur quantitativen und qualitativen Ergänzung des Wohnungsangebots

Das wirksamste Mittel gegen eine hohe Flächeninanspruchnahme ist es, zunächst die Flächen, die bereits Teil des Siedlungsbereiches bzw. die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, vollständig zu nutzen.

Nachverdichtung ist hier ein wichtiges Stichwort. Insbesondere Baulücken, untergenutzte Grundstücke sowie größere Frei- oder Brachflächen, die es in unterschiedlichen Größen geben kann, sind hier zu beachten. Auch Aufstockungen oder Umbauten von leerstehenden Gebäuden zählen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung. Dadurch, dass die Baulücken und Brachflächen sich oft in integrierten Lagen befinden, weisen diese Standorte aber eine hohe Qualität auf, insbesondere in Bezug auf die Anbindung an Nahversorgungsangebote und den ÖPNV. Außerdem sind Baulücken und Brachflächen oftmals bereits versiegelt, sodass nur geringe negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten sind. Generell ist die Stadt Hamm offen, für die Chancen, die sich aus der Nachverdichtung ergeben.

Allerdings stoßen Maßnahmen zur Nachverdichtung und Aufstockung häufig auf eine eher geringe Akzeptanz in der Bevölkerung, was auch die Befragung der Immobilieneigentümer:innen gezeigt hat, d.h. diese Maßnahmen sind durch entsprechende kommunikative Maßnahmen und Beteiligungsformate zu begleiten, um die Akzeptanz zu steigern. Generell ist der Einfluss der Stadtverwaltung bei Maßnahmen in Baulücken aber eher gering, da sich in der Regel solche

Flächen im Privateigentum befinden, so dass die Initiative von den Eigentümer:innen ausgehen muss.

Hingewiesen sei an dieser Stelle auch noch einmal darauf, dass sich der bestehende Wohnbaubedarf nicht ausschließlich durch Nachverdichtungen im Innenbereich decken lässt, d.h. die Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen ist weiterhin notwendig, um den zukünftigen Wohnbaubedarf zu decken.

Mit der Wohnbaulandinitiative (vgl. Kap. 3.6) hat die Stadt einen Prozess begonnen, der die Identifizierung und nachfolgende Mobilisierung zum Ziel hat. Dieser Prozess wird im Rahmen des Masterplan Wohnen fortgeschrieben, in dem wiederum Flächenpotenziale identifiziert und für die Wohnbaulandentwicklung an Hand von Kriterien auf ihre Eignung geprüft werden³⁷.



Abbildung 37: Innenentwicklung am Peter-Röttgen-Platz (HGB)

Quelle: Stadt Hamm

1b. Der Wohnungsneubau erfolgt durch energieeinsparende und klimaangepasste Bauformen

Aufgrund des sich spürbar abzeichnenden Klimawandels, mit den damit einhergehenden negativen Folgen, hat die Stadt Hamm zum einen beschlossen, bis 2035 klimaneutral zu werden und zum anderen, dass die Stadtentwicklung klimagerecht werden soll (Beschluss 0511/21 - Klimagerechte Stadtentwicklung in der Bauleitplanung). Gerade im Neubau ist diesen Zielen besonders

³⁷ Eine tabellarische Bilanzierung der Wohnbaulandinitiative mit dem Stand Februar 2024 findet sich im Anhang (Kap. 8.3). Die Wohnbaulandinitiative geht vollständig im Masterplan Wohnen auf und wird nicht eigenständig weitergeführt.

gut Rechnung zu tragen, da der aktuelle Stand der Technik bei der technischen Gebäudeausrüstung sowie der Gebäudehülle ohne größere Probleme realisiert werden kann. Zudem hat das Stadtplanungsamt im Themenfeld klimagerechte Stadtentwicklung bereits zahlreiche Standards und Empfehlungen erarbeitet, die bei Bebauungsplanverfahren Festsetzungen z.B. im Hinblick auf die Dachbegrünung, die Funktion von Freiflächen als Ausgleichsräume, die Innenentwicklung oder die Nutzung erneuerbarer Energien treffen. Hingewiesen sei hier allerdings auf den Aspekt, dass die höheren klimatischen Standards auch höhere Kosten nach sich ziehen können und ggf. zu steigenden Kauf- und Mietpreisen beitragen. In diesem Zusammenhang kommt der in der Erarbeitung befindlichen Kommunalen Wärmeplanung eine besondere Bedeutung zu.

1c. Geschosswohnungsbau gegenüber dem Einfamilienhausbau stärken

Gemessen an der Anzahl der Gebäude und den Einwohner:innen hat Hamm im Vergleich mit anderen Großstädten einen deutlich höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Kap. 3.2.1). Bei freistehenden Einfamilienhäusern wird pro Wohneinheit am meisten Fläche verbraucht (durchschnittlich 485 m² Grundstücksfläche/Wohnung). Durch den Bau von Doppelhaushälften oder Reihenhäusern lässt sich der Anteil der Fläche pro Wohneinheit bereits reduzieren (durchschnittlich 200-300 m²/Wohnung). Doch erst durch den Bau von Mehrfamilienhäusern wird die Fläche deutlich effizienter genutzt (durchschnittlich 115 m²/Wohnung)³⁸.



Abbildung 38: Attraktiver Wohnraum im Geschosswohnungsbau

Quelle: Stadt Hamm

³⁸ Waltersbacher, Mathias (2012)

Vor dem Hintergrund knapper Bauflächen bieten damit Mehrfamilienhäuser die größte Flächeneffizienz. Darüber hinaus spricht der hohe Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen für einen Ausbau des Wohnungsangebotes in Mehrfamilienhäusern.

Zudem sind Einfamilienhäuser für bestimmte Zielgruppen nicht attraktiv oder aufgrund niedriger Einkommen nicht finanzierbar (vgl. Kap. 3.1.5). Die Wohnfläche ist für viele Haushaltstypen überdimensioniert, die Lage für viele nicht zentral genug sowie die Instandhaltung oftmals teuer. Da Hamm bereits überproportional viele Einfamilienhäuser hat, sollte das Wohnungsangebot stärker diversifiziert werden.

4.3 Teilziel 2: Ein aktives Baulandmanagement unterstützt die nachhaltige Wohnraumversorgung

Das aktive Baulandmanagement umfasst die koordinierte Planung, Entwicklung und Verwaltung von Bauland. Im Kern geht es um eine stärkere Einflussnahme auf den Bodenmarkt, um die städtebauliche Entwicklung der Stadt Hamm besser zu steuern und z.B. dem Mangel an preiswertem Wohnraum entgegenzuwirken. Dafür greift die Stadt Hamm bereits auf ein umfangreiches Instrumentarium zurück (vgl. Kap. 3.6), welches durch den Masterplan Wohnen weiterentwickelt wird. Dazu zählt auch u.a. die Weiterentwicklung der Wohnungsmarktbeobachtung (vgl. Kap. 5.3).

2a. Aktive Steuerung der Baulandentwicklung durch die Kommune

Der Boden ist die grundlegende Ressource und gleichzeitig ein knappes Gut der Stadtentwicklung, da sich viele Nutzungsansprüche auf den begrenzten Boden konzentrieren (z.B. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Freiraum). Laut den aktuellen Erhebungen des RVR stehen in Hamm derzeit ca. 109 ha anzurechnende Wohnreserven für größere Wohnprojekte ab 0,2 ha zur Verfügung (vgl. Kap. 3.5.1). Diese Flächen sind wiederum mit unterschiedlichen Aktivierungshemmnissen verbunden (z.B. fehlendes Planungsrecht, fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen etc.), was das Angebot weiter verknappt. Auf Grund der bestehenden Wohnbaulandreserven, sieht der RVR als zuständige Regionalplanungsbehörde derzeit keinen Neudarstellungsbedarf im Flächennutzungsplan. Zusätzliche Wohnbauflächen könnten derzeit nur über einen Flächentausch unter Rücknahme einer anzurechnenden Flächenreserve im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Besteht von Seiten der Eigentümer:innen kein Entwicklungsinteresse, kann es notwendig werden, Wohnbauflächen anlassbezogen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans durch ein entsprechendes Änderungsverfahren herauszunehmen, um an anderer Stelle Wohnbauflächen mit einer realistischen Entwicklungsperspektive ausweisen zu können.

Darüber hinaus ist die Bodennutzung durch das Ziel eines flächensparenden Wohnungsneubaus weiter zu reduzieren (vgl. Kap. 4.2). Um die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung zu sichern, verfolgt daher die Stadt Hamm das Ziel, die Baulandentwicklung aktiv zu steuern.

Mit dem Ziel, die Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu stärken, lassen sich unter dem Begriff des aktiven Baulandmanagements mehrere Instrumente zusammenfassen: Die Nutzung städtischer Flächen zur Wohnraumversorgung, der kommunale Zwischenerwerb von Flächen mit Entwicklungspotenzial, die vertraglichen Vereinbarungen mit Privaten, der Einsatz eigener Entwicklungsgesellschaften z.B. als Erschließungsträger, die Nutzung von rechtlichen Instrumenten des Baugesetzbuches, Baulandumlegung, Vorkaufsrechte sowie die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes zur Flächenentwicklung. Hier bietet die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gerade bei großen Quartiersentwicklungen einen rechtlich abgesicherten Rahmen (wie in Kap. 3.6 beschrieben).

Die Wohnungsbedarfsanalyse (vgl. Kap. 3.4.4) schafft dabei die Grundlage, um die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum in quantitativer und zeitlicher Hinsicht zu decken. Vor dem Hintergrund der beschränkten finanziellen und personellen Ressourcen der Stadt muss es zudem das Ziel sein, z.B. durch die Anwendung von Kriterien (vgl. Kap. 5.1.1), die Eignung von Wohnbauflächen zu prüfen und im Einzelfall über deren Entwicklung zu entscheiden. Darüber hinaus soll die Hammer Praxis einer strategischen Bodenbevorratung weiter ausgebaut werden, um der Stadt einen möglichst großen Einfluss auf die Planung zu gewährleisten.

2b. Strategien zur Preisdämpfung entwickeln

Die Praxis der Bodenspekulation gründet sich auf die Hoffnung einer Bodenwertsteigerung durch eine wachsende Nachfrage nach Bauland oder die Abschöpfung von Planwertgewinnen, die aufgrund von planungsrechtlichen Maßnahmen entstehen (z.B. Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen). Die Entwicklung der Bodenpreise in Hamm zeigt, mit welcher Dynamik diese seit 2012 gestiegen sind (vgl. Kap. 3.3.3). Diese Entwicklung ist zwar nicht ausschließlich auf Bodenspekulation zurückzuführen, sondern v.a. auf eine Verknappung des Baulands bei gleichzeitig hoher Nachfrage. Allerdings kann z.B. der kommunale Bodenerwerb preisdämpfend wirken und Bodenspekulation entgegenwirken. Auch durch den Einsatz des besonderen Städtebaurechts können z.B. im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gebietsbezogen die Bodenwerte eingefroren werden und so Bodenspekulation effektiv entgegenwirken. Die Praxis der Bodenspekulation soll mit diesem Ziel und entsprechenden Strategien und Maßnahmen eingegrenzt werden, u.a. durch den kommunalen Zwischenerwerb von Grundstücken (vgl. Kap. 5.1.2).

4.4 Teilziel 3: Der Neubau preisgebundener Wohnungen wirkt dem langfristig sinkenden Angebot entgegen

Der Neubau preisgebundener Wohnungen kann seitens der Stadt u.a. über Festsetzungen in der Bauleitplanung in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen mit Projektentwickler:innen gesteuert werden. Trotz steigender Bemühungen auf Landes- und kommunaler Ebene werden die Abgänge preisgebundener Wohnungen bislang nicht durch Maßnahmen im Neubau oder Modernisierungen im Bestand kompensiert. Bis zum Jahr 2030 wird sich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Hamm um 22 % verringern³⁹. Zwar konnte die Stadt Hamm in den letzten Jahren einen hohen Anteil an öffentlichen Fördermitteln umsetzen, da in Hamm eine Vielzahl an interessierten Investoren beheimatet ist. Dennoch ist seit 2012 der Bestand an preisgebundenen Wohnungen pro Jahr um durchschnittlich 187 Wohnungen auf 6.537 Wohnungen im Jahr 2022 zurückgegangen. Dieser starke Rückgang liegt an der hohen Anzahl an auslaufenden Bindungen in kurzer Zeit, die in der Regel an das Errichtungsjahr der Gebäude geknüpft sind.

Die Stadt verfolgt seit einigen Jahren das Ziel, 35 % der neu errichteten Wohnungen entsprechend den Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen zu bauen. In Kapitel 3.2.2 wurde gezeigt, dass dieses Ziel bis 2019 zum Teil übererfüllt wurde. Seit 2020 wurde diese Quote aber nicht mehr erreicht.

Geförderter Wohnraum muss auch in Zukunft dringend gebaut werden, da die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in der Vergangenheit deutlich zugenommen hat (vgl. Kap. 3.1.5) und sich diese Nachfrage auch mittelfristig aufgrund des hohen Anteils einkommensschwacher Haushalte sowie der Auslandszuwanderung nicht abschwächen wird. Gleichzeitig fallen weiterhin Wohnungen aus der Mietpreisbindung, womit sich das Angebot weiter verknappert (vgl. Kap. 3.2.2).

3a. Stärkere Einbindung von privaten Investoren für die Schaffung von preisgebundenem Wohnraum

Die geförderte Modernisierung des Wohnungsbestands wird in Hamm maßgeblich von der HGB vorangetrieben. Um den geförderten Wohnungsneubau generell weiter zu fördern, wäre es wichtig, wenn weitere Wohnungsunternehmen und Projektentwickler:innen bei ihren Bauvorhaben auch geförderten Wohnraum bauen würden. Aufgrund der hohen Zinsen, teuren Baustoffe und hohen Baustandards sind die Kosten für den Neubau und die Bestandsentwicklung in den vergangenen Jahren aber deutlich gestiegen (vgl. Kap. 3.7). Gleichzeitig wurde die öffentliche Wohnraumförderung mit deutlich mehr Finanzmitteln ausgestattet. Die öffentliche Förderung kann dazu beitragen, die Gestehungskosten zu senken und das Immobilienprojekt finanziell lukrativer zu gestalten. Mit ihrer Expertise begleitet die Stadt Hamm die Wohnungsunternehmen und Projektentwickler:innen in der Wohnraumförderung.

³⁹ AG Wohnungsmarkt Ruhr (2021). S. 46 und 47

3b. Erreichung der 35 %-Quote für preisgebundene Wohnungen gemessen an den Baufertigstellungen

Die 35 %-Quote wurde mit dem Ziel eingeführt, den Abgängen von geförderten Wohnungen eine Mindestanzahl an Neuzugängen entgegenzusetzen. Bislang wird die Quote anhand der Baugenehmigungen bemessen. Um mehr Verbindlichkeit bei der Schaffung von preisgebundenen Wohnungen zu schaffen, sollte die allgemeine stadtweite Forderung in eine projektbezogene Quote umgewandelt werden. Dafür wäre zu prüfen, ob für diese Projekte ein Mindestumfang (z.B. ab 20 Wohneinheiten) festzulegen ist. Darüber hinaus wäre es sinnvoll, die Quote anhand der Baufertigstellungen zu bemessen, da nicht alle Baugenehmigungen in Baufertigstellungen münden.



Abbildung 39: Geförderter Wohnungsbau an der Schützenstraße (HGB)

Quelle: Stadt Hamm

4.5 Teilziel 4: Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote werden ausgebaut

Verschiedene Zielgruppen, die für den Hammer Wohnungsmarkt bedeutend sind, haben unterschiedliche Bedürfnisse an ihre Wohnungen. Dem sollte auf dem Wohnungsmarkt Rechnung getragen werden. Für Hamm sind besonders drei Zielgruppen von Interesse. Dies sind aufgrund ihres hohen Bevölkerungsanteils die älteren Menschen, die Familien sowie die sog. Starterhaushalte, zu denen insbesondere Studierende und Auszubildene gehören, sowie im allgemeinen junge Menschen, die oftmals als Single ihren eigenen Haushalt gründen (vgl. Kap. 3.1.4).

So benötigen die älteren Menschen verstärkt barrierearme Wohnungen mit guter Infrastruktur, Familien mit Kindern Wohnungen oder Häuser mit größerer Wohnfläche und Zugang zu Grünflächen zu bezahlbaren Preisen sowie die Starterhaushalte eher kleinere Wohnungen, die gerade in Punkto Lage und Anbindung ihrem Lebensstil entsprechen. Diese Zielgruppen werden jeweils in den Unterzielen adressiert.



Abbildung 40: Familiengerechter Wohnraum

Quelle: Stadt Hamm

4a. Bereitstellung von familiengerechten Wohnungen in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern

Familien⁴⁰ sind eine wichtige Zielgruppe am Wohnungsmarkt. Darüber hinaus hat sich die Stadt Hamm das Ziel gesetzt, die familienfreundlichste Stadt zu werden. Dafür ist es wichtig, den

⁴⁰ Der Begriff Familie orientiert sich an der Definition, die die Stadt Hamm im Familien Bericht (2023) zu Grunde legt und die die Vielfalt betont: „Familie ist [...] jede Gemeinschaft, in der zwei Menschen unabhängig von Geschlecht Verantwortung und Sorge füreinander übernehmen oder ein erwachsener Mensch für ein Kind oder anderen Angehörigen [...] übernimmt. Dabei wird berücksichtigt, dass sich auch alle jene

vielfältigen Formen von Familien geeigneten Wohnraum zu bieten. Familien benötigen tendenziell mehr Wohnfläche, sowohl für die einzelnen Familienmitglieder als auch bei den Gemeinschaftsflächen. Gleichzeitig unterscheiden sich die Ansprüche von Familien gar nicht so sehr von denen anderer Zielgruppen beispielsweise im Wunsch nach städtebaulicher Qualität im Wohnumfeld.

Die gängigsten Gebäudetypen für diese Zielgruppen sind Ein- und Zweifamilienhäuser, die auch intensiv nachgefragt werden. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sollte aber auch immer mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern einhergehen, um das Teilziel 1c (Stärkung des Geschosswohnungsbaus gegenüber den Einfamilienhäusern) zu unterstützen. Gleichzeitig wird mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern aber auch den Familien Rechnung getragen, für die Ein- und Zweifamilienhäuser nicht finanzierbar sind und die trotzdem zeitgemäßen Wohnraum und eine hohe städtebauliche Qualität im Wohnumfeld nachfragen.

Durch die Reduzierung des Remanenzeffektes (siehe Teilziel 4b) soll erreicht werden, dass Einfamilienhausbestände wieder dem Markt zur Verfügung stehen. Trotzdem muss die Stadt auch andere Familienformen und Familien mit anderen Wohnwünschen und finanziellen Möglichkeiten im Blick behalten. Deshalb sollten auch Geschosswohnungen in familiengerechter Größe gebaut werden. Sowohl freifinanzierte als auch über den geförderten Wohnungsbau (in Verbindung mit Ziel 3).



Abbildung 41: Familiengerechter Wohnraum

Quelle: Stadt Hamm

gemeinsamen Lebensformen, die sich dem Zusammenleben [...] und dem Füreinandersorgen unabhängig von Kindern verschreiben, als Familie begriffen werden.“

4b. Bereitstellung von altersgerechten und barrierearmen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Viele ältere Menschen in Hamm (7.092 Haushalte) verbleiben weiterhin in ihren Ein- und Zweifamilienhäusern, obwohl diese in Bezug auf Größe und Barrierearmut/Altersgerechtheit häufig nicht (mehr) den ursprünglichen Wohnbedürfnissen entsprechen. Besteht auf dem Wohnungsmarkt ein entsprechendes Angebot an attraktiven und erschwinglichen Wohnungen für diese Zielgruppe, sind ein beachtlicher Anteil dieser Zielgruppe bereit umzuziehen und die individuelle Wohnqualität dadurch zu steigern. Davon profitieren die Senior:innen und junge Familien, da so die bislang bewohnten Häuser wieder auf den Markt gelangen. Die Eigentümer:innenbefragung hat gezeigt, dass gerade die Altersgruppe zwischen 65-80 Jahren offen für altersgerechte und gemeinschaftliche Wohnformen ist (vgl. Kap. 3.4.5). Die Schaffung altersgerechter Wohnungen in den Hammer Quartieren wird somit einerseits auf eine potenziell hohe Nachfrage treffen und gleichzeitig verschiedene gesellschaftliche und stadtentwicklungspolitische Probleme adressieren (Abschwächung des Remanenzeffekts, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, Ermöglichung einer selbstständigen Lebensführung).



Abbildung 42: Geförderter Wohnungsbau an der Lippestraße (HGB)

Quelle: Stadt Hamm

4c. Schaffung kleiner Wohnungen in zentraler Lage für Starterhaushalte

Die zentralen Lagen in der Stadt weisen viele Vorteile auf. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsnetze ist gut, Einrichtungen des täglichen und periodischen Bedarfs sind leicht zu erreichen, oftmals sogar zu Fuß und auch Freizeitangebote sind nahe. Durch die Vielzahl der Nutzungen ist der öffentliche Raum zu vielen Tageszeiten belebt. Diese urbanen Qualitäten sind für viele Zielgruppen grundsätzlich interessant, insbesondere aber für die Starterhaushalte, also Personen, die ihre erste eigene Wohnung beziehen wie z.B. Studierende oder Auszubildene. Ein gutes Angebot an attraktiven und preiswerten Wohnungen für diesen Haushaltstyp kann helfen, dass Studierende und Auszubildende nicht nur in die Stadt pendeln, sondern sich mittel- und langfristig für Hamm als Wohnstandort entscheiden. Gleichmaßen können so junge Menschen, die in Hamm aufgewachsen sind und nun ihren eigenen Haushalt gründen wollen, in der Stadt gehalten werden. Dadurch kann dem Trend der alternden Gesellschaft entgegengewirkt werden (vgl. Kap 3.1.4).

4.6 Teilziel 5: Der Wohnungsbestand wird an die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen angepasst

Die Herausforderungen an den Wohnungsbestand in Hamm sind umfassend. Die bestehenden Wohnungen und Häuser müssen nach und nach an sich verändernde Wohnwünsche (z.B. Abbau von Barrieren) angepasst sowie energetisch saniert werden. Ebenso wird die Anpassung an den Klimawandel weitere Anforderungen an die Wohngebäude stellen. So muss nicht nur die Gebäudetechnik zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen modernisiert werden, sondern es müssen auch Maßnahmen zum Schutz vor Hitze und Überflutungen durch Starkregen ergriffen werden. Hinzu kommt eine Diversifikation der Wohnungswünsche und die Nachfrage in verschiedenen Preissegmenten.

5a. Ausbau des kommunalen Instrumentenkastens zur Modernisierung und Anpassung des Wohnungsbestands

Die rechtlichen Mittel zur verwaltungsseitigen Steuerung des Wohnungsbestandes sind begrenzt. Im Rahmen des BauGB bietet das besondere Städtebaurecht Möglichkeiten, diese sind in der alltäglichen Anwendung jedoch „überdimensioniert“. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (siehe Kap. 3.6) erfordern die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes per Satzung und die Erarbeitung eines entsprechenden Sanierungskonzeptes zur Akquise von Fördermitteln. Um die gewünschte Wirkung mit diesem Instrument zu erzielen, ist ein erheblicher Ressourceneinsatz erforderlich. Voraussetzung ist auch das Vorliegen städtebaulicher Missstände, welche nicht durch eine fehlende Modernisierung des Gebäudebestandes begründet werden kann.

Dennoch kann die Stadt Maßnahmen entwickeln und ergreifen, die dazu beitragen den Wohnungsbestand fit für die künftigen Herausforderungen zu machen. Informelle Konzepte sind z.B. Rahmenpläne oder Städtebauliche Entwürfe, die dazu dienen, die Entwicklungspotenziale eines Quartiers herauszuarbeiten.

Ein weiterer möglicher Ansatz ist es, Information für Eigentümer:innen, Projektentwickler:innen und Wohnungsunternehmen bereitzustellen, um diese anzuregen und Maßnahmen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes zu ergreifen. Allerdings gilt es, die knappen Ressourcen der Stadtverwaltung möglichst effizient einzusetzen und nicht nur allgemeine zumeist frei verfügbare Informationen aufzubereiten und darzustellen. Einen konkreten und vielversprechenden Ansatz bieten beispielsweise Investorentouren, um gute Beispiele der Wohnungsmodernisierung oder Nachverdichtung zu kommunizieren (vgl. Kap. 5.2.4.). Generell sei hier aber nochmal auf die schwierigen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt hingewiesen, die aktuell Investitionen in den Neubau und die Entwicklung des Wohnungsbestands kaum rentabel machen.

5b. Förderung innovativer Ideen bei der Anpassung des Gebäudebestandes

Der Erhalt und Umbau von Bestandsgebäuden können auf den ersten Blick aufwändiger erscheinen als der Abriss und Neubau (der in manchen Fällen alternativlos ist). Allerdings können auch architektonisch und städtebaulich gute Lösungen gefunden werden, die die bestehenden Baustrukturen für die Zukunft sinnvoll weiterentwickeln und die im Hinblick auf die Einsparung der sog. grauen Energie nachhaltiger sind.



Abbildung 43: Modernisierung im Bestand (HGB)

Quelle: Stadt Hamm

Auch ehemalige Gewerbe-, Geschäfts- oder Infrastrukturobjekte können sich, je nach Lage im Siedlungsraum für Wohnraum eignen und entsprechend umgenutzt werden, sofern es sich um Gebiete im Sinne des B-Plans handelt, die Wohnnutzung erlauben. Außerdem ist der Erhalt von bestehenden baulichen Strukturen für die Identität eines Quartieres wichtig.

Die so entstehenden Projekte können für den Hammer Wohnungsmarkt Impulse setzen oder zu Leuchttürmen werden (z.B. CreativRevier Heinrich Robert, Umgestaltung des ehemaligen St. Josef-Krankenhauses in Bockum-Hövel zu einem Wohnquartier). Daher setzt sich die Stadt das Ziel, offen für neue Ideen bei der Anpassung des Wohnungsbestandes zu sein und diese bei der Entwicklung zu unterstützen.



Abbildung 44: Ideenwettbewerb zur Nachnutzung des St.-Josef-Areals

Quelle: Kr-Architekten, Warendorf

4.7 Teilziel 6: Die Hammer Quartiere verfügen über eine hohe städtebauliche Qualität mit eigener Identität und zukunftsgerichteter Infrastruktur

Neben den eigentlichen Wohnimmobilien ist auch das Wohnumfeld maßgeblich für qualitativ hochwertiges Wohnen. Dazu gehören die Anbindung an den ÖPNV, die Fuß- und Radwegeinfrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ausreichend Grünraum sowie Angebote der sozialen Infrastruktur wie etwa Kindergärten oder Stadtteiltreffs sowie Spiel-, Sport- und Freizeitangebote.

Viele Stadtteile oder Quartiere in Hamm haben ihre eigene Geschichte, etwa mit historischen Dorfkernen oder als Arbeitersiedlung. Andere haben durch Neuentwicklungen einen anderen Charakter, der als identitätsstiftender Ankerpunkt ein Quartier nach außen hin abgrenzt und definiert, so zum Beispiel die Erwartung an das KreativRevier Heinrich Robert. Diese Identitäten gilt es für die Quartiere in Hamm zu wahren und für die zukünftige Entwicklung herauszuarbeiten und weiterzuentwickeln.

6a. Behutsame Bestands- /Innenentwicklung mit Blick auf identitätsstiftende Merkmale und hohe Qualität bei Neuentwicklungen

Durch Nachverdichtungen (vgl. Teilziel 1, Kap. 4.2) können die Quartiere gestärkt werden, indem höhere Frequenzen im öffentlichen Raum und mehr Nachfrage für bestehende Infrastrukturen erzeugt werden. Gleichzeitig ist bei der Planung jedoch zu bedenken, dass Nachverdichtungen zu Spannungen in der Nachbarschaft führen können. Hier gilt es, einen Kompromiss zu finden, der einerseits die Belange der bestehenden Nachbarschaften berücksichtigt und gleichzeitig die Chancen auf eine Weiterentwicklung geeigneter Quartiere durch Nachverdichtung nicht kategorisch verhindert. Hingewiesen sei an dieser Stelle auf die Arbeiter- und Werkssiedlungen, die häufig eine eher geringe Dichte aufweisen aber städtebaulich schützenswert sind. Die bestehenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenart werden somit bestätigt.

Um städtebauliche Qualitäten zu sichern sollten bauliche Strukturen aufgenommen und neu interpretiert werden, wichtige Achsen freigehalten oder neu definiert werden und Treffpunkte wie etwa Marktplätze gestärkt werden. Auch der Rück- und Neubau kann eine Möglichkeit sein, wie es etwa beim Heessener Rathaus umgesetzt wurde. So kann von der Innenentwicklung, die in erster Linie neuen Wohnraum schaffen soll, das gesamte Quartier profitieren. Die hier genannten Themen können z.B. im Zuge von Rahmenplanungen berücksichtigt werden, wie sie u.a. für Berge, Westtünnen und Rhyern im Jahr 2020/21 erarbeitet wurden.



Abbildung 45: Erfolgter Rückbau am Bürgeramt Heessen

Quelle: Stadt Hamm

Gleichzeitig wird auch bei der Entwicklung neuer Quartiere ein hoher Anspruch an die städtebau-liche Qualität gelegt, der über verschiedene Instrumente (z.B. Gestaltungsbeirat, Qualifizierungs-verfahren – ggf. mit Vorhabenträgern) gesichert wird.



Abbildung 46: Neugestaltung Kanalkante und Chattanoogaaplatz am Wassersportzentrum

Quelle: Blossey

6b. Erhalt/Schaffung von quartiersbezogener Infrastruktur, Grün- und Freiflächen sowie öffentlicher Räume

Eine angemessene Anbindung an den ÖPNV, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie ein gutes Angebot an sozialer Infrastruktur und hochwertigen öffentlichen (Grün-) Räumen sind wichtige Rahmenbedingungen für attraktive und zukunftsfähige Wohnungsbestände. Insbesondere für die beiden Zielgruppen der Familien und älteren Menschen sind diese Infrastrukturen im Quartier von besonderer Bedeutung.

Mit diesem Ziel können auch Maßnahmen aus anderen Arbeitsfeldern der Stadtplanung verknüpft werden, die nicht unmittelbar im Bereich der Wohnungsmarktentwicklung angesiedelt sind. So können etwa Projekte mit lokalen Institutionen und Einrichtungen für neue Impulse sorgen, die identitätsstiftend wirken und ein Quartier einladend erscheinen lassen. Durch Maßnahmen, die dieses Ziel unterstützen, werden die Standortfaktoren für den Wohnungsmarkt verbessert und so ein Beitrag dazu geleistet, dass das Wohnungsangebot in den kommenden Jahren attraktiv bleibt. Auch für den Erhalt bzw. die Schaffung von quartiersbezogener Infrastruktur, Grün- und Freiflächen sowie öffentlicher Räume sind Rahmenpläne (s.o.) ein geeignetes Instrument.

5 Strategien der Wohnungsmarktentwicklung

Aufbauend auf den Analysen des Hammer Wohnungsmarktes und dem Zielsystem werden im Folgenden verschiedene Strategien und Maßnahmen vorgestellt, die der Qualifizierung des Hammer Wohnungsmarktes dienen. Erste Entwürfe wurden durch das IRI vorgeschlagen, ausgearbeitet und im Rahmen von zwei Workshops mit Akteur:innen des Hammer Wohnungsmarktes weiterentwickelt. Inhaltlich richten sie sich auf den geförderten und freifinanzierten Wohnungsneubau und die Bestandsentwicklung.

Die Strategien werden anhand von Steckbriefen dargestellt. Diese umfassen eine textliche Beschreibung des Strategieansatzes, dessen Beitrag in Bezug auf das Zielsystem, den räumlichen Bezug (z.B. gesamtstädtisch/quartiersbezogen) sowie die Voraussetzungen für die Umsetzung. Ebenso wird in den Steckbriefen dargestellt, welche Querschnittsthemen (Familien, Klimaschutz- und -anpassung sowie Baulandmanagement) sie adressieren.

In den Steckbriefen wird z. T. auf bereits durchgeführte Maßnahmen eingegangen oder es werden Maßnahmen dargestellt (z. B. Umnutzung von Gewerbebauten), die aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen noch nicht in Hamm relevant sind, die aber zukünftig durchaus zur Qualifizierung des Wohnungsangebotes beitragen können.

5.1 Handlungsfeld Neubau

5.1.1 Beschreibung von Wohnbauflächen mit besonderer Eignung

In Kapitel 3.5.2 werden die Wohnbaulandpotenziale für Hamm dargestellt. Die Wohnbaulandpotenziale berücksichtigen Flächen aus dem Siedlungsflächenmonitoring und ergänzen diese um Flächen aus dem Flächennutzungsplan, die nicht oder nicht vollständig als Wohnbaulandreserve im Siedlungsflächenmonitoring 2023 berücksichtigt sind.

Dabei handelt es sich um 72 Einzelflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 230 ha. Für die weitere Bearbeitung dieser Wohnbaulandpotenziale seitens der Stadt stellt sich vor dem Hintergrund begrenzter personeller Ressourcen die Frage, welche Flächen für die Wohnbaulandentwicklung prioritär bearbeitet werden sollen. Zu diesem Zweck wurde ein Kriterienkatalog entwickelt, anhand dessen die Wohnbauflächenpotenziale für die weitere Bearbeitung auf ihre Eignung geprüft werden.

Grundlegend sind die Kriterien Eigentümerstruktur, Flächengröße und Planungsrecht. Weitere Kriterien sind die Lage der Flächen und die Infrastruktur sowie ökologische Aspekte. Tabelle 4 (s.u.) zeigt die Kriterien mit ihren Ausprägungen. Neben den zu quantifizierenden Kriterien (wie z.B. Größe der Fläche, Distanz zur Haltestelle des ÖV, Distanz zu Grundschulen) werden die Wohnbaulandpotenziale zusätzlich qualitativ beschrieben z.B. in Hinblick auf die Eignung für bestimmte Gebäudetypen und Zielgruppen, die für die Stadt eine besondere Relevanz haben sowie den Möglichkeiten einer Nutzungsmischung. Diese qualitativen Beschreibungen dienen als Ergänzung der quantitativen Bewertung anhand des Kriterienkatalogs.

Adressierte Ziele:

1. Der Wohnungsneubau ist klimagerecht und flächensparend
 - 1a. Innenentwicklung vor Außenentwicklung zur quantitativen und qualitativen Ergänzung des Wohnungsangebots
 - 1b. Der Wohnungsneubau erfolgt durch energieeinsparende und klimaangepasste Bauformen
2. Ein aktives Baulandmanagement unterstützt die nachhaltige Wohnraumversorgung
 - 2a. Aktive Steuerung der Baulandentwicklung durch die Kommune
4. Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote werden ausgebaut
 - 4a. Bereitstellung von familiengerechten Wohnungen in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern

Adressierte Querschnittsthemen:

Baulandmanagement, je nach angewendeten Kriterien auch Familien und Klima

Räumlicher Bezug:

Gesamtstädtisch; Wohnbauflächenpotenziale

Umsetzung/Voraussetzung:

Der nachfolgende Kriterienkatalog ist als Entwurf zu verstehen, der durch die praktische Anwendung auf die Flächenpotenziale geschärft und weiterentwickelt werden kann. Daher kann und soll durch den Kriterienkatalog keine abschließende Flächenpriorisierung erfolgen, sondern es muss vor dem Hintergrund der unterschiedlichen und vielschichtigen Herausforderungen einer jeden Fläche durch die Stadtverwaltung jeweils eine individuelle Einzelfallentscheidung im Umgang mit den Wohnbauflächen erfolgen. Insgesamt erlaubt der Kriterienkatalog eine erste Vorprüfung, die einer vertiefenden Prüfung im konkreten Verfahren bedarf. Für die Stadtbezirksprofile wurde eine erste Vorprüfung für Wohnbauflächenpotenziale anhand der nachfolgend beschriebenen Kriterien durchgeführt. Die besondere Eignung einer Wohnbaufläche ergibt sich aus der Summe der höchsten Punktzahlen in den einzelnen Kriterien. Die Wohnbauflächen, die sich im Rahmen dieser Vorprüfung als besonders geeignet dargestellt haben, sind in den Stadtbezirksprofilen dargestellt (vgl. Kap. 6).

Kriterium	Ausprägung und Punkte		
Eigentümerstruktur	Die Eigentümerstruktur ist ein wichtiges Kriterium für die Mobilisierung von Wohnbauflächenpotenzialen. Vereinfacht kann angenommen werden, dass je weniger Eigentümer:innen Grundstücksanteile einer Fläche besitzen, desto einfacher kann die Abstimmung und die Realisierung von Wohnbauprojekten erfolgen. Die Mobilisierung der Wohnbauflächen ist am einfachsten, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist.		
	Öffentliches Eigentum (3 Punkte)	1 privater Eigentümer (2 Punkte)	Mehr als zwei Eigentümer (1 Punkt)
Flächengröße	Die Erschließung von Wohnbauflächenpotenzialen erfordert einen hohen personellen und zeitlichen Aufwand. Daher sollte im Sinne der effizienten Ressourcennutzung v.a. die Flächen in den Blick genommen werden, auf denen möglichst viele Wohneinheiten umgesetzt werden können, d.h. größere, zusammenhängende Flächen sind zu priorisieren.		
	> 10.000 m ² (6)	Zwischen 5.000 und 10.000 m ² (3)	< 5.000 m ² (1)
Baurecht	Sollte auf Flächen bereits (aktuelles) Baurecht liegen oder eine Entwicklung im Innenbereich stattfinden, erleichtert und verkürzt das die Projektentwicklung enorm. Ist das Baurecht veraltet oder noch nicht vorhanden, muss ein neuer B-Plan aufgestellt oder geändert werden, was entsprechende Ressourcen bindet und die Fläche erst einige Jahre später bebaubar macht.		

	Flächen mit bestehendem und zeitgemäßem Baurecht sind demnach zu bevorzugen.		
	Baurecht liegt vor (3)	Aufstellung/ Anpassung erforderlich (1)	
Lage im Siedlungsgefüge	Sollte die Fläche im Innenbereich liegen, ist dies positiv zu bewerten, da Ressourcen geschont und bestehende Infrastrukturen besser ausgelastet werden. Arrondierungsbereiche sind außerdem Flächen außerhalb des Siedlungskörpers vorzuziehen. Dies entspricht auch dem Ziel zum flächensparenden Wohnen (vgl. Kap. 4.2).		
	Innenbereich (3)	Arrondierung (2)	Außenbereich (1)
Anbindung an den ÖPNV innerhalb eines 250 m Radius	Die zügige fußläufige Erreichbarkeit von Bushaltestellen ist wesentlich, um den ÖPNV als alternatives Verkehrsmittel attraktiv zu halten. Außerdem wird die Auslastung der Busse erhöht, wenn mehr Menschen im Nahbereich der Haltestellen leben. Positiv zu werten ist es, wenn die Taktung an den Haltestellen hoch ist (mehr als zwei Verbindungen pro Stunde) und die Haltestelle von mehreren Linien angefahren wird. Bei größeren Wohnbaupotenzialflächen mit einer Fläche ab >1 ha, wird der Mittelpunkt der Fläche für die Berechnung herangezogen.		
	Taktung min. 3-mal pro Stunde (3)	Taktung min. 1–2-mal pro Stunde (2)	Taktung weniger als 1-mal pro Stunde (1)
Anbindung an den SPNV innerhalb eines 1.000 m Radius	Dieser Aspekt trifft nur für wenige Flächen in Hamm zu, da es vergleichsweise wenige Bahnhöfe und -Haltepunkte gibt. Sollten Flächen jedoch in deren fußläufigen Erreichbarkeit liegen, stellt dies einen besonderen Vorteil dar.		
	Taktung mehr als 2-mal pro Stunde (3)	Taktung 1–2-mal pro Stunde (2)	Keine Anbindung an den Schienenverkehr
Fußläufige Distanz zu zentralen Versorgungsbereichen	In zentralen Versorgungsbereichen können die Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erworben werden. Diese zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen zu können ist wichtig. Einerseits unter Aspekten der Mobilitätswende, andererseits um auch allen Personen, die keinen regelmäßigen Gebrauch von PKWs machen (können), die Teilhabe zu ermöglichen. Daher sind Wohnbauflächenpotenziale besonders geeignet, die sich in einem Radius von bis zu 500 m von zentralen Versorgungsbereichen befinden.		

	Bei größeren Flächen (> 1 ha), bietet es sich an, für die Ermittlung der Distanz den Mittelpunkt der Fläche heranzuziehen.			
	<table border="1"> <tr> <td>Distanz < 500 m (3)</td> <td>500-700 m (2)</td> <td>Bis 1.000 m (1)</td> </tr> </table>	Distanz < 500 m (3)	500-700 m (2)	Bis 1.000 m (1)
Distanz < 500 m (3)	500-700 m (2)	Bis 1.000 m (1)		
Fußläufige Distanz zu Grundschulen	Als familienfreundlichste Stadt ist es wichtig, dass wohnbauliche Entwicklungen den Bedürfnissen von Familien entsprechen. Ein guter Anschluss an Bildungs- und Betreuungsangebote ist ein wichtiges Merkmal. Hierbei wird die fußläufige Erreichbarkeit von Grundschulen als Beurteilungskriterium angelegt. Besonders positiv ist eine fußläufige Erreichbarkeit von bis zu 500 m.			
	<table border="1"> <tr> <td>Distanz < 500 m (3)</td> <td>500-700 m (2)</td> <td>Bis 1.000 m (1)</td> </tr> </table>	Distanz < 500 m (3)	500-700 m (2)	Bis 1.000 m (1)
Distanz < 500 m (3)	500-700 m (2)	Bis 1.000 m (1)		
Versiegelungsgrad	Da der natürliche Boden zahlreiche wichtige Funktionen im Bereich der Klimaanpassung übernimmt (z.B. Regenwasserversickerung), ist es aus ökologischer Sicht sinnvoll, wenn möglichst wenig Fläche neu versiegelt werden muss bei der Erschließung und Bebauung eines neuen Wohngebietes. Sollten also bereits Flächen (teil-)versiegelt sein, bietet es sich an, diese auch zukünftig für Wohnbauflächen und deren Erschließung weiter zu entwickeln.			
	<table border="1"> <tr> <td>Bereits versiegelt (3)</td> <td>Teilversiegelt (2)</td> <td>Unversiegelt (1)</td> </tr> </table>	Bereits versiegelt (3)	Teilversiegelt (2)	Unversiegelt (1)
Bereits versiegelt (3)	Teilversiegelt (2)	Unversiegelt (1)		
Erschließung	Zur Erschließung gehört die Bereitstellung von Anschlüssen an öffentliche Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser, Gas) sowie an öffentliche Verkehrswege (Straßen, Rad- und Gehwege). Zu prüfen ist, inwieweit die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind oder mit welchem Aufwand diese bereitgestellt werden müssen.			
Stadtklimaanalyse	Freiräume haben eine besondere Bedeutung für das städtische Klima. Aktuell erstellt die Stadt Hamm eine Stadtklimaanalyse. Die Informationen aus dieser Stadtklimaanalyse können ein zusätzliches Kriterium für die Eignung eines Wohnbauflächenpotentials sein und sind dementsprechend zu berücksichtigen.			
Sonstiges	Unter diesem Kriterium wird die Eignung der Wohnbaupotenzialflächen für bestimmte Zielgruppen, Wohnungstypen, Nutzungsmischung oder vorhandene grüne/blau Infrastruktur, die besonderen Mehrwert für das jeweilige Gebiet bieten, gefasst. Ebenso sind unter diesem Kriterium die Ergebnisse aus anderen Konzepten oder Masterplänen zu berücksichtigen. Diese sonstigen Aspekte werden verbal/argumentativ beschrieben und fließen in die Bewertung mit ein.			

Tabelle 4: Kriterienkatalog zur Bewertung von potenziellen Wohnbauflächen

5.1.2 Kommunalen (Zwischen-)Erwerb von Boden/revolvierender Bodenfonds

Frei verfügbare Grundstücke für die Neuentwicklung von Wohnbauflächen, Gewerbeflächen oder sozialer Infrastruktur sind nicht nur in Hamm ein knappes Gut.

Ziel des kommunalen (Zwischen-)Erwerbs von Boden bzw. die Einführung eines revolvierender Bodenfonds ist es, Grundstücke für kommunale Aufgaben (z.B. Bereitstellung von Wohnraum, Ausbau sozialer Infrastruktur, ggf. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft) wirtschaftlich und sparsam zur Verfügung stellen zu können. Bodenfonds sind ein bedeutendes Instrument einer vorausschauenden Liegenschaftspolitik und damit Schlüssel für eine gemeinwohlorientierte und integrierte Stadtentwicklungspolitik. Das gilt insbesondere für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Denn durch die langfristige Flächenbevorratung lassen sich die Auswirkungen der steigenden Bodenpreise als Kostentreiber dämpfen.

Die Stadt Hamm hat mit Hilfe der SEG in den vergangenen Jahren gute Erfahrungen damit gemacht, Grundstücke und Immobilien zu erwerben, zu entwickeln und anschließend zu veräußern, um dadurch u.a. die Versorgung mit qualitativem Wohnraum für die in Teilziel 4 beschriebenen Zielgruppen (ältere Menschen, Familien, Starterhaushalte) zu sichern. Für einen revolvierenden Bodenfonds sollten die Erträge aus der Baulandentwicklung und aus anderweitigen Grundstücksgeschäften zweckgebunden als Sondervermögen für neue Maßnahmen der Bodenbevorratung eingesetzt werden. Auch das Erbbaurecht kann Teil des revolvierenden Systems werden. Hierbei wird das Erbbaurecht zunehmend auch in der Wohnraumversorgung mehr in den Fokus gerückt und soll einen Beitrag zur Entwicklung einer nachhaltigen Wohn- und Eigentümerstruktur leisten. Zusätzlich kann die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein zukünftiges Instrument für die Wohnbauflächenentwicklung größerer Gebiete in Hamm sein, da auch sie den kommunalen Zwischenerwerb ermöglicht. Das besondere Städtebaurecht nach dem Baugesetzbuch bietet insbesondere bei heterogenen Eigentümerstrukturen ein geeignetes Entwicklungsinstrument, das in Hamm bisher sehr selten zur Anwendung gekommen ist.

Adressierte Ziele:

2. Ein aktives Baulandmanagement unterstützt die nachhaltige Wohnraumversorgung
- 2a. Aktive Steuerung der Baulandentwicklung durch die Kommune
- 2b. Strategien gegen Bodenspekulation entwickeln

Adressierte Querschnittsthemen:

Baulandmanagement

Räumlicher Bezug:

gesamstädtisch

Umsetzung/Voraussetzung:

Der Zwischenerwerb kann durch eine städtische Gesellschaft (z.B. die SEG) erfolgen. Zudem müssten ausreichende Finanzmittel für den Aufbau eines kommunalen Bodenfonds als Teil der kommunalen Bodenpolitik bereitgestellt werden. Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme lässt eine vergleichbare Zielerreichung auf Quartiersebene ebenfalls ausdrücklich zu. Die Anwendung des Instrumentes ist dementsprechend zu prüfen (vgl. Vorlage zur vorbereitenden Untersuchung für den Entwicklungsbereich südlich Haltepunkt Westtünnen).

5.1.3 Ausnutzung der Flächen verbessern

Vor dem Hintergrund, dass die Anforderungen an die Wohnbauflächen immer vielfältiger werden, gilt es, die wenigen vorhandenen Flächenpotenziale effizient zu nutzen. Dafür müssen die bauliche Dichte und die Nutzungsvielfalt erhöht werden.

Mit dem Beschluss zur klimagerechten Stadtentwicklung in der Bauleitplanung hat sich die Stadt Hamm u.a. der Innenentwicklung und dem Leitkonzept der Stadt der kurzen Wege verpflichtet. Darüber hinaus werden Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ), also den überbaubaren Anteil eines zu bebauenden Grundstücks, formuliert, die unter den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen liegen. So wird der Anteil der überbaubaren Fläche stärker begrenzt und damit die Durchlüftung gefördert und der Entstehung von Wärmeinseln entgegengewirkt. Gesamtstädtisch gilt es, die GRZ um mind. 0,05 gegenüber der nach § 17 BauNVO geltenden Obergrenze zu reduzieren. Die GRZ wird in Kerngebieten (MK) auf 0,95 und in allgemeinen Wohngebieten (WA) auf 0,35 zurückgesetzt.⁴¹

Dass sich die Anforderungen an die städtebauliche Dichte in den letzten Jahren deutlich verändert haben, zeigt ein Blick in das Handlungskonzept Wohnen und Pflege⁴² von 2015. Für die Ermittlung der Wohnflächenbedarfe wurde in dem Handlungskonzept eine Zieldichte von 24 WE/ha angenommen als einheitlicher Wert für das gesamte Stadtgebiet.

Im aktuellen Regionalplan Ruhr (2023) wird anhand der Größe und Raumstruktur der Stadt Hamm eine anzustrebende durchschnittliche Siedlungsdichte von 32,6 WE/ha angestrebt.⁴³ Diese Siedlungsdichte ergibt sich aus der Raumkategorie („verdichtet“), der Hamm im Regionalplan zugeordnet wird. Ermittelt wird die anzustrebende Siedlungsdichte indem ein Mittelwert aus der Bestandsdichte und der Neubaudichte gebildet werden.

Aufgrund der Notwendigkeit, die wenigen Flächenpotenziale der Stadt effizient zu nutzen (s.o.), werden für den Masterplan Wohnen neue Zieldichten⁴⁴ für die Innenstadt, die Stadtbezirkszentren und übrigen Wohnbereiche formuliert:

- Innenstadt: mind. 100 WE/ha
- Stadtbezirkszentren und erweiterte Innenstadt: 65-75 WE/ha
- Wohnbereiche: 30-35 WE/ha

Die Zieldichten sind als Mindestanforderung bzw. Korridore formuliert, um Investoren einen Orientierungsrahmen zu setzen und gleichzeitig Spielraum mit Blick auf die individuelle stadträumliche Situation zuzulassen. Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann es hierbei im Einzelfall auch zu Abweichungen nach oben kommen.

⁴¹ Stadt Hamm (2021)

⁴² Stadt Hamm (2015): S. 93. Anm.: Der Bericht lässt offen, ob es sich um Brutto- oder Nettozieldichten handelt

⁴³ Regionalverband Ruhr (2023 b): S. 33f.

⁴⁴ Die Zieldichten wurden durch das IRI in Abstimmung mit der Stadt Hamm entwickelt. Die Zieldichten beziehen auf die Bauflächen abzüglich des Anteils für die Erschließung.

Wird z. B. aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung der Grünflächenanteil in Bebauungsplänen erhöht bzw. die GRZ weiter gesenkt, so sollte die Geschossigkeit auf der bebaubaren Fläche steigen, um die Zieldichte für die Gesamtfläche des Bebauungsplans zu erreichen.

Während die Zieldichte für die allgemeinen Wohnbereiche die anzustrebende Siedlungsdichte des Regionalplan Ruhr aufgreift, sind die Zieldichten für die Innenstadt und Stadtbezirkszentren deutlich höher.

Für die Innenstadt und Stadtbezirkszentren wird eine urbane Dichte angestrebt, die beispielsweise durch größere Mehrfamilienhäuser erreicht werden kann. Ein Beispiel in Hamm, bei dem schon heute entsprechende Dichten erreicht wurden, ist das Museumsquartier mit 142 Wohneinheiten pro ha, welches als Vorbild für weitere Immobilienprojektentwicklungen in der Innenstadt bzw. den Stadtbezirkszentren dienen kann.

Die Dichte in den allgemeinen Wohnbereichen kann durch eine Mischung dichter Einfamilienhaustypen (z.B. Doppel- und Reihenhäuser) mit Mehrfamilienhäusern erreicht werden (Beispiel Lippestraße/Friedrichsfeld).

Die genannten Anforderungen der effizienten Flächennutzung auf der einen Seite und dem Schutz vor Überwärmung (z.B. durch gezielte Durchgrünung von Quartieren) auf der anderen Seite zeigen einen Zielkonflikt im Rahmen vom Klimaschutz und Klimaanpassung auf, dem im Rahmen der Bauleitplanung im Einzelfall Rechnung zu tragen ist.

Die folgende Abbildung zeigt Beispiele aus der Stadt für die hohe, mittlere und niedrige Zieldichten.

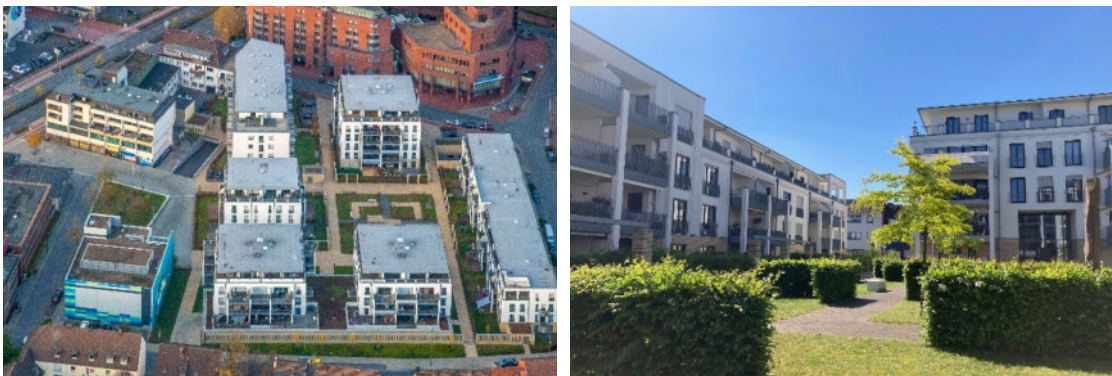


Abbildung 47: Beispiel für Quartiere mit innerstädtischen Dichtewerten

Quelle: Luftbild Blossy, Ansicht Stadt Hamm



Abbildung 48: Beispiel für Quartiere mit Dichtewerten in der erweiterten Innenstadt und den Stadtbezirkszentren

Quelle: Luftbild Blosssey, Ansicht Stadt Hamm



Abbildung 49: Beispiel für Quartiere mit Dichtewerten in den Wohnbereichen

Quelle: Luftbild Blosssey, Ansicht Stadt Hamm

Adressierte Ziele:

1. Der Wohnungsneubau ist klimagerecht und flächensparend
 - 1a. Innenentwicklung vor Außenentwicklung zur quantitativen und qualitativen Ergänzung des Wohnungsangebots
 - 5a. Ausbau des kommunalen Instrumentariums zur Modernisierung und Anpassung des Wohnungsbestands
 - 5b. Förderung innovativer Ideen bei der Anpassung des Gebäudebestandes

Adressierte Querschnittsthemen:

Baulandmanagement

Räumlicher Bezug:

Gesamtstädtisch

Umsetzung/Voraussetzung:

Die Zieldichten sind als Orientierungswerte bei bebauungsplanrelevanten Vorhaben zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Karte verortet die Zieldichten im Hammer Stadtgebiet

.

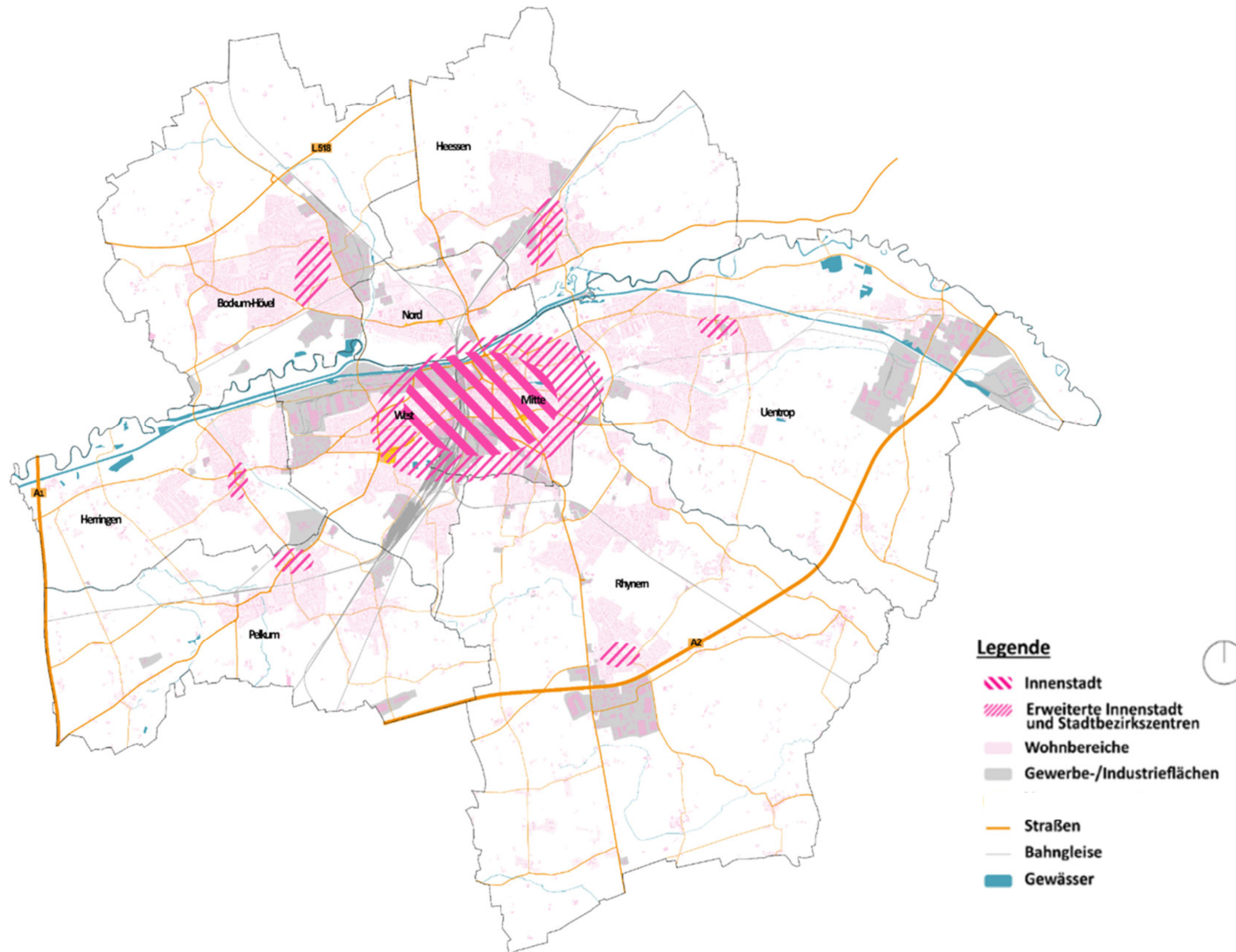


Abbildung 50: Zieldichten für Wohnbauflächen, Quelle: IRI Dortmund, Kartografie Urban Catalyst

5.1.4 Städtebauliche Qualität umsetzen

Im Masterplan Wohnen wurde das Teilziel 6 „Die Hammer Quartiere verfügen über eine hohe städtebauliche Qualität mit eigener Identität und zukunftsgerichteter Infrastruktur“ aufgenommen (vgl. Kap. 4.7). Mit dem Teilziel soll zum Ausdruck gebracht werden, dass ein städtebaulich attraktives Wohnumfeld maßgeblich für qualitativ hochwertiges Wohnen ist.

Die Stadt verfolgt das Ziel, durch den Einsatz verschiedener formeller und informeller Planungsinstrumente städtebauliche Qualitäten im Neubau und der Quartiersentwicklung zu schaffen bzw. vorhandene Qualitäten weiterzuentwickeln. Diese städtebaulichen Qualitäten beziehen sich auf folgende Aspekte:

- Stärkung verdichteter Bautypologien (z.B. Mehrfamilienhäuser) gegenüber Einfamilienhäusern (Beispiel Museumsquartier). Durch die Stärkung verdichteter Bautypologien können die knappen Baulandpotenziale besser ausgenutzt werden und mehr Wohnraum auf weniger Fläche geschaffen werden.
- Nutzungsmischung in Quartieren etablieren oder stärken. Die Mischung verschiedener räumlicher Nutzungen (z.B. Wohnen, Arbeiten, Versorgung) im städtischen Raum und auf neuen Wohnbauflächen trägt zur besseren Erreichbarkeit bei und unterstützt damit das Leitbild der Stadt der kurzen Wege.
- Förderung innovativer und experimenteller Projekte, die einen Ausstrahlungseffekt erzielen (z.B. Mehrgenerationenprojekt Vicanus III). Das genannte Beispiel des Mehrgenerationenprojektes kombiniert ein innovatives Wohnangebot (Demenz-WG, Familienhäuser) mit einem neuen Nutzungskonzept der Kulturkirche. Das Projekt steht stellvertretend für zeitgemäße Wohnkonzepte, die die Stadt Hamm unterstützt. Die Befragung der Immobilieneigentümer:innen hat gezeigt, dass es ein hohes Interesse an den Themen Mehrgenerationenwohnen gibt (vgl. Kap. 8.2.2).
- Behutsame Ergänzung bestehender Quartiere um weitere bauliche Strukturen (Nachverdichtung). Die Nachverdichtung mit Wohnungen trägt ebenfalls zu einer effizienteren Flächennutzung und damit zur Stadt der kurzen Wege bei. Allerdings sind im Rahmen der Planungsprozesse die berechtigten Belange der klimagerechten Stadt (Durchgrünung, Vermeidung von Hitzeinseln) sowie der städtebaulichen Qualitäten im Quartier (ausreichende Versorgung mit privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen) mit zu berücksichtigen und abzuwägen. Im Bestand und bei Neuplanungen sollten die Baustrukturen u.a. mit Blick auf Höhenentwicklung und Bauweise behutsam in die Umgebung eingefügt werden. Für größere Neuplanungsbereiche ist die Anwendung qualitätssichernder Qualifizierungsverfahren zu prüfen.
- Erhalt und Weiterentwicklung baukultureller Qualitäten. Hamm verfügt über zahlreiche baukulturelle Qualitäten wie z.B. Baudenkmäler, architektonisch wertvolle Gebäude oder die Zechensiedlungen (z.B. Siedlung Wiescherhöfen, Isenbecker Hof, Alte und Neue Kolonie). Das Beispiel des Rathaus Heessen zeigt, dass sowohl die Bewahrung

und Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz möglich ist als auch die Ergänzung durch eine gute zeitgenössische Architektur.

- Bildung attraktiver Straßenräume einschließlich effizienter Grün- und Parkräume. Dies beinhaltet die Schaffung und Weiterentwicklung von Plätzen mit Aufenthaltsqualität sowie multifunktionaler Grün- und Freiflächen zur Stärkung der Identifikation der Bewohner:innen mit ihrem Quartier. Qualitativ hochwertige öffentliche Räume zeichnen sich durch eine Vielzahl von Merkmalen aus. Dies sind u.a. ein hohes Sicherheitsgefühl, ein hoher Komfort z.B. durch gute Fuß- und Radwege, Aufenthalts- und Sitzgelegenheiten, Orte der Kommunikation oder für Sport und Spiel. Zukünftig wichtiger wird die klimagerechte Gestaltung sein, also der Umgang mit Hitze, Sonneneinstrahlung oder Regenwasserversickerung.

Adressierte Ziele:

6. Die Hammer Quartiere verfügen über eine eigene Identität und eine gute Infrastruktur

6b. Erhalt/Schaffung von quartiersbezogener Infrastruktur, Grün- und Freiflächen sowie öffentlicher Räume

Adressierte Querschnittsthemen:

Klima, Familien

Räumlicher Bezug:

Gesamtstädtisch

Umsetzung/Voraussetzung:

Für die Durchsetzung städtebaulicher Qualitäten stehen der Stadtplanung verschiedene Instrumente zur Verfügung.

- Dies sind in den frühen Planungsstadien Qualifizierungsverfahren wie z.B. Wettbewerbe und Werkstattverfahren, die im Ergebnis eine Auswahl der besten städtebaulichen Konzepte ermöglichen. Solche Qualifizierungsverfahren sollten abhängig von den personellen Kapazitäten bei größeren Wohnbaulandentwicklungen ab 2 ha für Wohnflächen durchgeführt werden.
- Ein weiteres Instrument ist der Bebauungsplan bzw. der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, in dem auf Grundlage des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung rechtsverbindlich festgelegt wird. Weiterhin können gestalterische und stadtklimatisch wirksame Festsetzungen getroffen werden. Bebauungspläne werden aber i.d.R. nicht im Bestand aufgestellt.

Nicht zuletzt kann die Stadt im Rahmen städtebaulicher Verträge, Konzeptvergaben und Regelungen in Kaufverträgen bei städtischen Grundstücken bzw. bei konsequenter

Anwendung eines revolvingierenden Bodenfonds qualitative Anforderungen an den Planungsbegünstigten stellen wie z.B. energetische Standards der Gebäude, Gestaltungsanforderungen an den öffentlichen Raum/ die Bebauung sowie den Erhalt identitätsstiftender Gebäude.

5.1.5 Klimaangepasste Quartiere im Neubau

Durch den Beschluss vom 14.12.2021 hat der Rat der Stadt Hamm den Darstellungen zur klimagerechten Stadtentwicklung in der Bauleitplanung zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, Maßnahmen und Standards in künftigen Bebauungsplänen festzusetzen. Die Standards beziehen sich auf die Themen Dachbegrünung, Freiflächen, Bepflanzung, Albedo (Rückstrahleffekt), Wasserelemente und Wasserrückhalt, kurze Wege, Energie und Mobilität.

Diese Standards sind fortlaufend zu überprüfen und ggf. an die sich ändernden Herausforderungen und Rahmenbedingungen anzupassen. Zukünftige Herausforderungen sind z.B. die Anforderungen der kommunalen Wärmeplanung. Ein weiteres Thema könnten z.B. Mobilitätskonzepte auf Quartiersebene sein oder sich aus den Ergebnissen der in der Aufstellung befindlichen Stadtklimaanalyse ergeben.

Adressierte Ziele:

1. Der Wohnungsneubau ist klimagerecht und flächensparend
 - 1a. Innenentwicklung vor Außenentwicklung zur quantitativen und qualitativen Ergänzung des Wohnungsangebots
 - 1b. Der Wohnungsneubau erfolgt durch energieeinsparende und klimaangepasste Bauformen

Adressierte Querschnittsthemen:

Klimaschutz und -anpassung

Räumlicher Bezug:

Geltungsbereich von neuen Bebauungsplänen

Umsetzung/Voraussetzung:

Überprüfung und ggf. laufende Anpassung der Klima-Standards, weitere Ratsbeschlüsse zu Klima-Standards schaffen Verbindlichkeit

5.1.6 Familienorientierten Standorten Vorrang gewähren

Hamm möchte familienfreundlichste Stadt werden. Dafür spielt das Thema Wohnen eine bedeutende Rolle. Im Familienbericht der Stadt Hamm wird dem Thema Wohnen und Wohnumfeld ein eigenes Handlungsfeld gewidmet. Im Rahmen einer Befragung von Familien wird u.a. ein Verbesserungsbedarf bei der Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum

gesehen und die mangelnde Wohnortnähe von sozialer Infrastruktur und Einrichtungen des täglichen Bedarfs adressiert⁴⁵.

Generell ist für Familien das nahe Wohnumfeld und die Ausstattung von besonderer Bedeutung (z.B. öffentliche Park- und Spielplatzanlagen, Einkaufsmöglichkeiten) und die Erreichbarkeit familienrelevanter sozialer Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätten und Grundschulen).

Wohnbauflächen, die für eine neue Bebauung in Betracht gezogen werden, können anhand von Kriterien im Hinblick auf ihre Eignung für Familien geprüft werden.

Für die Beschreibung geeigneter Wohnbauflächen wurde bereits eine eigene Maßnahme entwickelt (vgl. Kap. 5.1.1.), die auch ein Kriterium für Familien (Fußläufige Distanz zu Grundschulen) umfasst. Im Hinblick auf die Beurteilung der Familienfreundlichkeit könnten weitere Kriterien berücksichtigt werden wie z.B. die Nähe zu Kitas oder Ärzten.

Empfohlen wird, den Kriterienkatalog in der vorgeschlagenen Version auf seine Praxistauglichkeit zu testen und dann zu überlegen, ob die Integration weiterer Kriterien zur Familienfreundlichkeit sinnvoll ist.

Adressierte Ziele:

4. Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote werden ausgebaut

4a. Bereitstellung von familiengerechten Wohnungen in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern

Adressierte Querschnittsthemen:

Familie

Räumlicher Bezug:

Gesamtstädtisch; Wohnbauflächenpotenziale

Umsetzung/Voraussetzung:

Die Maßnahme kann im Zusammenhang mit der Maßnahme zur Beschreibung geeigneter Wohnbauflächen umgesetzt werden.

5.1.7 Neubemessung der 35 %-Quote für geförderte Mietwohnungen

Der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen ist (nicht nur) in Hamm seit Jahren rückläufig (vgl. Kap. 3.2.2). Um dem Rückgang zu begegnen, wurde 2018 die 35 %-Quote für den preisgebundenen Mietwohnungsbau vom Rat beschlossen. Die Quote wird bisher an der Anzahl der Baugenehmigungen gemessen. Um dem politischen Ziel mehr Nachdruck zu verleihen, sollte erwogen werden, die Quote zukünftig an den Baufertigstellungen zu bemessen. Die Bemessung an den Baufertigstellungen erlaubt eine transparentere Quote, da nicht

⁴⁵ Stadt Hamm (2023). S. 71

alle genehmigten Wohnungen auch tatsächlich gebaut werden. Darüber hinaus ist eine projektbezogene bzw. baugebietsscharfe verbindliche Quote unumgänglich. Anzumerken ist, dass die Erfüllung der Quote von den Fördermöglichkeiten des Landes NRW bzw. des Bundes abhängig ist. Derzeit ist zu beobachten, dass nicht mehr alle Förderanträge mit Finanzmitteln ausgestattet werden können.

Adressierte Ziele:

3. Der Neubau preisgebundener Wohnungen wirkt dem langfristig sinkenden Angebot entgegen

3b. Erreichung der 35 %-Quote für preisgebundenen Wohnungen gemessen an den Baufertigstellungen

Adressierte Querschnittsthemen:

Familien

Räumlicher Bezug:

Gesamtstädtisch

Umsetzung/Voraussetzung:

Die Einführung der 35 %-Quote für den preisgebundenen Wohnungsbau hat der Rat der Stadt Hamm bereits 2018 beschlossen (Ratsbeschluss 0797/18 vom 01.10.2018). Die Anpassung der Quote gemessen an den baugebietsscharfen Baufertigstellungen sollte abermals durch den Rat beschlossen werden, um Verbindlichkeit zu schaffen. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, für diese Projekte ein Mindestumfang (z.B. ab 20 Wohneinheiten) festzulegen.

5.2 Handlungsfeld Bestandsentwicklung

5.2.1 Klimagerechtes Quartier

Mit dem Beschluss des Rates zur klimagerechten Stadtentwicklung in der Bauleitplanung (14.12.2021) ist die Stadt Hamm einen wichtigen Schritt zur klimaangepassten Bauweise im Neubau bzw. in der Bebauungsplanung gegangen.

Ein erhebliches Potenzial zur Einsparung von Treibhausgasen liegt allerdings in der Bestandsentwicklung. Das Ziel dieses Handlungsfeldes ist es, ein Bestandsquartier im Sinne eines Pilotprojektes unter Zuhilfenahme von Fördermitteln als Leuchtturm/Pionier klimagerecht umzubauen. Voraussetzung dafür ist auch die verwaltungsseitige Zusammenarbeit verschiedener Ämter. Potenzielle Maßnahmen könnten beispielsweise sein:

- Anpassung des Städtebaus (z.B. Regenwassermanagement, Einbindung von PV-Elementen, Fassaden- und Dachbegrünung, öffentlicher Raum). Insbesondere im öffentlichen Raum hat die Stadt einen großen Gestaltungsspielraum und kann hier über (geförderte) Einzelmaßnahmen zu einem klimagerechten Quartier beitragen. Solche Einzelmaßnahmen sind z.B. die Entsiegelungen von Oberflächen aus Asphalt oder Beton, die Anpassung des Straßenbegleitgrüns durch die Pflanzung klimaangepasster Sorten oder die Schaffung von multifunktionalen Retentionsflächen. Diese Maßnahmen lassen sich gut mit dem Strategieansatz „Städtebauliche Qualität umsetzen“ (vgl. Kap. 5.1.4) verknüpfen, da Maßnahmen zur Klimaanpassung auch dazu beitragen können städtebauliche Qualitäten zu entwickeln.
- Erhöhung der energetischen Anforderungen des Gebäudebestands (z.B. Senkung der wärmebedingten CO₂-Emissionen von Wohngebäuden, lokale Stromerzeugung). Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind allerdings aktuell mit hohen Baukosten verbunden. Vor dem Hintergrund der häufig geringen Einkommen der Haushalte sind energetische Modernisierungen daher mit Augenmaß durchzuführen und die finanzielle Belastung der Bewohner:innen im Blick zu behalten.
- Die Nutzer:innenbeteiligung dient der Informationsgewinnung und -vermittlung sowie der Abstimmung von Ideen und Konzepten. Im Idealfall können dadurch Planungen qualifiziert werden und die Akzeptanz für Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung erhöht werden. Abhängig von der Art und Anzahl der zu beteiligenden Akteursgruppen müssen geeignete Formate festgelegt werden und zwischen der Stadtverwaltung und den Immobilieneigentümer:innen abgestimmt werden.

Der klimagerechte Umbau schafft sowohl für das Quartier selbst als auch für die Stadt eine positive Außenwirkung. Darüber hinaus können durch den Umbauprozess Erfahrungen in der Stadtverwaltung und bei den Immobilieneigentümer:innen gesammelt werden, die wiederum in den klimagerechten Umbau weiterer Bestandsquartiere einfließen. Für den Umbau stehen verschiedene Förderzuschüsse oder -darlehen zur Verfügung wie z.B. das Programm „Natürlicher Klimaschutz in den Kommunen“ der KfW oder die Städtebauförderung.

Darüber hinaus vergibt die NRW Bank Darlehen im Programm „Kommunal Invest Plus – Förderfenster Klimaschutz“.

Wichtige Voraussetzung für die Akquisition und Umsetzung der Fördermittel sind wiederum ausreichende personelle Ressourcen in der Stadtverwaltung. Darüber hinaus sind, abhängig von den Fördertöpfen, Eigenanteile der Kommune zu erbringen.

Unabhängig vom Quartier sind die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung mit zu berücksichtigen.

Adressierte Ziele:

5. Der Gebäude- und Wohnungsbestand wird an die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen angepasst

5b. Förderung innovativer Ideen bei der Anpassung des Gebäudebestandes

Adressierte Querschnittsthemen:

Klimaschutz und -anpassung

Räumlicher Bezug:

Quartiersbezogen

Umsetzung/Voraussetzung:

Der klimagerechte Umbau eines Bestandsquartiers setzt die Akquisition von Fördermitteln (s.o.) voraus. Die Umsetzung ist zudem abhängig von freien personellen Ressourcen in der Stadtverwaltung sowie der Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer:innen. Die Stadt Hamm nimmt aktuell am Förderprogramm „Klimaresiliente mit internationaler Strahlkraft“ (KRIS) teil. Ziel des Programms ist es, bis 2040 in sog. Gestaltungsräumen 25% der befestigten Flächen von der Mischwasserkanalisation abzukoppeln und die allgemeine Verdunstungsrate um 10% zu steigern. Gefördert werden unterschiedliche Maßnahmen zur Entsiegelung, Verdunstungssteigerung und Abkopplung im Bestand. Aktuell wird eine Machbarkeitsstudie zu KRIS erarbeitet, die zeigen soll, ob im Hammer Norden ein Gestaltungsraum für zu fördernde Maßnahmen ausgewiesen werden kann.

Zur Umsetzung der Maßnahme „Klimagerechtes Quartier“ könnten weitere Fördermittel aus dem Förderprogramm KRIS oder anderen Förderprogrammen mit ähnlichen Fördergegenständen akquiriert werden.

5.2.2 Bau von Wohnungen für Senior:innen

Die Studie „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“⁴⁶ des BBSR hat gezeigt, dass wenn quartiersnahe altersgerechte Wohnungen gebaut werden, diese verstärkt Senioren dazu bewegen, diese zu beziehen und aus ihren (zu großen) Wohnungen/Häusern auszuziehen.

Darüber hinaus hat die Befragung der Immobilieneigentümer:innen gezeigt (vgl. Kap. 3.4.5), dass grundsätzlich von einer nennenswerten Bereitschaft ausgegangen werden kann, mittel- bis langfristig in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen.

Indem also Wohnungen gebaut werden, die altersgerecht sind, kann Wohnraum, der besonders für Familien geeignet ist, freigezogen werden und der Remanenzeffekt (vgl. Kap. 3.4.5) abgemildert werden⁴⁷.

Attraktiver altengerechter Wohnungsbau bedeutet, dass Infrastrukturen gut erreichbar sind und die Wohnflächen barrierefrei sind. Kleinere Wohn- und Gartenflächen verringern den Aufwand, diese instand zu halten womit ein höherer Komfort einher gehen kann.

Zu prüfen wäre demnach, wo quartiersnahe altersgerechte Wohnungen gebaut werden können, um die beschriebenen Umzugsketten in Gang zu setzen.

Konkret heißt das, dass sobald Nutzungen in zentraler Lage aufgeben oder Grundstücke frei werden, diese für den Bau barrierearmer Wohnungen in den Blick genommen werden sollten. Ein Ansatz wäre auch, Baulücken in zentralen Lagen, die im Siedlungsflächenmonitoring aufgeführt sind, im Hinblick auf ihre Eignung für altersgerechtes Wohnen zu prüfen.

Adressierte Ziele:

4. Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote werden ausgebaut

4 a. Bereitstellung von familiengerechten Wohnungen in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern

4 b. Bereitstellung von altersgerechten und barrierearmen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Adressierte Querschnittsthemen:

Familien

⁴⁶ Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (2020)

⁴⁷ In verschiedenen deutschen Städten (z.B. Düsseldorf, München, Freiburg) wurden auch Tauschbörsen für Wohnungen eingerichtet. Allerdings ist die Resonanz auf das Angebot eher verhalten. Darüber hinaus bleibt ein logistisches Problem, dass, wenn keine freie dritte Wohnung zur Verfügung steht, der Umzug zeitgleich erfolgen muss und notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten in der Nutzungsphase durchgeführt werden müssen.

Räumlicher Bezug:

Gesamtstädtisch, Standorte für Seniorenwohnen sollten die Ergebnisse der Remanenzanalysen berücksichtigen

Umsetzung/Voraussetzung:

Der überwiegende Anteil an altersgerechten Wohnungen wird durch lokale Wohnungsunternehmen und Projektentwickler:innen bereitgestellt. Eine wichtige Rolle spielt die HGB, die durch die Modernisierungen bestehender Wohnobjekte oder durch barrierefreie Neubauten altersgerechten Wohnraum bereitstellt. Das Beispiel macht deutlich, dass die Stadt Hamm bei dieser Aufgabe auf die Unterstützung weiterer privater und öffentlicher Akteur:innen angewiesen ist.

5.2.3 Umnutzung von Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen

Gegenwärtig haben viele Städte Angebotsüberhänge bei Büroflächen u.a. aufgrund des anhaltenden Trends zum Homeoffice. Vor diesem Hintergrund ziehen viele Kommunen Umnutzungen von Büroflächen hin zu Wohnungen in Erwägung, weil die Immobilien häufig gut erschlossen sind und sich der bauliche Aufwand einer Umnutzung in Grenzen hält.

Im Rahmen des Büromarktberichtes Hamm 2023⁴⁸ wurde bislang eine niedrige Leerstandsquote von 1,9 Prozent ermittelt, d.h. es besteht aktuell kein Raum für die Umnutzung von Büroflächen. Mittel- bis langfristig ist aber aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen eine deutlich höhere Leerstandsquote nicht auszuschließen.

Neben Büroimmobilien können auch weitere brachfallende Immobilien umgenutzt werden wie z. B. Hotels, Krankenhäuser oder Schulen.

Die Umnutzung von leerstehenden Infrastruktureinrichtungen zu Wohnzwecken wurde in der Vergangenheit in Hamm bereits erfolgreich vollzogen und wird auch in Zukunft aktiv begleitet im Rahmen des geltenden Bauordnungs- und Planungsrechts.

Adressierte Ziele:

5. Der Gebäude- und Wohnungsbestand wird an die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen angepasst

5b. Förderung innovativer Ideen bei der Anpassung des Gebäudebestandes

6a. Behutsame Bestands-/Innenentwicklung mit Blick auf identitätsstiftende Merkmale

Adressierte Querschnittsthemen:

Baulandmanagement

Räumlicher Bezug:

Gesamtstädtisch, abhängig von den Standorten der umzunutzenden Immobilien

Umsetzung/Voraussetzung:

Immobilien, die für eine Umnutzung in Frage kommen, könnten durch eine städtische Gesellschaft (z.B. die SEG) angekauft, entwickelt und weiter veräußert werden. Voraussetzung für diesen öffentlichen Eingriff ist eine große stadtentwicklungspolitische Bedeutung der potenziellen Immobilien bzw. die Feststellung, dass diese Immobilien nicht durch private Marktteilnehmer weiterentwickelt werden.

⁴⁸ Impuls Hamm (2023): S. 18

5.2.4 Informations- und Beratungsleistungen zur Bestandsentwicklung

Rund um die Themen Bestandsentwicklung können Informations- und Beratungsangebote entwickelt werden:

- **Informationen zum Generationenwechsel** können helfen, den Remanenzeffekt zu reduzieren und damit Wohnraum für Familien freizuziehen. Initiiert werden könnte eine Informationskampagne bzw. die Beratung von Senior:innen zu den Chancen und Möglichkeiten eines Umzugs durch das Amt für Soziales, Wohnen und Pflege bzw. die Fachstelle Leben im Alter.
- Um das Thema und die Chancen der **Nachverdichtung** stärker in das Bewusstsein der institutionellen Immobilieneigentümer:innen (Wohnungsunternehmen, Projektentwickler:innen) zu rücken, sollten Informations- und Beratungsangebote durch die Stadtverwaltung organisiert werden. Konkret könnten Investorenbereisungen organisiert werden, die gute Beispiele für Nachverdichtungen in den Blick nehmen. In diesem Zusammenhang könnten auch allgemeine Informationen zum Baurecht oder Förderprogrammen bereitgestellt werden. In der Kommunikation mit interessierten Immobilieneigentümer:innen sollte die Stadt Hamm deutlich machen, dass Nachverdichtungen auch Probleme nach sich ziehen können bzw. Grenzen haben. So kann sich die Wohnqualität im Umfeld durch Nachverdichtungen verringern, die durch eine Aufwertung des Wohnumfeldes kompensiert werden sollte. Ebenso sind bei Nachverdichtungen Maßnahmen zur Klimaanpassung mit zu planen (z.B. Gründächer, Fassadenbegrünung, Retentionsflächen), um die Entstehung von Hitzeinseln bei Nachverdichtung zu vermeiden. Darüber hinaus kann eine frühzeitige Beteiligung und Sensibilisierung von Anwohner:innen (vgl. Kap. 3.5, 4.2), die Akzeptanz von Nachverdichtungsprojekten erhöhen.

Adressierte Ziele:

5. Der Gebäude- und Wohnungsbestand wird an die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen angepasst

5a. Ausbau des komm. Instrumentariums zur Modernisierung und Anpassung des Wohnungsbestands

5b. Förderung innovativer Ideen bei der Anpassung des Gebäudebestandes

Adressierte Querschnittsthemen:

Baulandmanagement, Familien

Räumlicher Bezug:

Gesamtstädtisch

Umsetzung/Voraussetzung:

Bei Informations- und Beratungsleistungen handelt es sich um zusätzliche Aufgaben, die durch die Stadtverwaltung erbracht werden müssten. Dies ist nur dann möglich, wenn zusätzliche personelle Ressourcen dafür bereitgestellt werden. Bisherige Erfahrungen haben gezeigt, dass Aufwand und Nutzen in einem ungünstigen Verhältnis stehen. Insgesamt ist die Effizienz dieses Instruments als gering zu bewerten.

5.3 Empfehlungen für die weitere Wohnungsmarktbeobachtung

Das Stadtplanungsamt der Stadt Hamm ist Mitglied der AG Wohnungsmarkt Ruhr, die sich seit 2007 kontinuierlich wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Themen widmet. Unter anderem gibt die AG Wohnungsmarkt Ruhr den Regionalen Wohnungsmarktbericht heraus, der grundlegende wohnungswirtschaftliche Trends in den Städten des Regionalverbandes Ruhr sowie in NRW aufzeigt.

Der Regionale Wohnungsmarktbericht verschafft einen guten Überblick über die Entwicklung zentraler Indikatoren der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots am Hammer Wohnungsmarkt und ermöglicht einen Vergleich mit angrenzenden Kreisen und Kommunen. Insofern wird empfohlen, die laufende Wohnungsmarktbeobachtung der AG Wohnungsmarkt Ruhr fortzusetzen und um (wenige) zusätzliche Themen zu ergänzen, die aber für die Wohnungsmarktentwicklung eine hohe Bedeutung haben. Dies sind die Prognose der Bevölkerungs- und der Haushaltsentwicklung, die Entwicklung des Leerstandes sowie das Thema Remanenz.

- Im Hinblick auf die Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage wäre eine regelmäßige, z.B. zweijährige Fortschreibung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sinnvoll. Idealerweise sollten dabei auch verschiedene Szenarien der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung berücksichtigt werden, die unterschiedliche Annahmen zur (internationalen) Zu- und Abwanderung treffen, da die Wanderungsbewegungen den stärksten Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben. In der Vergangenheit hat das Sachgebiet Wahlen und Statistik Bevölkerungsprognosen erstellt und könnte diese Aufgabe auch in Zukunft übernehmen.
- Sinnvoll wäre zukünftig die Fortschreibung der Stadtteilprofile aus Kap. 6 und die fortlaufende Anpassung der Wohnbaulandpotenziale (vgl. Kap. 3.5.2). Weiterhin könnten regelmäßig wohnungsmarktbezogene Daten auf Gemeindeebene gesammelt werden. Hierzu zählen verschiedene Datensätze und Inhalte aus dem Masterplan Wohnen, die in einem nächsten Schritt festgelegt werden müssten.
- Zum Thema Leerstand liegen bislang sehr gute absolute Angaben anhand der Stromzählermethode vor, aus denen die räumliche Verteilung des Leerstandes deutlich wird. Empfohlen wird, die Leerstandserhebung in einem zweijährigen Turnus fortzuschreiben.
- Ein wichtiges wohnungspolitisches Thema in Hamm ist der Remanenzeffekt. Unter anderem führt dieser Effekt dazu, dass sich die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland zwischen 1995 und 2019 von 36,7 m² auf 47 m² pro Kopf erhöht hat⁴⁹. Eine Maßnahme zur Abmilderung des Remanenzeffektes ist die Schaffung wohnortnaher barrierearmer Wohnungen, die eine gute Alternative zu großen, nicht modernisierten Wohnungen und Häusern darstellen können⁵⁰. Die freigezogenen Wohnungen und Häuser würden dann wieder größeren Haushalten zur Verfügung stehen. Für die Stadt Hamm wäre es

⁴⁹ Umweltbundesamt (o.J.): Wie verläuft die Wohnflächenentwicklung?

⁵⁰ Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (2020): Umzugsketten durch Wohnungsneubau. S. 17

sinnvoll regelmäßig zu beobachten, in welchen Sozialräumen und Quartieren sich ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte in großen Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern konzentrieren, um daraus Rückschlüsse zu ziehen, wo ein quartiersnahes Angebot an altersgerechten Wohnungen geschaffen werden könnte.

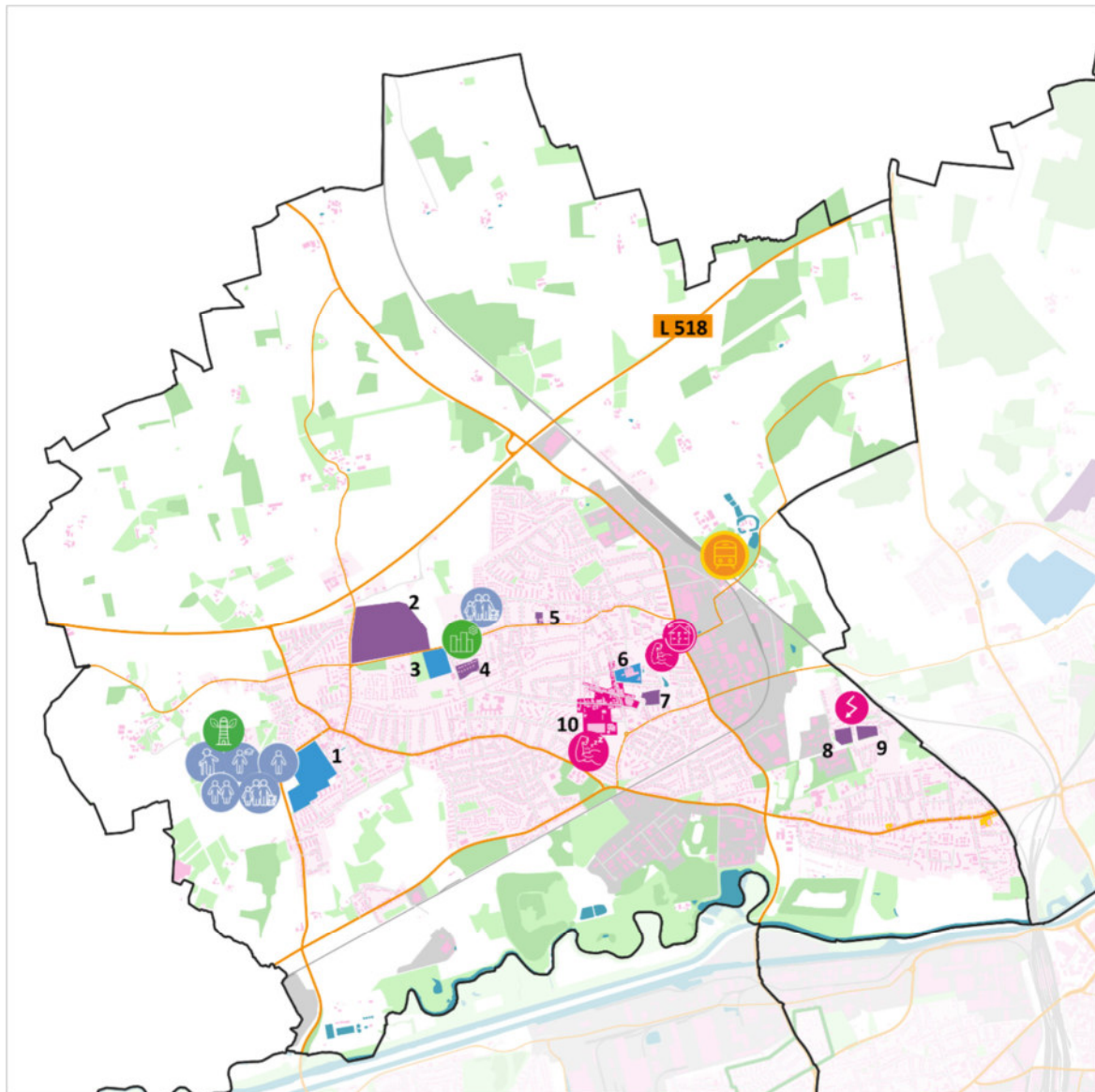
Abhängig von den zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen in der Stadtverwaltung wird empfohlen, den Lenkungskreis fortzuführen, der die Erarbeitung des Masterplan Wohnen begleitet. In dem Lenkungskreis treffen sich neben Vertretern der Stadtverwaltung auch lokale Wohnungsunternehmen und Projektentwickler:innen, um über aktuelle Herausforderungen und Themen des Wohnungsmarktes zu sprechen. Empfohlen wird, den Lenkungskreis auch nach Abschluss des Masterplan Wohnen einmal pro Jahr fortzuführen, um über aktuelle wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Themen zu diskutieren.

6 Stadtbezirksprofile

Die Stadtbezirksprofile stellen tabellarisch die Wohnungsbedarfe bis 2035, die Wohnbaupotenzialflächen sowie die Wohnungsneubaupotenziale dar. Weiterhin werden für jeden Stadtbezirk drei Wohnbaupotenzialfläche in Karten räumlich verortet und textlich beschrieben, die sich (vgl. Kap. 5.1.1) als besonders geeignet für die weitere Entwicklung herausgestellt haben. Im weiteren Planungsprozess werden dann die Eignung für den Wohnungsbau weiter zu prüfen und zu konkretisieren sein. Schließlich werden in den Karten Ergebnisse und Informationen auch zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestands aus dem Workshop zur Zielentwicklung dargestellt (vgl. Kap. 2.2).

Generell sei darauf hingewiesen, dass für die Abdeckung des angenommenen Bedarfs an Wohnungen (vgl. Kap. 3.4.4) eine rechnerische Überdeckung bei den Wohnbauflächenpotenzialen notwendig ist, da aus unterschiedlichen Gründen (z.B. ungünstige Flächenzuschnitte, Eigentümer:innen ohne Verkaufs- oder Baubereitschaft, problematische Erschließung) nicht von einer vollständigen Entwicklung der Wohnbaulandpotenziale ausgegangen werden kann. Daher ist für die Deckung des Wohnungsbedarfs eine gesamtstädtische Perspektive entscheidend. Sollten sich in den Stadtbezirken also einzelne Wohnbaupotenzialflächen als besonders geeignet erweisen, können hier entsprechend hohe Anzahlen an Wohneinheiten errichtet werden. Damit können dann mögliche Flächen- bzw. Wohnungsengpässe in anderen Stadtbezirken kompensiert werden.

6.1 Bockum-Hövel



1. Tarnowitzer Bogen



Leitprojekt nachhaltige
Baulandentwicklung
Senioren, Studierende, Singles,
Familien, Paare

2. östl. Barsener Straße

3. südlich Horster Straße



kommunale Baulandentwicklung
Familien

4. Uhlandstraße

5. nördl. Horster Straße

6. St. Josef-Areal



besonderes Potenzial; Umnutzung

7. Am Hallohpark

8 & 9. Angerring/Goorweg



Konfliktpotenzial





10. Stadtteilzentrum Bockum-Hövel



schlummerndes Potenzial

Masterplan Wohnen Bockum-Hövel

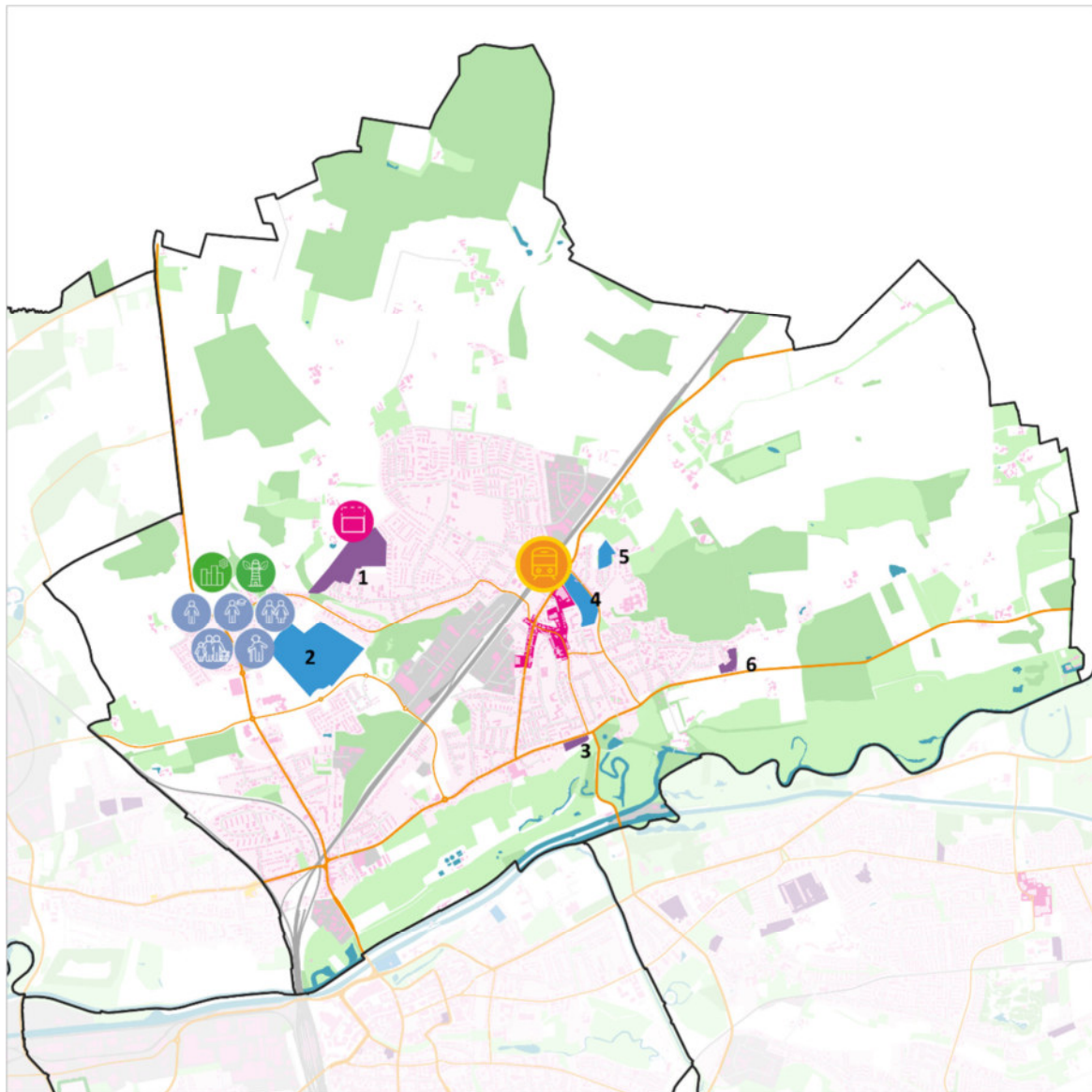
LEGENDE

-  Stadtteilzentrum
-  Wohnbaupotenzialflächen
-  Wohnbaupotenzialflächen
mit besonderer Eignung
-  Bahnanbindung

Einwohner:innen	35.438
Wohnungsneubaubedarf bis 2035	890 Wohnungen
Wohnungsneubaupotenzial auf Flächenpotenzialen ⁵¹	1.130 bis 1.340 Wohnungen
	ha Anzahl
Wohnbauflächenpotenziale	41,5 9
Davon:	
> 0,5 ha bis 2 ha	5,8 5
> 2 ha bis 5 ha	5,3 2
> 5 ha bis 10 ha	0,0 0
> 10 ha	30,4 2
Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung	
Nr. 1 – Tarnowitzer Bogen	Die Fläche am Tarnowitzer Bogen zeichnet sich neben der Größe und dem Anschluss an den Siedlungskörper dadurch aus, dass der Standort durch die relative Nähe zur Von-Vincke-Schule besonders für Familien geeignet ist. Ein Bebauungsplan ist in Aufstellung.
Nettobaufäche ca. 7,4 ha	
Ziel 400 bis 500 WE	
Nr. 3 – Südl. Horster Straße	Südlich der Horster Straße ergänzt die Fläche den vorhandenen Siedlungskörper, d.h. es handelt sich um eine klassische Arrondierungsfläche. Die Infrastruktur ist sehr gut, insbesondere die Nähe zu Grundschulen. Ein Bebauungsplan ist in Aufstellung.
Nettobaufäche ca. 2,3 ha	
Ziel 65 bis 80 WE	
Nr. 6 – St. Josef-Areal	Das Gelände des ehemaligen Josef Krankenhauses in Bockum-Hövel liegt zentral im Stadtteil in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist. Es handelt sich um eine klassische Flächenreaktivierung als Innenentwicklung, was bedeutet, dass keine Flächen neu versiegelt werden. Durch die Lage ist das Areal für viele verschiedene Zielgruppen attraktiv. Auch der Bahnhofpunkt Bockum-Hövel befindet sich im Einzugsbereich. Ein Bebauungsplan ist in Aufstellung.
Nettobaufäche ca. 1,5 ha	
Ziel 95 bis 110 WE	

⁵¹ Die hier gezeigten Neubaupotenziale beziehen sich auf die Wohnbauflächenpotenziale und Dichtwerte, die im Kap. 3.5.2 dargestellt sind.

6.2 Heessen



1. Volkenhofskamp

 Nachverdichtung

2. nördl. Sachsenring



Kommunale Baulandentwicklung
Leitprojekt nachhaltige Baulandentwicklung
Singles, Studierende, Paare, Familien, Senioren

3. Am neuen Deich





4. westl. Vogelstraße

5. Nördliche Gehr

6. Am Kleihang

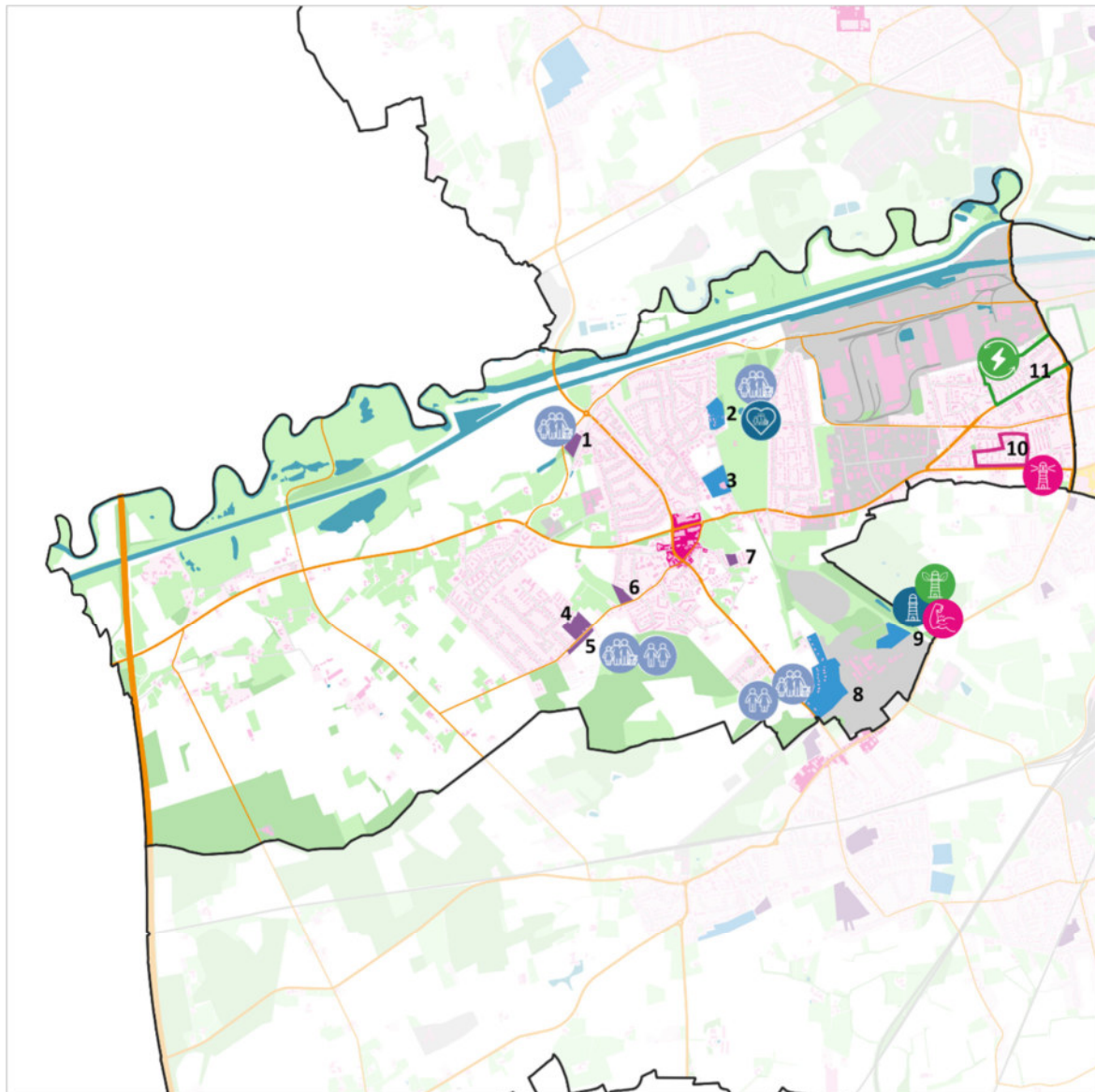
Masterplan Wohnen
Heessen

LEGENDE

-  Stadtteilzentrum
-  Wohnbaupotenzialflächen
-  Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung
-  Bahnanbindung

Einwohner:innen	24.392	
Wohnungsneubaubedarf bis 2035	620 Wohnungen	
Wohnungsneubaupotenzial auf Flächenpotenzialen	1.000 bis 1.200 Wohnungen	
	ha	Anzahl
Wohnbauflächenpotenziale	42,3	6
Davon:		
> 0,5 ha bis 2 ha	4,1	3
> 2 ha bis 5 ha	4,8	1
> 5 ha bis 10 ha	0,0	0
> 10 ha	33,5	2
Priorisierte Wohnbaupotenzialflächen		
Nr. 2 – Nördl. Sachsenring (Kötterberg)		Die Fläche nördlich des Sachsenrings verbindet zwei Siedlungskörper miteinander und birgt aufgrund der Größe ebenfalls Potenziale für verschiedene Zielgruppen. Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
Nettobaupfläche	ca. 15,3 ha	
Ziel	450 bis 540 WE	
Nr. 4 – Westl. Vogelstraße		Die Fläche westlich der Vogelstraße liegt zentral in Heessen und grenzt unmittelbar an das Stadtteilzentrum an. Darüber hinaus besteht ein fußläufiger Anschluss an den Schienenverkehr und die nächste Grundschule ist ebenfalls gut zu Fuß zu erreichen. Ein Bebauungsplan ist erforderlich.
Nettobaupfläche	ca. 3,3 ha	
Ziel	220 bis 250 WE	
Nr. 5 – Nördliche Gehr		Die Fläche liegt nord-östlich des Stadtteilzentrums Heessen. Der Bahnhof Heessen und das Stadtzentrum liegen in fußläufiger Distanz. Ein Bebauungsplan ist in Aufstellung.
Nettobaupfläche	ca. 1,2 ha	
Ziel	35 bis 40 WE	

6.3 Herringen



1. Kanaltrasse

Familien

2. Am Wiesenteich

Familien; familienfreundliche Wohnraumförderung

3. Heinrich-Schmidt-Straße

4. Holzstraße

5. Große Heide südl. Holzstraße

Familien; Paare

6. nördl. Holzstraße

7. Funkelandstraße

8. & 9. Bergwerk Heinrich-Robert II & IV

Familien; Paare

Leitprojekt Wohnraumförderung
 besonderes Potenzial in der
 Bestandsentwicklung
 Leitprojekt nachhaltige
 Baulandentwicklung

10. Holstenstraße

Leitprojekt Bestandsentwicklung

11. nördl. Dortmunder Straße

Modernisierungspotenzial

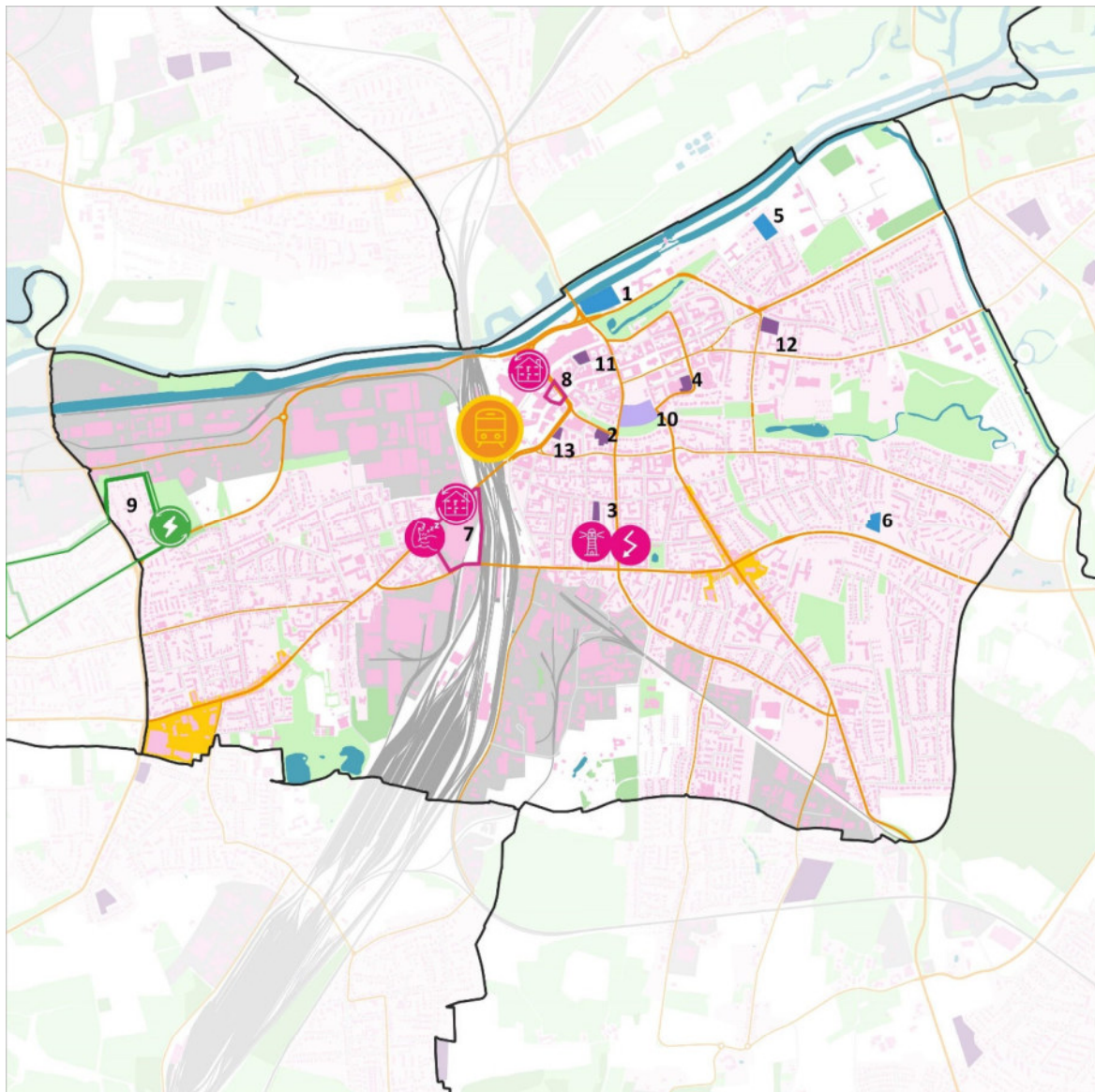
Masterplan Wohnen Herringen

LEGENDE

- Stadtteilzentrum
- Wohnbaupotenzialflächen
- Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung

Einwohner:innen	20.099	
Wohnungsneubaubedarf bis 2035	510 Wohnungen	
Wohnungsneubaupotenzial auf Flächenpotenzialen	505 bis 590 Wohnungen	
	ha	Anzahl
Wohnbauflächenpotenziale	23,2	9
Davon:		
> 0,5 ha bis 2 ha	3,4	4
> 2 ha bis 5 ha	10,2	4
> 5 ha bis 10 ha	9,6	1
> 10 ha	0,0	0
Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung		
Nr. 2 – Am Wiesenteich		
Nettobaupotenzial	ca. 1,6 ha	Die Fläche Am Wiesenteich liegt innerhalb des Siedlungskörpers und ergänzt diesen zum Lippepark hin. Das Stadtteilzentrum und die Grundschule sind noch fußläufig zu erreichen. Der Standort eignet sich daher besonders für Familien. Ein Bebauungsplan ist in Aufstellung.
Ziel	50 bis 55 WE	
Nr. 3 – Heinrich-Schmidt-Straße		
Nettobaupotenzial	ca. 2,1 ha	Die Fläche an der Heinrich-Schmidt-Straße ähnelt derer Am Wiesenteich. Jedoch liegt die Fläche an der Heinrich-Schmidt-Straße näher zum Stadtteilzentrum, innerhalb des Siedlungskörpers. Hervorzuheben ist außerdem, dass die Fläche zuvor bereits für sportliche Zwecke genutzt wurde, sodass die Flächenversiegelung bei einer Entwicklung vermutlich weniger umfangreich ausfallen würde. Eine Entwicklung wird im Zusammenhang mit einer Neustrukturierung und Ertüchtigung der Sportanlage angestrebt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich.
Ziel	65 bis 75 WE	
Nr. 8 & 9 – Bergwerk Heinrich-Robert		
Nettobaupotenzial	ca. 8,5 ha	Die beiden Flächen auf dem ehemaligen Gelände des Bergwerk Heinrich-Robert eignen sich zunächst aufgrund ihrer Größe bzw. der Möglichkeit, hier in größerem Umfang Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig findet hier Bestandsentwicklung statt und eine nachhaltige Entwicklung von Bauland. Die östliche Fläche eignet sich insbesondere für Familien und Paare. Ein Bebauungsplan liegt vor.
Ziel	255 bis 300 WE	

6.4 Mitte



- 1. Kanalkante
- 2. Südring
- 3. Taubenstraße
Bestandsentwicklung
- Leitprojekt
- Konfliktpotenzial
- 4. An der Königstraße
- 5. An der Brändströmstraße
- 6. An der Erlöserkirche

- 7. Westfälische Drahtindustrie (WDI)
Bestandsentwicklung
- Umnutzung/schlummerndes Potenzial
- 8. ehemals Kaufhof
Umnutzung
- 9. nördl. Dortmunder Straße
Modernisierungspotenzial
- 10. Santa-Monica-Platz (Option)
- 11. B-Tween
- 12. Kentroper Weg/Heßlerstraße
- 13. Am Stadtbad

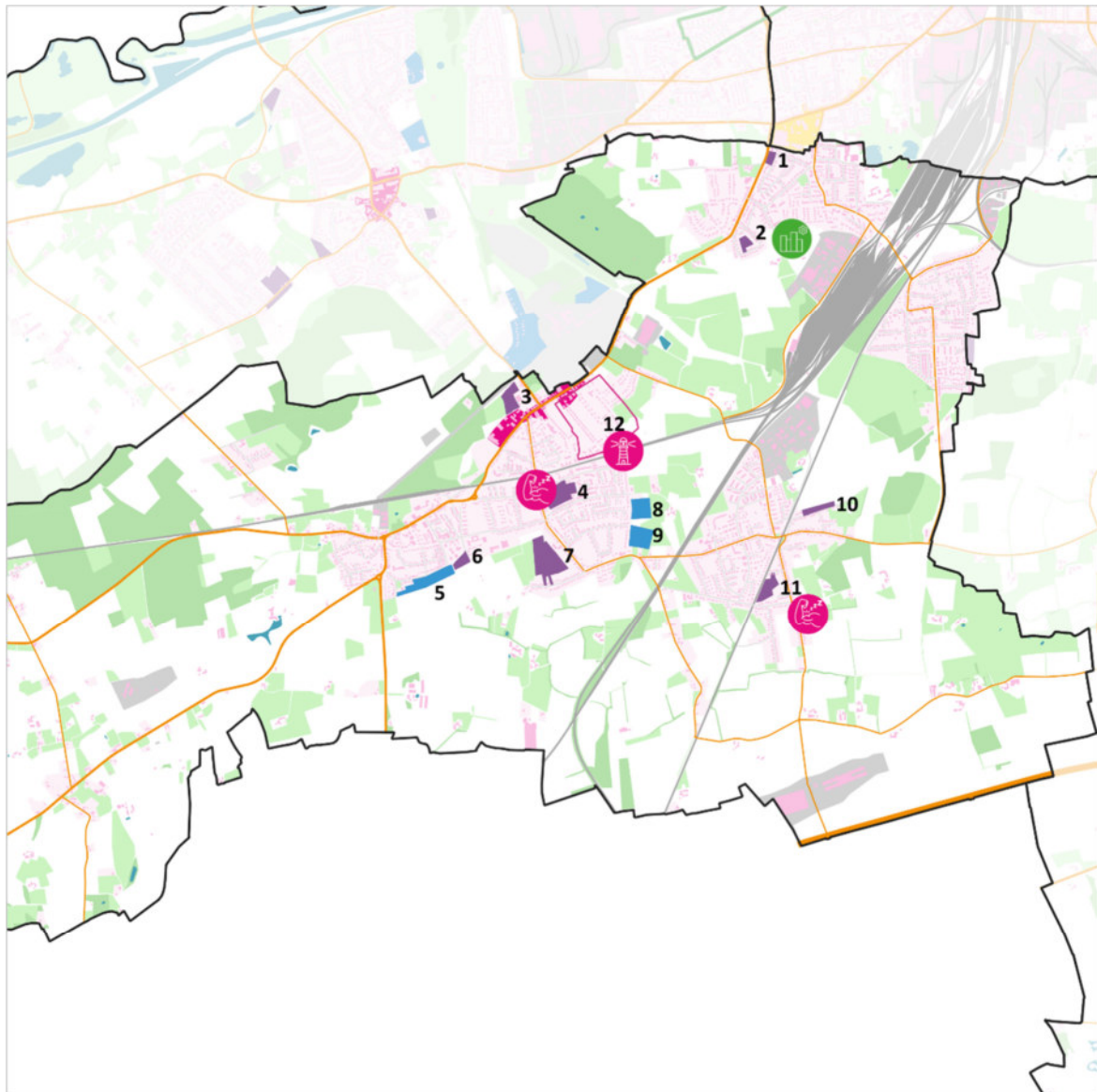
Masterplan Wohnen
Mitte

LEGENDE

- Stadtteilzentrum/Nahversorgungszentrum
- Wohnbaupotenzialflächen
- Wohnbaupotenzial
Ergänzungsstandort
- Wohnbaupotenzialflächen
mit besonderer Eignung
- Bahnanbindung

Einwohner:innen		36.995
Wohnungsneubaubedarf bis 2035		160 Wohnungen
Wohnungsneubaupotenzial auf Flächenpotenzialen		485 bis 515 Wohnungen
		ha Anzahl
Wohnbauflächenpotenziale		6,9 10
Davon:		
> 0,5 ha bis 2 ha		6,9 10
> 2 ha bis 5 ha		0,0 0
> 5 ha bis 10 ha		0,0 0
> 10 ha		0,0 0
Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung		
Nr. 1 – Kanalkante		Die Fläche an der Kanalkante ist für die Stadt von hoher städtebaulicher Bedeutung und greift die bisherigen Entwicklungen an der Kanalkante auf. Die unmittelbare Lage in der Innenstadt sorgt für eine gute fußläufige Erreichbarkeit der zahlreichen Infrastruktureinrichtungen.
Nettobaupfläche	ca. 1,6 ha	
Ziel	105 bis 120 WE	
Nr. 5 An der Brandströmstraße		Die Fläche liegt ebenfalls an der städtebaulich attraktiven Kanalkante und in fußläufiger Distanz zur Innenstadt. Die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Infrastruktureinrichtungen macht den Standort für nahezu alle Nachfragegruppen des Wohnungsmarktes attraktiv. Der Bebauungsplan ist im Verfahren.
Nettobaupfläche	ca. 0,8 ha	
Ziel	25 bis 30 WE	
Nr. 6 An der Erlöserkirche		Die Fläche liegt etwa 2 km westlich der Innenstadt im Innenbereich. Die Nähe zur Bodelschwingschule und einer benachbarten Kita macht den Standort v.a. für Familien mit Kindern attraktiv. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.
Nettobaupfläche	ca. 0,5 ha	
Ziel	35 bis 40 WE	
Nr. 10 Santa-Monica-Platz (Option)		Durch die Transformation im Gesundheitswesen könnte auf Teilen der Fläche des St.-Marien-Hospitals im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Santa-Monica-Platz sowie dem Südenwall eine neue Chance für eine integrierte Entwicklung dieses wichtigen innerstädtischen Standortes entstehen. Auf Grund der zentralen Lage in Verbindung mit bestehenden Freiraumqualitäten böte sich eine städtebauliche Nachverdichtung zu Gunsten einer Wohnnutzung an. Eine Weiternutzung der prägenden Bestandsgebäude ist wünschenswert.
Nettobaupfläche	ca. 1,3 ha	
Ziel	min. 130 WE	

6.5 Pelkum






- 1. Ceresstraße
- 2. Kupferstraße
-  Kommunale Baulandentwicklung
- 3. Soosmanns Kamp
- 4. Robert-Koch-Straße
-  schlummerndes Potenzial
- 5. südl. Holtkamp
- 6. Kobbenskamp

- 7. Felslohstraße
- 8. Wielandstraße Nord
- 9. Wielandstraße Süd
- 10. Zum Wischerbach
- 11. Bergfinkenweg
-  schlummerndes Potenzial
- 12. Arbeitersiedlung Wiescherhöfen
-  Bestandsentwicklung-Leitprojekt

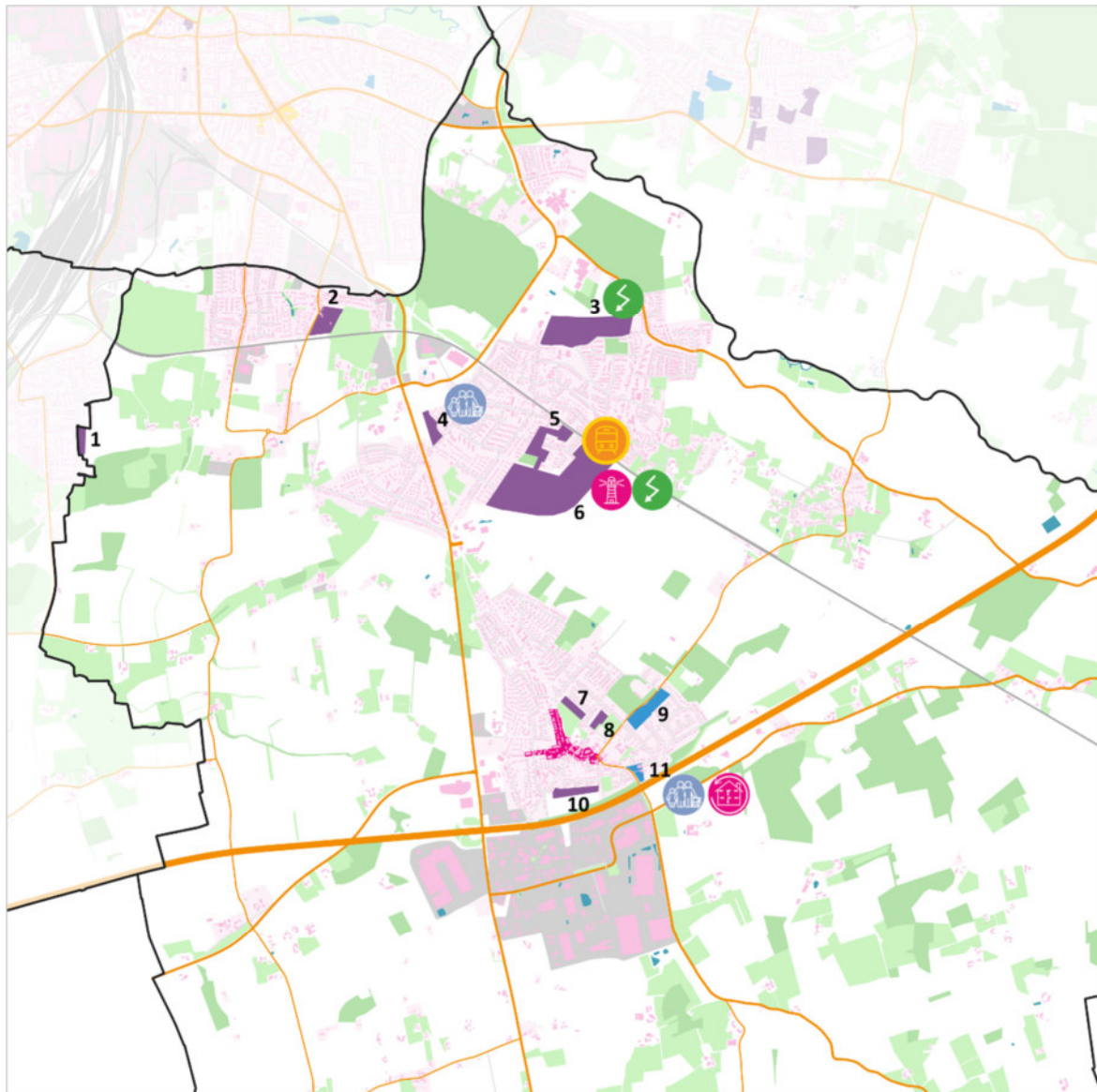
Masterplan Wohnen Pelkum

LEGENDE

-  Stadtteilzentrum
-  Wohnbaupotenzialflächen
-  Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung

Einwohner:innen	19.756	
Wohnungsneubaubedarf bis 2035	500 Wohnungen	
Wohnungsneubaupotenzial auf Flächenpotenzialen	520 bis 600 Wohnungen	
	ha	Anzahl
Wohnbauflächenpotenziale	21,9	11
Davon:		
> 0,5 ha bis 2 ha	6,5	6
> 2 ha bis 5 ha	15,4	5
> 5 ha bis 10 ha	0,0	0
> 10 ha	0,0	0
Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung		
Nr. 5 – Südl. Holtkamp		
Nettobaufäche	ca. 2 ha	Die Fläche südlich des Holtkamps ist besonders attraktiv für Familien, da die Grundschule weniger als 500 m entfernt liegt. Das Plangebiet arrondiert den vorhandenen Siedlungskörper bis zum beginnenden Freiraum. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.
Ziel	60 bis 70 WE	
Nr. 8 – Wielandstraße Nord		
Nettobaufäche	ca. 1,4 ha	Die nördliche der beiden Flächen an der Wielandstraße ist ebenfalls besonders für Familien von Interesse aufgrund der räumlichen Nähe zur Selmigerheideschule. Außerdem ergänzt die Fläche den bisherigen Siedlungskörper. Ein Bebauungsplan für das Areal liegt bereits vor.
Ziel	40 bis 50 WE	
Nr. 9 – Wielandstraße Süd		
Nettobaufäche	ca. 1,7 ha	Die Qualitäten bei der südlichen Fläche an der Wielandstraße sind denen der Nördlicheren ähnlich. Positiv ist hier zusätzlich die geringere Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle. Ein Bebauungsplan liegt vor.
Ziel	50 bis 60 WE	

6.6 Rhyern



1. Am Gallberg

2. Friesenkampfbahn

3. Pählenweg

 Konfliktpotenzial

4. Käthe-Kollwitz-Weg/Dürerstraße

 Zielgruppe Familien

5 & 6. Entwicklungsbereich Südlich Haltepunkt Westünen

 
Leitprojekt
Konfliktpotenzial

7. südl. Hopfenhecke

8. Auf der Helle

9. An der Lohschule





10. Unterster Kamp

11. Ostendorfstraße

 
Zielgruppe Familien
Umnutzung

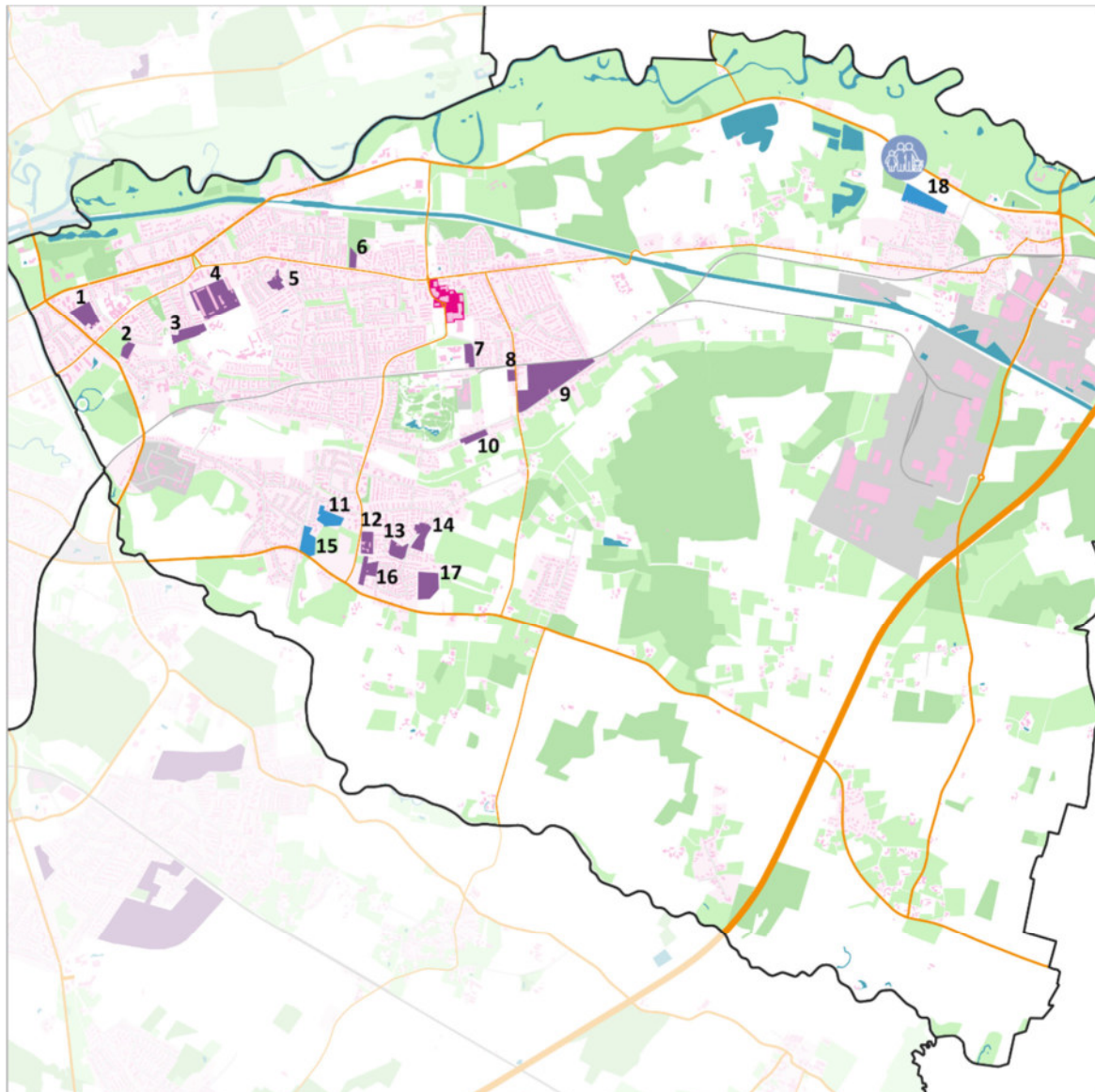
Masterplan Wohnen Rhyern

LEGENDE

-  Stadtteilzentrum
-  Wohnbaupotenzialflächen
-  Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung
-  Bahnanbindung

Einwohner:innen	18.597
Wohnungsneubaubedarf bis 2035	470 Wohnungen
Wohnungsneubaupotenzial auf Flächenpotenzialen	1.350 bis 1.540 Wohnungen
	ha Anzahl
Wohnbauflächenpotenziale	54,8 11
Davon:	
> 0,5 ha bis 2 ha	7,6 6
> 2 ha bis 5 ha	10,2 3
> 5 ha bis 10 ha	0,0 0
> 10 ha	37,0 2
Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung	
Nr. 5 & 6 – Entwicklungsbereich Südlich Haltepunkt Westtünnen	Die zwei Flächen im Entwicklungsbereich Südlich Haltepunkt Westtünnen sind eng verbunden mit dem Bau des neuen Bahnhalt punktes Westtünnen. Die nördlichere der beiden Flächen liegt in fußläufiger Distanz zu der nächsten Grundschule und zum ÖPNV. Die größere südliche Fläche schließt sich unmittelbar an den Haltepunkt an und arrondiert den Siedlungskörper nach Süden. Der Bebauungsplan ist für Teilflächen in Aufstellung.
Nettobaufäche ca. 20,4 ha	
Ziel 800 bis 900 WE	
Nr. 9 – An der Lohschule	Die Fläche an der Lohschule kann als Innenentwicklung bzw. Arrondierung in fußläufiger Distanz zu dem Stadtteilzentrum betrachtet werden. Es liegt bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan auf der Fläche vor, der auf Grund bestehender Entwicklungshemmnisse auf unbestimmte Zeit ruht.
Nettobaufäche ca. 2,2 ha	
Ziel 65 bis 75 WE	
Nr. 11 – Ostendorfstraße	Die Fläche an der Ostendorfstraße liegt in der Nähe zur Carl-Orff-Grundschule und zum Jugend- und Stadtteilzentrum sowie in unmittelbarer Nähe zu einer Kita. Daher eignet sich der Standort insbesondere für Familien mit Kindern. Der Bebauungsplan ist im Verfahren.
Nettobaufäche ca. 0,9 ha	
Ziel 25 bis 30 WE	

6.7 Uentrop



- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| 1. Knappenstraße | 10. südl. Lange Reihe |
| 2. Lisenkamp | 11. südl. Kirchweg |
| 3. Hülsweg | 12. An der Lutherkirche |
| 4. Newcastle/Georgsplatz | 13. Am Schwimmbad Nord |
| 5. Kuckucksweg | 14. An der Brandheide |
| 6. Alter Uentropser Weg | 15. östl. Neuenkamp |
| 7. Karl-Koßmann-Straße | 16. Am Schwimmbad Süd |
| 8. westl. Braamer Straße | 17. nördl. Soester Straße |
| 9. östl. Braamer Straße | 18. Lippestraße/Richardstraße |



Masterplan Wohnen Uentrop

LEGENDE

- Stadtteilzentrum
- Wohnbaupotenzialflächen
- Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung

Einwohner:innen	27.436	
Wohnungsneubaubedarf bis 2035	690 Wohnungen	
Wohnungsneubaupotenzial auf Flächenpotenzialen	900 bis 1.050 Wohnungen	
	ha	Anzahl
Wohnbauflächenpotenziale	40,8	18
Davon:		
> 0,5 ha bis 2 ha	16,2	13
> 2 ha bis 5 ha	8,3	3
> 5 ha bis 10 ha	16,3	2
> 10 ha	0,0	0
Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung		
Nr. 11 –Südl. Kirchweg		
Nettobaupfläche	ca. 1,2 ha	Die Flächen südlich des Kirchweges und östlich Neuenkamp arrondieren den Siedlungskörper und liegen gut 2 km südlich des Uentroper Stadtbezirkszentrums. Attraktiv ist die Nähe zum Maxipark und zur nahegelegenen Grundschule Im grünen Winkel insbesondere für Familien. Entsprechende Bebauungspläne befinden sich im Verfahren.
Ziel	35 bis 40 WE	
Nr. 15 – Öst. Neuenkamp		
Nettobaupfläche	ca. 1,3 ha	Die Fläche östlich vom Neuenkamp liegt ebenfalls gut 2 km südlich des Uentroper Stadtbezirkszentrums. Attraktiv für Familien ist auch hier die Nähe zum Maxipark und zur nahegelegenen Grundschule Im grünen Winkel. Der Bebauungsplan befindet sich im Verfahren.
Ziel	40 bis 45 WE	
Nr. 18 – Lippestraße / Richardstraße		
Nettobaupfläche	ca. 2,3 ha	Die Fläche an der Lippestraße /Richardstraße ist v.a. geeignet für Familien. Attraktiv ist an diesem Standort u.a. die Lippeaue. Der Bebauungsplan befindet sich im Verfahren.
Ziel	70 bis 80 WE	

7 Ausblick

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und die Schaffung von Planungsrecht für den Neubau sind wichtige Aufgaben der Stadtentwicklung. Ebenso gilt es, gute Rahmenbedingungen und Unterstützungsleistungen für die Qualifizierung des Wohnungsbestandes zu schaffen.

Die Stadt Hamm steht dabei vor bedeutenden Herausforderungen. Das ist zum einen die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Diese Wohnungsnachfrage richtet sich sowohl auf den freifinanzierten Wohnungsbau als auch auf den geförderten Wohnungsbau. Gleichzeitig differenziert sich diese Nachfrage stärker aus. Unter anderem wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Zukunft weiter steigen. Ebenso möchte die Stadt Hamm als familienfreundlichste Stadt ein attraktives Wohnungsangebot für Familien vorhalten. Dabei sollen der Wohnungsneubau und -bestand klimagerecht und flächensparend sein.

Diesen Anforderungen will Hamm gerecht werden und hat sich daher das Ziel gesetzt, das Wohnungsangebot zukunftsorientiert und zielgruppengerecht zu qualifizieren. Die Stadt verfügt bereits über ein umfangreiches stadt- und wohnungspolitisches Instrumentarium. Mit dem vorliegenden Masterplan Wohnen wird dieses Instrumentarium weiterentwickelt, um dieses Ziel zu erreichen. Der Masterplan Wohnen bietet folgenden Nutzen:

- In drei Szenarien wird eine stadtweite Prognose für den zukünftigen Wohnraumbedarf vorgelegt. Im Trendszenario liegt der Neubaubedarf bei 294 Wohnungen pro Jahr bis 2035. Anhand dieser Prognose lässt sich der Neubaubedarf für die Stadtbezirke der Stadt Hamm abschätzen.
- Für die Deckung des Neubaubedarfs wurden in den Stadtbezirken Wohnbauflächenpotenziale ermittelt, die - zumindest rein rechnerisch – den erforderlichen Wohnungsneubau abdecken. Inwieweit die Potenzialflächen für den Wohnungsbau tatsächlich mobilisiert werden können, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, wie z.B. der Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer:innen. Für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum im Neubau wurde vorgeschlagen, die bestehende Regelung für den geförderten Wohnungsbau zu überprüfen und neu zu fassen.
- Für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung wurden zeitgemäße Dichtewerte entwickelt, die verschiedene Siedlungstypologien (Innenstadt, Stadtbezirkszentren/erweiterte Innenstadt, Wohnbereiche) berücksichtigen. Diese Dichtewerte ermöglichen einerseits, nachfrageorientiert zu bauen und gleichzeitig die bauliche Dichte zu erhöhen, um den vielfältigen Anforderungen z.B. im Hinblick auf Klimagerechtigkeit und effiziente Nutzung der Flächen gerecht zu werden.
- Um die Eignung der Wohnbaulandpotenziale zu prüfen, wurde ein Kriterienkatalog entwickelt. Dieser erlaubt eine erste Einschätzung der Eignung für Wohnbaulandpotenziale und kann dabei helfen, die knappen personellen Ressourcen in der Stadtverwaltung auf die Flächen zu lenken, die auch tatsächlich über besondere Qualitäten verfügen.
- Zudem werden Vorschläge für die Weiterentwicklung des Baulandmanagements (25%-Modell) gemacht und die Umsetzung städtebaulicher Qualitäten im Neubau unterstrichen. Im Themenfeld der Bestandsentwicklung wird u.a. der Bau von

Senior:innenwohnungen adressiert und die Qualifizierung eines Bestandsquartiers im Hinblick auf die Stärkung von Klimaschutz- und Klimaanpassung vorgeschlagen.

Hingewiesen sei aber auch darauf, dass der Masterplan nicht alle Hemmnisse insbesondere bei der Bestandsentwicklung überwinden kann. Hier verfügt die Stadt Hamm selber nur über sehr eingeschränkte Steuerungsinstrumente und ist daher umso mehr auf die Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer:innen angewiesen z.B. bei der klimagerechten Entwicklung des Wohnungsbestandes oder bei der Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand.

Das Steuerungsinteresse im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Quartiersentwicklung rückt umso mehr in den Fokus, als dass größere zusammenhängende Entwicklungseinheiten, insbesondere bei der Wohnraumversorgung, im Vergleich zu kleinteiligen Entwicklungsmaßnahmen eine höhere Priorität erhalten müssen. Wenn es zu Neuentwicklungen aufgrund der in der Analyse aufgezeigten Bedarfe kommen soll, dann dürfen sich Projekte zur Wohnraumversorgung nicht über, durch Bodenspekulation getriebene, Einzelinteressen entscheiden. Hier kann das besondere Städtebaurecht mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein geeignetes Instrument im Neubau darstellen, welches die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten deutlich erweitert. Die damit verbundenen Eingriffe in privates Eigentum bedürfen einer gründlichen Betrachtung und Abwägung. Es wird empfohlen, die Anwendung des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für Hamm zu prüfen.

Der Masterplan Wohnen bietet mit seinen Zielen, Handlungsansätzen und Maßnahmen eine strategische und gleichzeitig praxisnahe Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragen. Als Fachkonzept wird der Masterplan Wohnen mit dem Ratsbeschluss bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sein bzw. sind seine Vorgaben mit abzuwägen.

Darüber hinaus sollte der Lenkungskreis, der die Erarbeitung des Masterplan Wohnen begleitet hat (vgl. Kap. 2.2), zukünftig einmal jährlich zusammenkommen, um sich über aktuelle wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Themen auszutauschen und die Umsetzung der Strategien des Masterplans fachlich zu begleiten. In Verbindung mit einer Anpassung der aufgezeigten Potenzialflächen und Stadtbezirkssteckbriefe in regelmäßigen Abständen kann so eine aktuelle Übersicht über die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale zur Verfügung gestellt und diskutiert werden.

8 Anhang

8.1 Quellen

- AG Wohnungsmarkt Ruhr (2021): Fünfter Regionaler Wohnungsmarktbericht. Essen.
https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/2021_Fuenfter_Regionaler_Wohnungsmarktbericht_Ruhr.pdf.
Aufgerufen am 03.05.2023
- Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (2020): Umzugsketten durch Wohnungsneubau. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2017/umzugsmobilitaet/vertiefungsstudie.pdf;jsessionid=COC01AFB6C06FED673045AF9844FA775.live11313?__blob=publicationFile&v=2. Aufgerufen am 03.05.2023
- Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (2022): Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch.
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=7. Aufgerufen am 06.11.2023
- Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (2023): Angebotsmieten weiter gestiegen – große regionale Unterschiede.
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/angebotsmieten-2022.html>. Aufgerufen am 05.05.2023
- Dransfeld, Egbert; Pfeiffer, Petra; Hemprich, Christian (2019): Der kommunale Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements. Arbeitshilfe. Überarbeitete Neuauflage 2019. Herausgeber: Forum Baulandmanagement NRW, Dortmund. https://www.forum-bauland.nrw/wp-content/uploads/Zwischenerwerb_Zweitauflage.pdf. Aufgerufen am 11.05.2023
- Schmidt-Eichstaedt, Gerd (2018): Städtebaulicher Vertrag. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Seiten 2415 bis 2419. Hannover 2018 <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Städtebaulicher%20Vertrag.pdf>. Aufgerufen am 11.05.2023
- GEWOS (2020) Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. https://www.mhkbd.nrw/sites/default/files/media/document/file/Ergebnisbericht_Wohnungsneubaubedarf%20in%20NRW%20bis%202040.pdf. Aufgerufen am 10.05.2023
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm (2023): Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Hamm. https://www.boris.nrw.de/borischdaten/gmb/2023/GMB_112_2023_pflichtig.pdf. Aufgerufen am 06.02.2024
- Impuls Hamm (2023): Büromarktbericht Hamm 2023. https://willkommen-in-hamm.de/wp-content/uploads/2023/09/Impuls_Bueromarktbericht_webversion.pdf. Aufgerufen am 23.11.2023

- IT NRW (2023): Baugenehmigungen für Wohnungen in Nordrhein-Westfalen im 1. Halbjahr 2022 und 2023. https://www.it.nrw/system/files/media/document/file/274_23.pdf. Aufgerufen am 22.11.2023
- Hochschule Hamm Lippstadt (2023): 915 Studierende beginnen Bachelor- oder Masterstudium an der HSHL zum Wintersemester 2022/23. <https://www.hshl.de/hochschule-hamm-lippstadt/news-presse-blog/uebersicht/915-studierende-beginnen-bachelor-oder-masterstudium-an-der-hshl-zum-wintersemester-2022-23/>. Aufgerufen am 04.05.2023
- KlimaAgentur Hamm 2022: Gebäude. Abgerufen unter: <https://klimaagentur-hamm.de/privat/gebäude/>. Aufgerufen am 05.02.2024
- NRW Bank (2022): Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022. https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/wohnraumfoerderung/NRW.BANK_WMB-NRW-2022_BARRIEREFREI.pdf. Aufgerufen am 04.05.2023
- RegioKontext (2022): Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen. https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2022-11-22_mhkbd_rvo-baumobg_gutachten.pdf
- Regionalverband Ruhr (2023 a): Bilanz Flächenreserven SFM Ruhr für Hamm. Essen.
- Regionalverband Ruhr (2023 b): Regionalplan Ruhr. Begründung. Anlage 5. DS.: 14/124. Essen. https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/Schlussfassung_2023/Anl_5_Begruendung.pdf. Aufgerufen am 14.02.2024
- Reiß-Schmidt, Stephan (2018): Innenentwicklung. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover. <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Innenentwicklung.pdf>. Aufgerufen am 07.02.2024
- Stadt Hamm (2015): Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025. https://www.hamm.de/fileadmin/user_upload/Medienarchiv_obsolet/Planen_Bauen_Verkehr/Dokumente/Wohnraumfoerderung/150223_Handlungskonzept_Wohnen_Pflege_GESAMT.pdf. Aufgerufen am 05.12.2023
- Stadt Hamm (2017): Bevölkerungsbericht 2017. https://www.hamm.de/fileadmin/user_upload/Medienarchiv_obsolet/Rathaus/Dokumente/StA_32/Statistik_und_Wahlen/Bevoelkerungsbericht.pdf. Aufgerufen am 10.05.2023
- Stadt Hamm (2019a): Grundstücksmarktbericht 2019. https://www.gars.nrw/images/user/GA_Hamm/gmb/GMB_112_2019_pflichtig.pdf. Aufgerufen am 10.05.2023
- Stadt Hamm (2019b): Der kommunale Klimaaktionsplan Hamm 2020-2025. https://www.hamm.de/fileadmin/user_upload/Medienarchiv_neu/Dokumente/Umweltamt/Klimaaktionplan-2019-Online.pdf. Aufgerufen am 05.02.2024
- Stadt Hamm (2020): Wohnbaulandinitiative Hamm. Ergebnisdokumentation 2020. https://www.hamm.de/fileadmin/user_upload/Medienarchiv_neu/Dokumente/Stadtplanungsamt/Stadt_Region/Wohnbaulandinitiative_Hamm_Ergebnisdokumentation_2020.pdf. Aufgerufen am 13.02.2024

- Stadt Hamm (2021): Leitfaden für die Bauleitplanung. Maßnahmensteckbrief Freiflächen. https://www.hamm.de/fileadmin/user_upload/Medienarchiv_neu/Dokumente/Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Beschluss_0511_21_Anlage_02-2_Steckbrief_Freiflaechen.pdf. Aufgerufen am 05.12.2023
- Stadt Hamm (2022a): Sozialbericht Hamm Schwerpunktthema Armut. https://www.hamm.de/fileadmin/user_upload/Medienarchiv_neu/Dokumente/Stabsstelle_Familienfreundlichste_Stadt/Sozialbericht.pdf. Aufgerufen am 03.05.2023
- Stadt Hamm (2022b): Klimaschutz in Hamm – Bilanz und Handlungsempfehlungen. Bearbeitet von B.A.U.M. Consult GmbH und Öko-Zentrum NRW GmbH. Abgerufen unter: https://klimaagentur-hamm.de/wp-content/uploads/2022/07/220704_Klimaschutz-Hamm_Bilanz-und-Empfehlungen_Bericht_final-Mai-2022.pdf. Aufgerufen am 05.02.2024
- Stadt Hamm (o.J.): Mietspiegel. <https://www.hamm.de/mietspiegel>. Aufgerufen am 09.05.2023
- Stadt Hamm (2023): Familien Bericht. Hamm. Auf dem Weg zur Familienfreundlichsten Stadt. https://www.hamm.de/fileadmin/user_upload/Medienarchiv_neu/Dokumente/Stabsstelle_Familienfreundlichste_Stadt/Familienbericht_2023.pdf. Aufgerufen am 15.02.2024
- Statistisches Bundesamt (2021): Datenreport 2021 - Kapitel 7: Wohnen. https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?__blob=publicationFile. Aufgerufen am 09.05.2023
- Umweltbundesamt (o.J.) : Wie verläuft die Wohnflächenentwicklung? <https://www.umweltbundesamt.de/umweltatlas/bauen-wohnen/verursacher/wohnungsbautaetigkeitwohnflaechenentwicklung/wie-verlaeuft-die-wohnflaechenentwicklung>. Aufgerufen am 03.05.2023
- Waltersbacher, Mathias (2012): Wieviel neue Wohnbaufläche wird nachgefragt? Vortrag auf dem 4. Flächensymposium. Dresden 15.06.2012. https://www.ioer-monitor.de/fileadmin/user_upload/monitor/DFNS/2012_4_DFNS/Praesentationen/Waltersbacher_Matthias-4.DFNS.pdf. Aufgerufen am 16.11.2023
- Zeit online (o.J.): SRH Hochschule in Nordrhein-Westfalen. <https://studiengaenge.zeit.de/hochschule/371/srh-hochschule-in-nordrhein-westfalen>. Aufgerufen am 04.05.2023

8.2 Ergebnisse der Befragung der Immobilieneigentümer:innen

8.2.1 Fragebogen

Allgemein

Was gefällt Ihnen in ihrem Stadtteil? (Mehrfachauswahl möglich)

- Gute Einkaufsmöglichkeiten
- Ein gutes Angebot an Grünflächen, Parks
- Ein gutes Angebot an Kindergärten, Schulen
- Ein gutes Angebot an Treffpunkten, Vereinen
- Eine gute Gesundheitsversorgung
- Gute Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr
- Sonstiges:

In meinem Stadtteil wünsche ich mir mehr Wohnungen für...(Mehrfachauswahl möglich)

- Familien
- Singles / Alleinstehende
- Ältere Menschen
- Gemeinschaftliche Wohnformen, Generationen Wohnen
- Das Wohnungsangebot ist ausreichend

Thema Gebäudemodernisierung

Planen Sie in den kommenden fünf Jahren Maßnahmen zum Klimaschutz oder zur Klimaanpassung an Ihrer Immobilie? Wenn ja, welche Maßnahmen planen Sie? (Mehrfachauswahl möglich)

- Nein, ich plane nichts
- Dämmung der Gebäudehülle (Fassade, Dach, Fenster)
- Erneuerung der Gebäudetechnik (Lüftungs-/Klimaanlage, Heizung, Photovoltaik/Solarthermieanlage)
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (Begrünung, Regenwasserversickerung, Schutz vor Extremwetter)
- Sonstiges

Planen Sie in den kommenden fünf Jahren Ihre Immobilie ganz oder teilweise barrierearm bzw. altengerecht umzubauen?

- Nein, meine Immobilie ist bereits barrierearm/altengerecht
- Nein, ich plane keine Maßnahmen
- Ja, ich plane einzelne Maßnahmen nach Bedarf

- Ja, ich plane einen umfassenden Umbau

Thema Nachverdichtung

Planen Sie in den nächsten fünf Jahren neuen Wohnraum zu schaffen durch Anbau, Um- oder Ausbau Ihrer Immobilie (mind. eine neue Wohnung) oder Neubau auf dem Grundstück?

- Ja
- Nein
- Ich habe keine konkreten Pläne, kann es mir aber langfristig vorstellen

Sehen Sie in Ihrem Wohnumfeld grundsätzlich Möglichkeiten bzw. Flächen für neue Wohnungen? (Mehrfachauswahl möglich)

- Öffentliche Freiflächen
- Private Freiflächen
- Andere (Leerstand, Umnutzungspotential, etc.)
- Ich sehe grundsätzlich keine Möglichkeiten für neue Wohnungen in meinem Wohnumfeld

In welcher Form können Sie sich neue Wohnungen in Ihrem Wohnumfeld vorstellen? (Mehrfachauswahl möglich)

- Einfamilienhäuser, freistehend
- Einfamilienhäuser, Doppel-, Reihenhäuser
- Kleine Mehrfamilienhäuser (2-3 Wohneinheiten)
- Größere Mehrfamilienhäuser (4 und mehr Wohneinheiten)
- Barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen
- Ich sehe grundsätzlich keine Möglichkeiten für neue Wohnungen in meinem Wohnumfeld

Thema Wohn- und Haltedauer

Planen Sie Ihre Immobilie in den kommenden fünf Jahren zu verkaufen oder weiterzureichen?

- Ja. Bei Ja, weiter bei Frage „Ja, ich möchte meine Immobilien gerne verkaufen, weil...“
- Nein. Bei Nein, weiter bei Frage „Nein, ich verbleibe in meiner Immobilie, weil...“
- Ich habe keine konkreten Pläne, kann mir das aber langfristig vorstellen

Ja, ich möchte meine Immobilien gerne verkaufen, weil... (Mehrfachauswahl möglich)

- Die Wohnfläche ist zu groß für meinen Bedarf
- Die Wohnfläche ist zu klein für meinen Bedarf
- Die Pflege und Instandhaltung sind zu aufwendig oder zu teuer
- Ich werde aus beruflichen Gründen umziehen

- Die eigenen Kinder/Enkel sollen stattdessen hier wohnen
- Mir gefällt das Wohnumfeld nicht mehr so gut (z.B. Distanz zu Nahversorgung, Ärzten, ÖPNV, etc.)
- Ich möchte „Platz machen“ für Familien, die den Wohnraum benötigen
- Ich habe finanzielle Gründe
- Ich möchte in eine barrierearme/altengerechte Wohnung umziehen
- Sonstiges:

Nein, ich verbleibe in meiner Immobilie, weil... (Mehrfachauswahl möglich)

- Aktuell brauche ich die Wohnfläche
- Ich wohne noch nicht lange hier
- Ich möchte, solange es geht, nicht ausziehen
- Einen eigenen Garten zu haben, ist mir wichtig
- Ich möchte gerne in eigenem Eigentum wohnen
- Man braucht weniger Rücksicht auf Nachbarn nehmen als in einem Mehrfamilienhaus
- Ein Umzug wäre mit zu viel Aufwand und Sorgen verbunden
- Innerhalb der nächsten fünf Jahre noch nicht, aber ich kann mir vorstellen noch woanders zu wohnen
- Es gibt keine geeigneten Alternativen für mich
- Sonstiges:

Welche Anforderungen muss eine zukünftige Wohnung erfüllen, damit Sie einen Umzug in Erwägung ziehen? (Mehrfachauswahl möglich)

Bautyp

- Einfamilienhaus
- Doppel- oder Reihenhauses
- Kleines Mehrfamilienhaus (2-3 Wohneinheiten)
- Mittleres Mehrfamilienhaus (4-8 Wohneinheiten)
- Großes Mehrfamilienhaus (über 8 Wohneinheiten)

Wohnfläche

- Kleiner 50 m²
- 50-75 m²
- 75-100 m²
- über 100 m²

- Ich möchte in meiner Nachbarschaft bleiben
- Ich lege viel Wert auf eine gute ÖPNV-Anbindung

- Ich möchte eine gute Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Ärzte, Apotheken, etc.)
- Ich lege großen Wert auf eine private Grünfläche, Balkon, Terrasse
- Ich wäre mit einer attraktiven öffentlichen Grünfläche zufrieden
- Barrierefrei/altengerecht
- Betreutes Wohnen
- Eigentum
- Miete

Personenbezogene Angaben

Alter

- Bis 30
- 31-50
- 51-65
- 66-80
- Über 80

Nutzen Sie Ihre Immobilie selbst? Wenn ja, wie lange wohnen Sie bereits in Ihrer Immobilie?

- Ja (Angabe in Jahren)
- Nein

Geschlecht

- Männlich
- Weiblich
- Divers

In meinem Haushalt leben

- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 und mehr Personen

In welchem Stadtbezirk steht Ihre Immobilie?

- Bockum-Hövel
- Herringen
- Heessen
- Mitte

- Pelkum
- Rhynern
- Uentrop

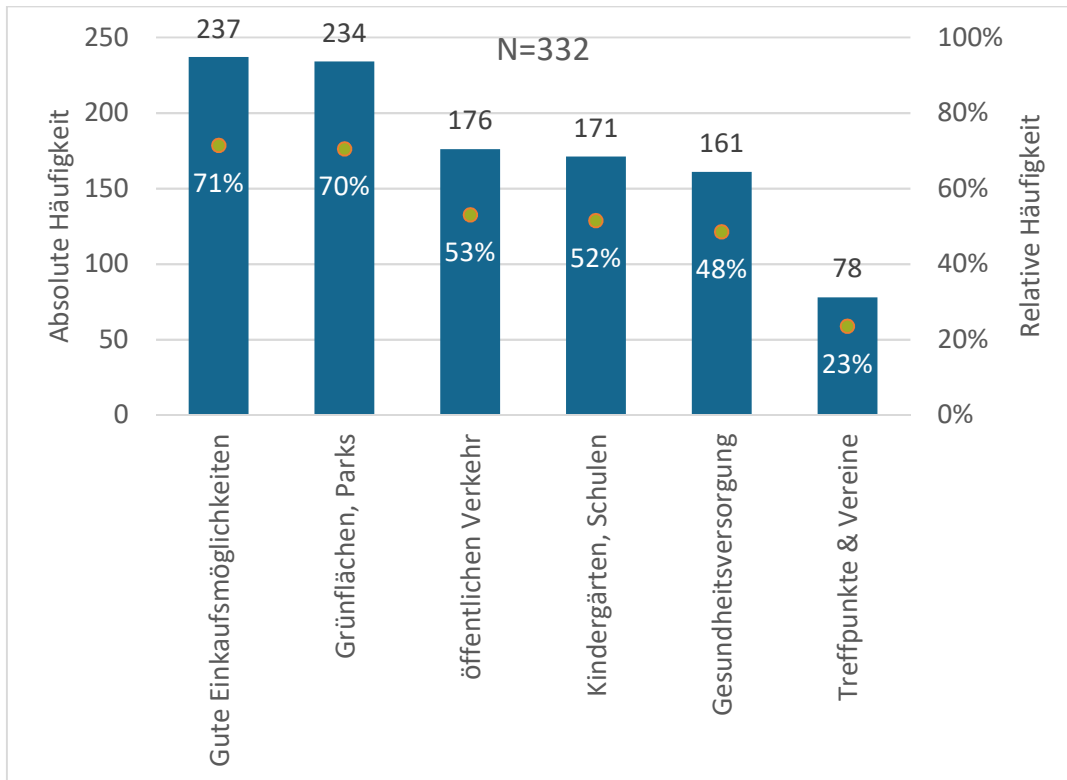
Das Haushaltseinkommen (netto) beträgt

- Bis 1.000 Euro
- 1.000-2.000 Euro
- 2.000-3.000 Euro
- 3.000-4.000 Euro
- über 4.000 Euro

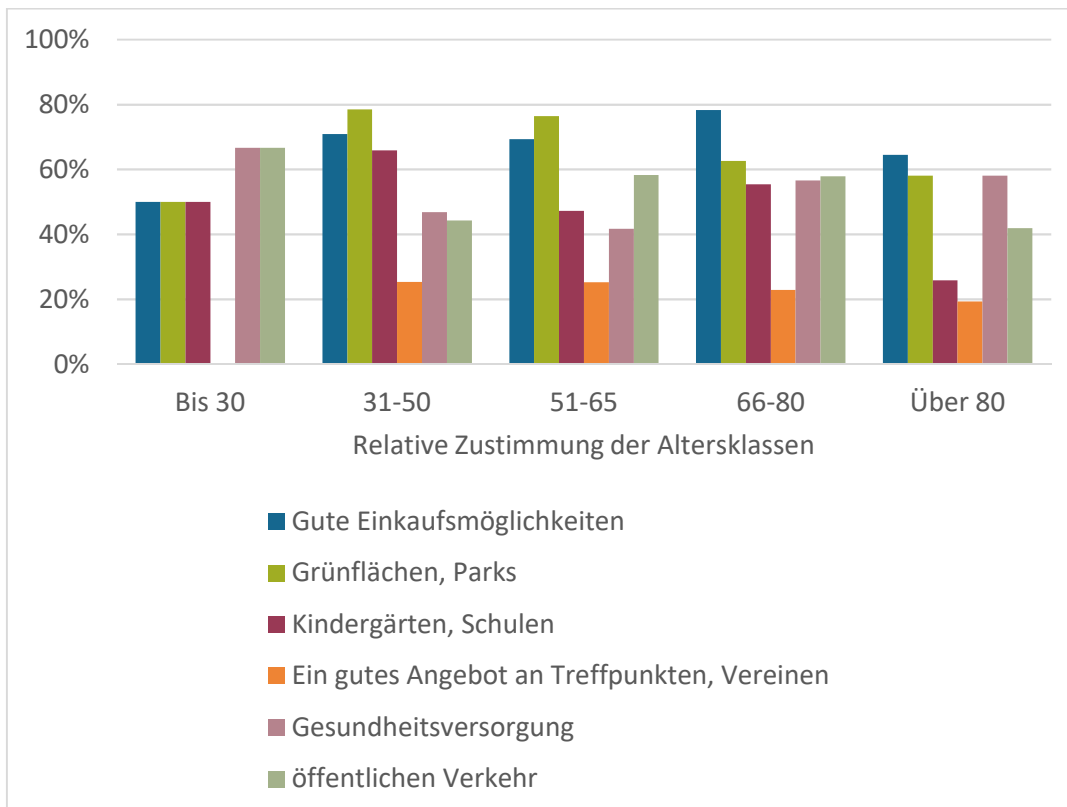
Wir danken Ihnen für die Teilnahme an der Befragung!

8.2.2 Ergebnisse

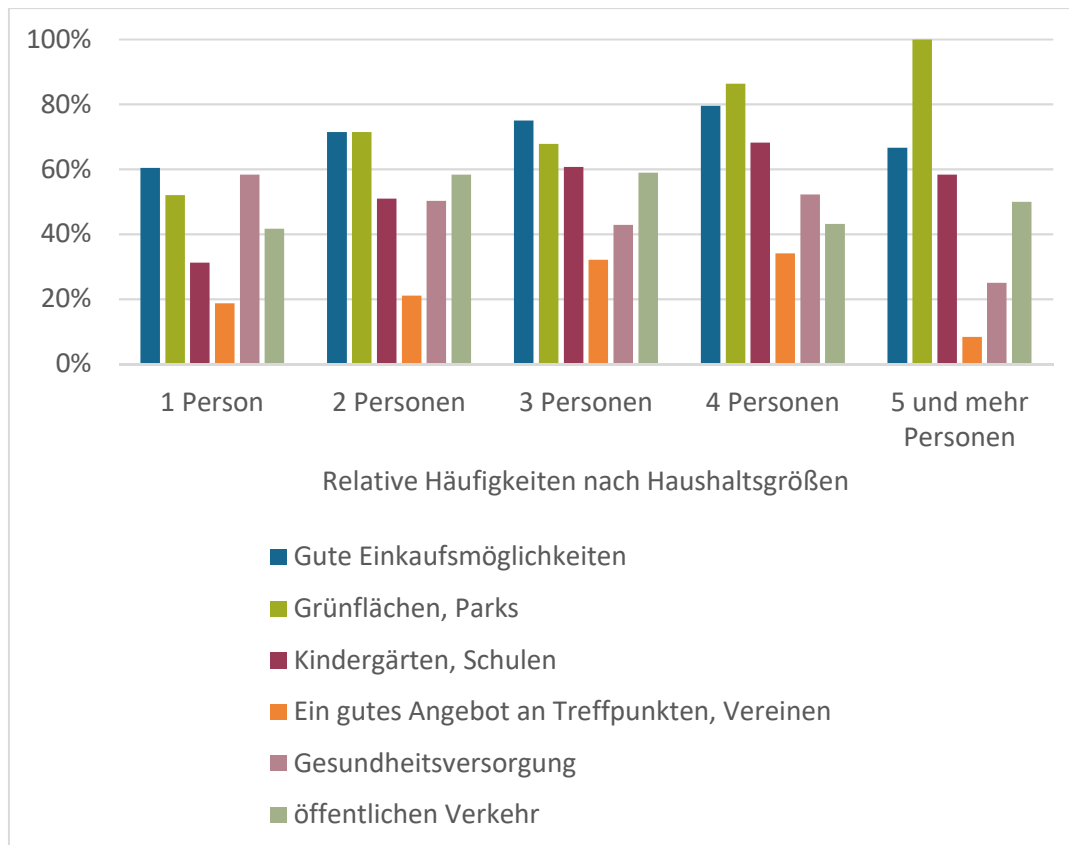
Frage 1: Was gefällt Ihnen in Ihrem Stadtteil?



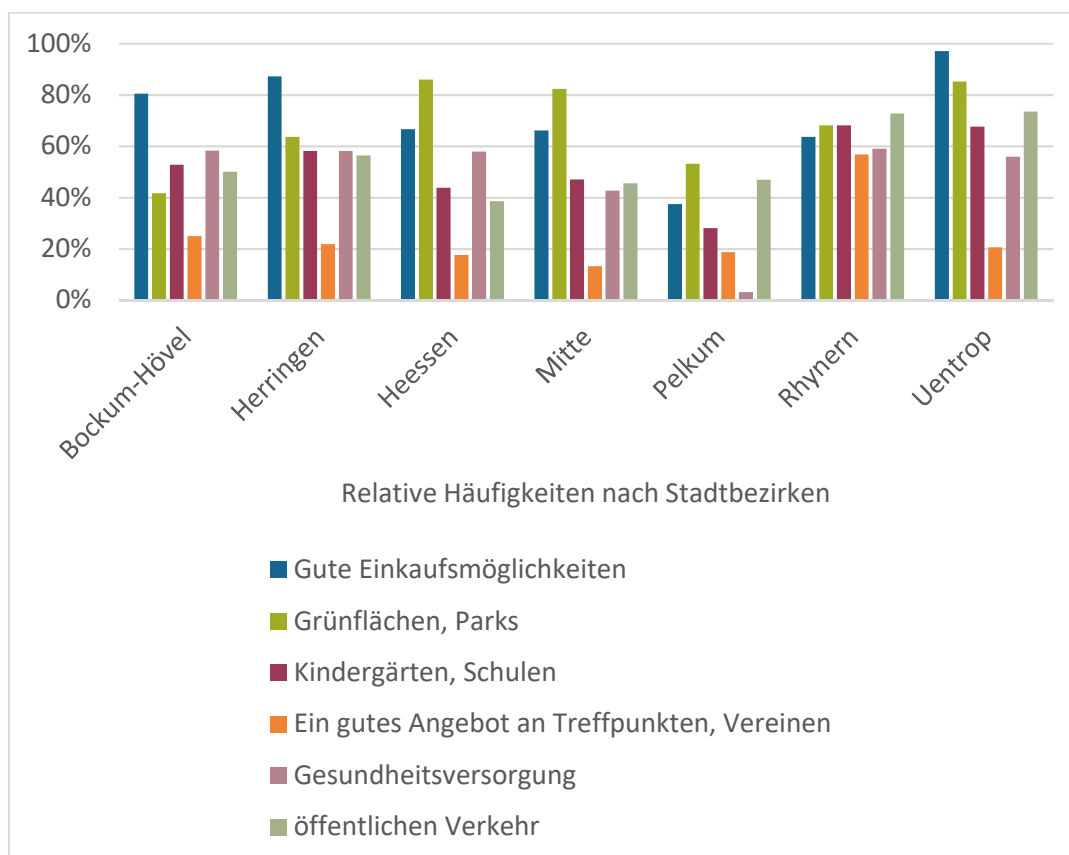
Relative Zustimmung der Altersklassen:



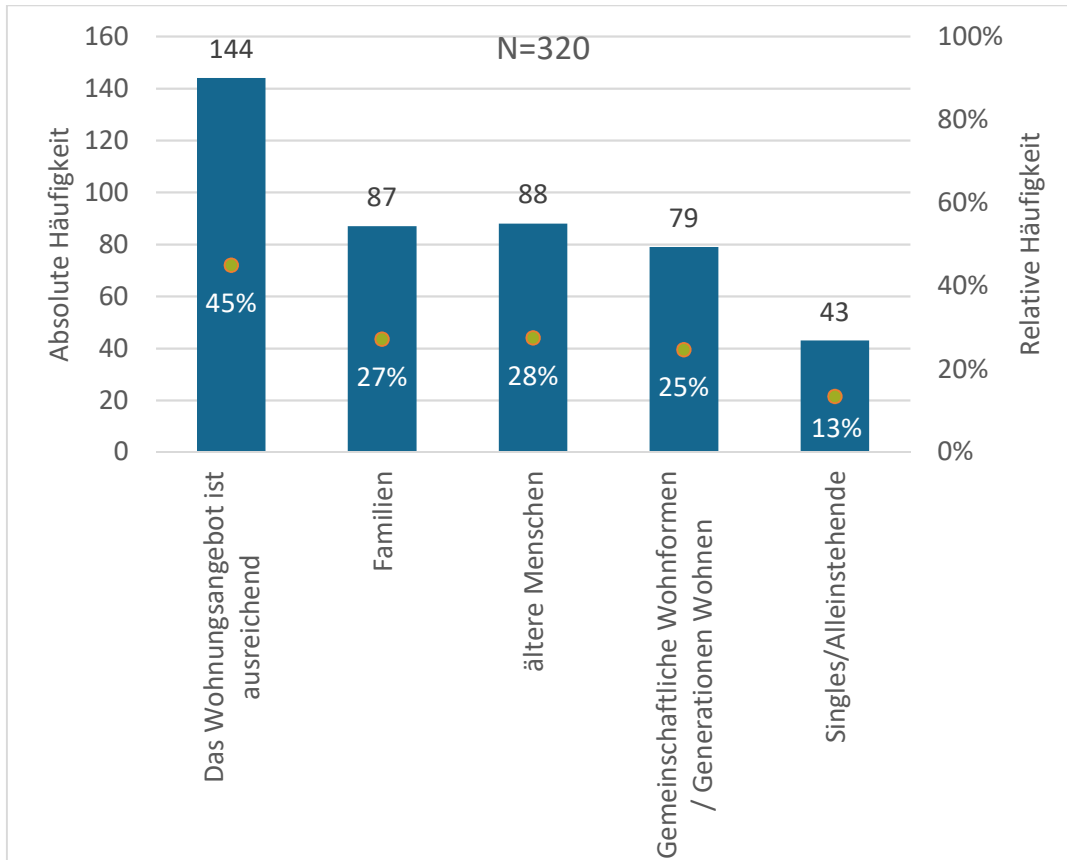
Relative Häufigkeiten nach Haushaltsgrößen:



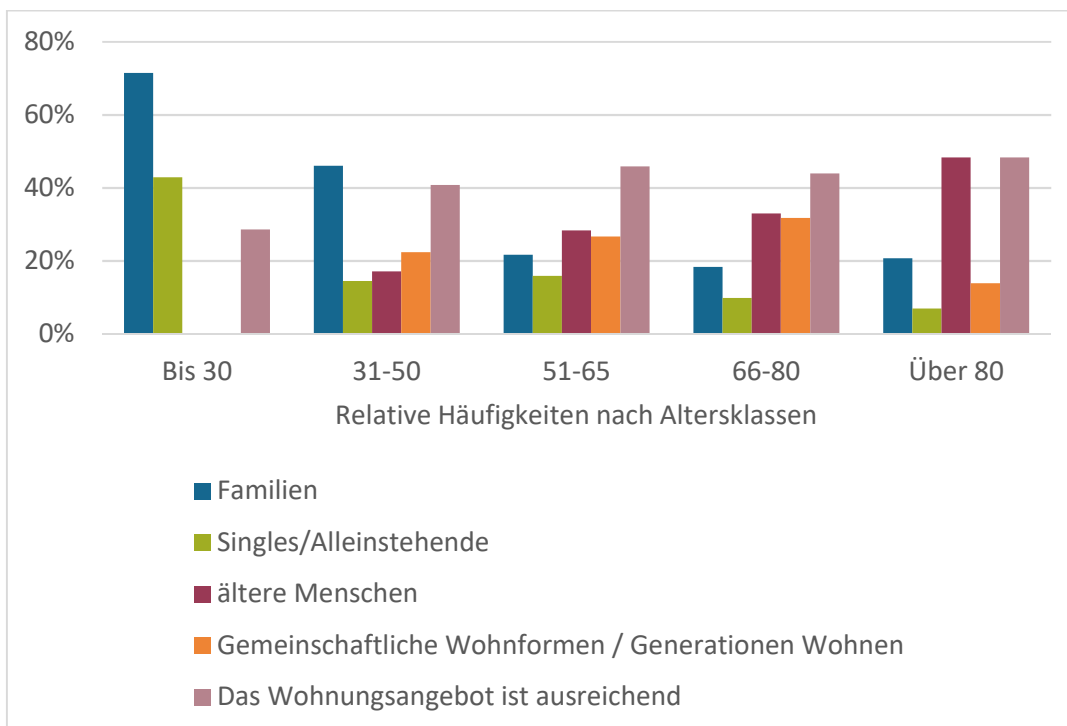
Relative Häufigkeiten nach Stadtbezirken:



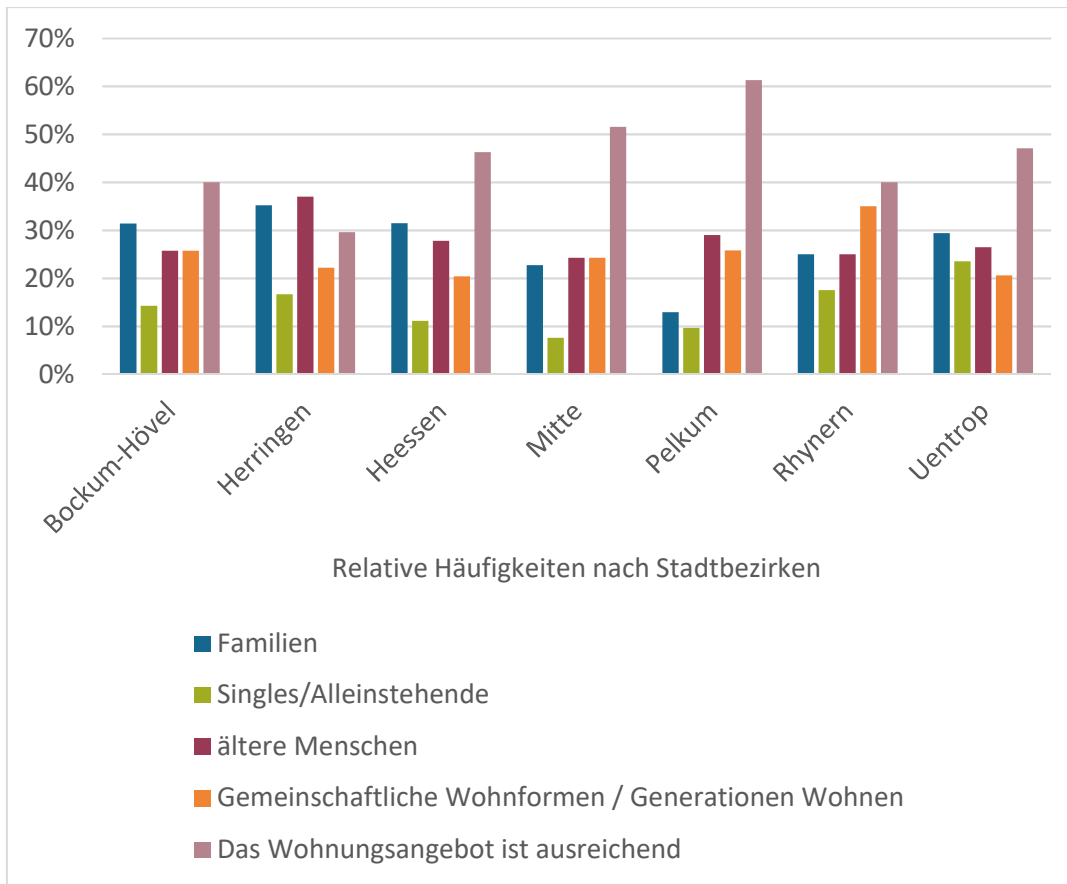
Frage 2: In meinem Stadtteil wünsche ich mir mehr Wohnungen für... (Mehrfachauswahl möglich)



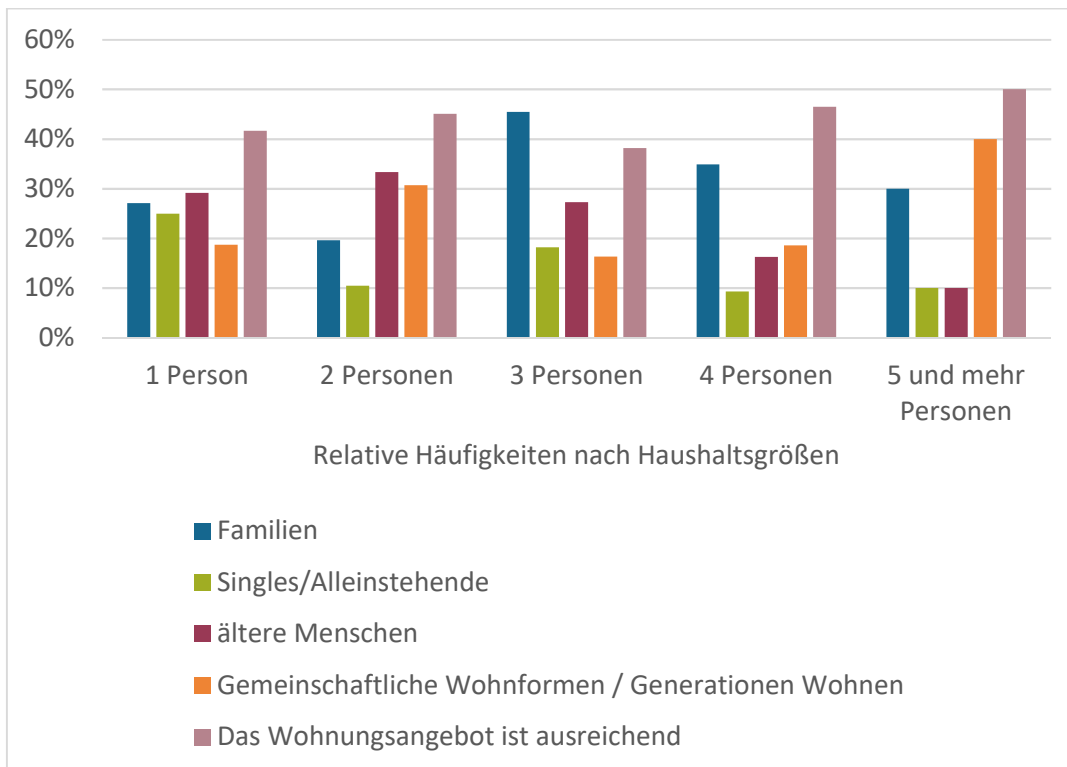
Relative Häufigkeiten nach Altersklassen:



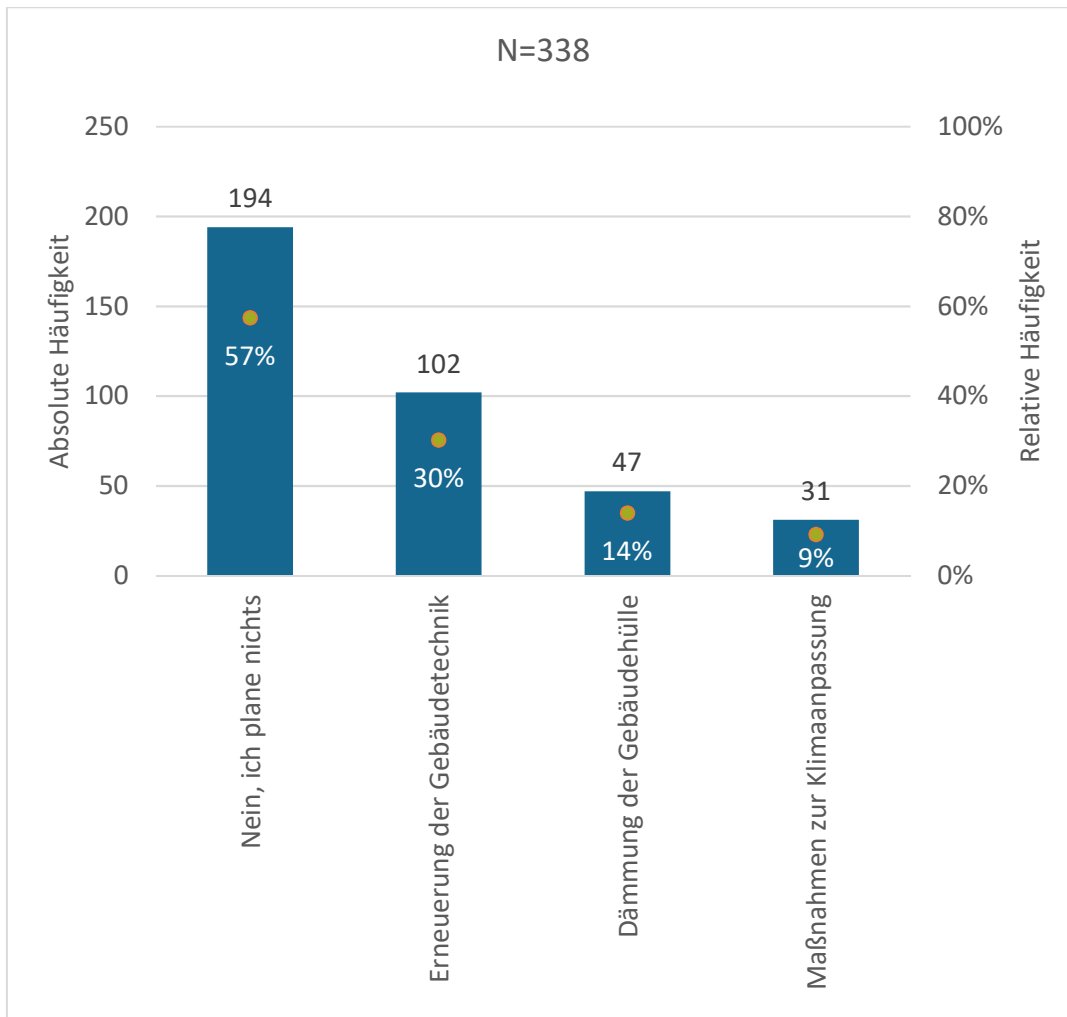
Relative Häufigkeiten nach Stadtbezirken:



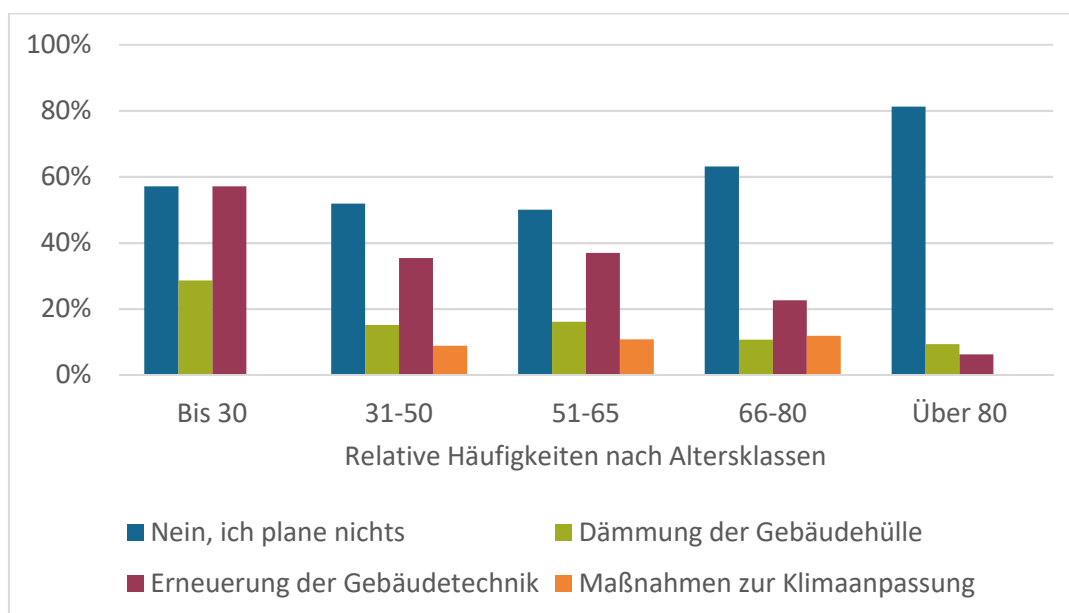
Relative Häufigkeiten nach Haushaltsgrößen:



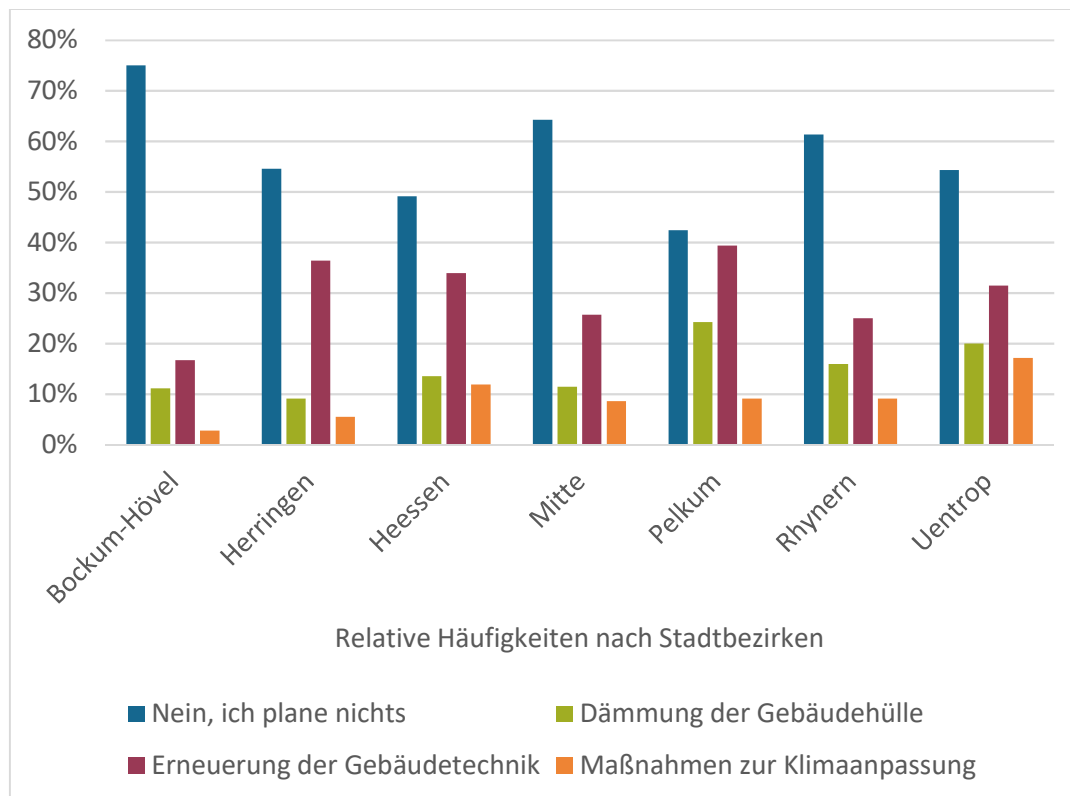
Frage 3: Planen Sie in den kommenden fünf Jahren Maßnahmen zum Klimaschutz oder zur Klimaanpassung an Ihrer Immobilie? (Mehrfachauswahl möglich)



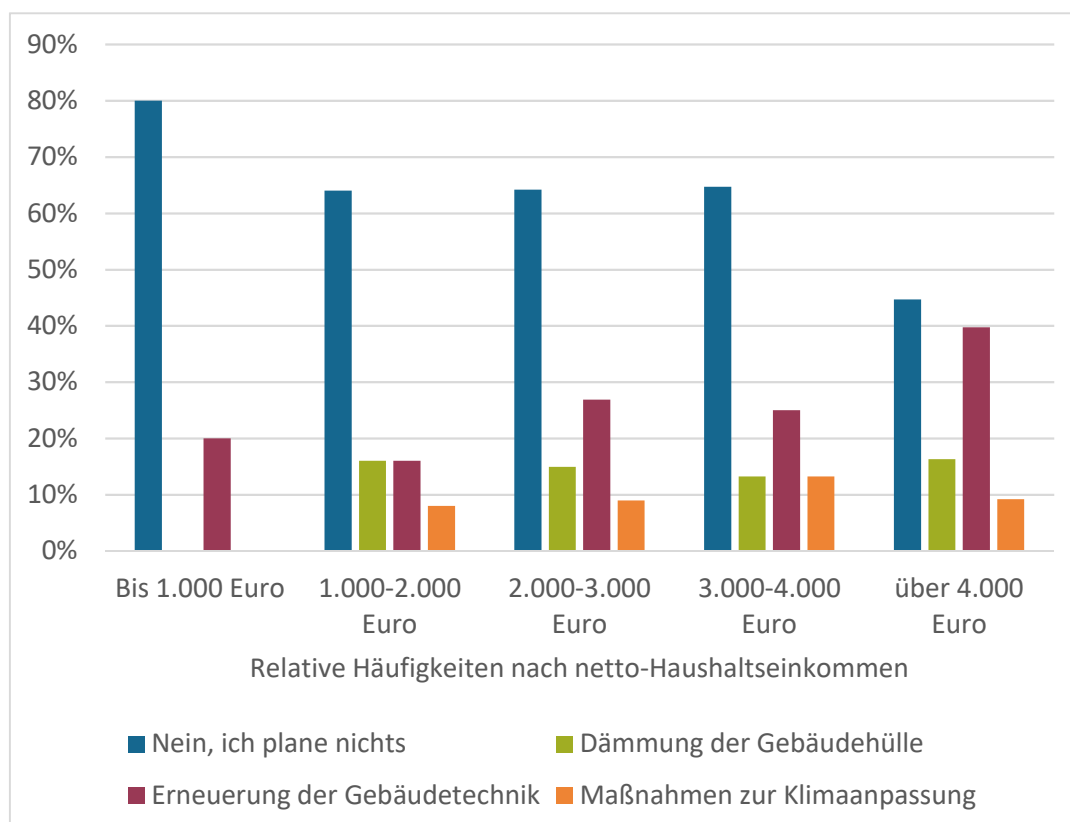
Relative Häufigkeiten nach Altersklassen:



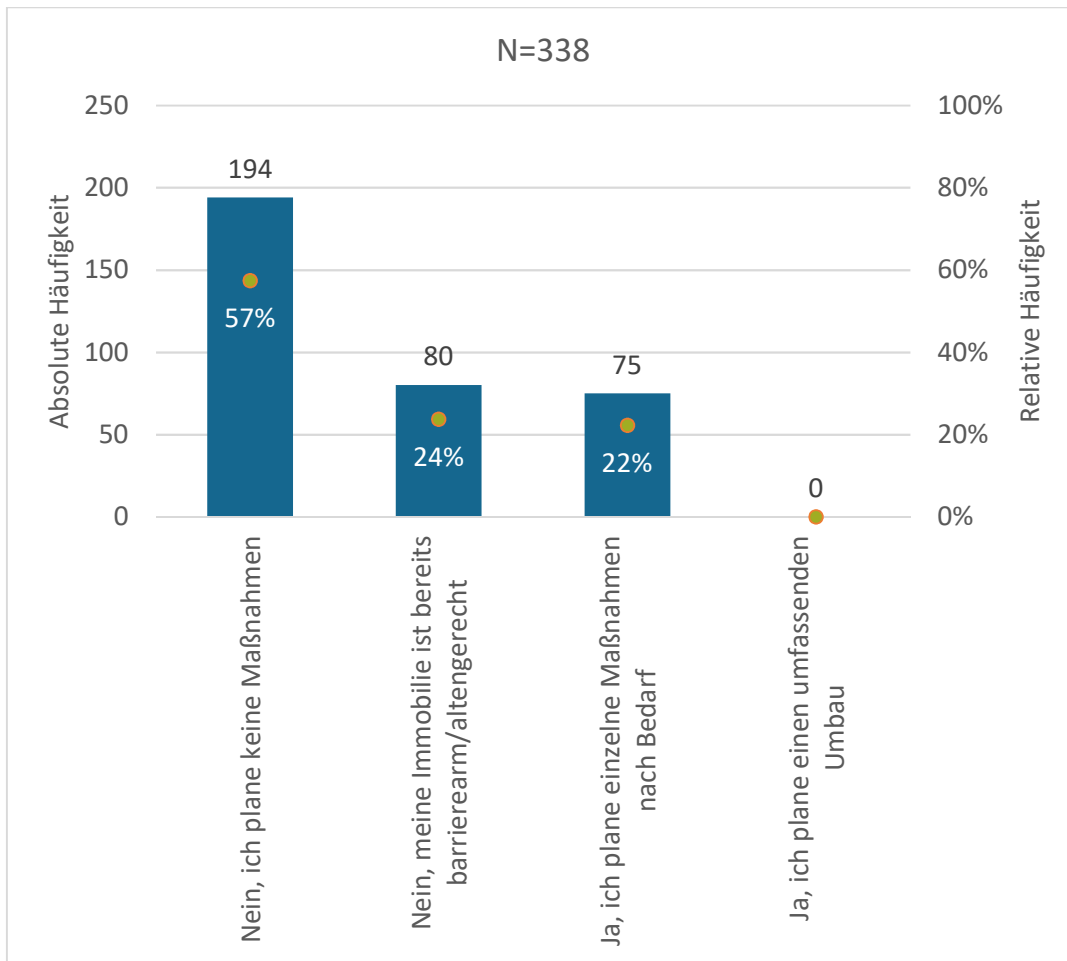
Relative Häufigkeiten nach Stadtbezirken:



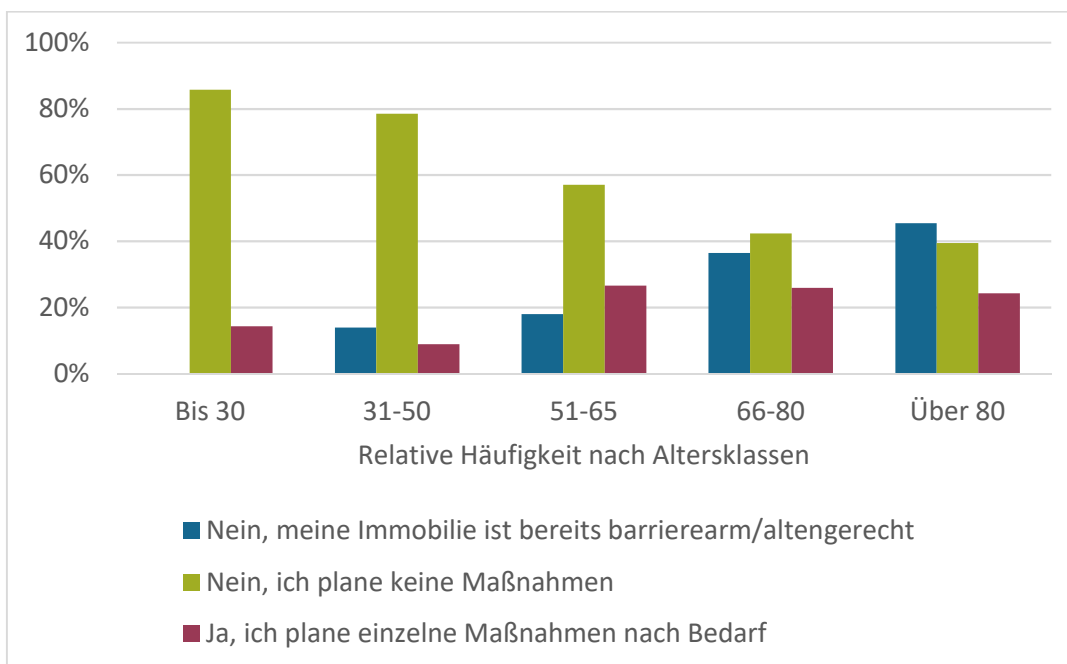
Relative Häufigkeiten nach netto-Haushaltseinkommen:



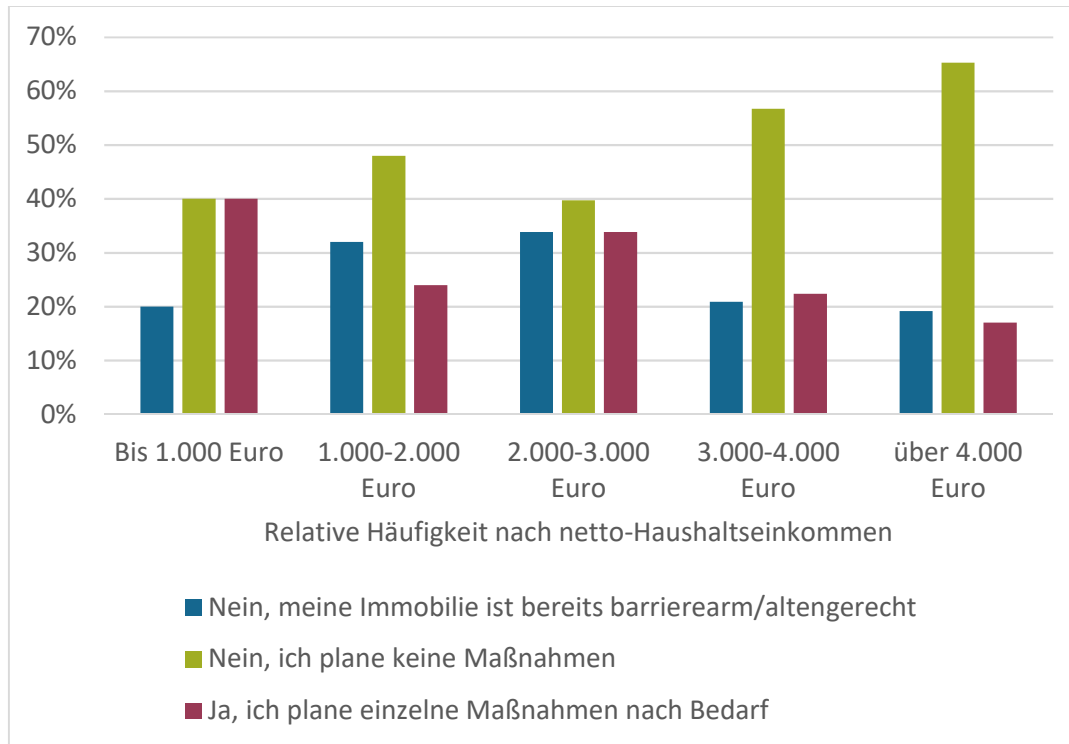
Frage 4: Planen Sie in den kommenden 5 Jahren Ihre Immobilie ganz oder teilweise barrierearm bzw. altersgerecht umzubauen? (Mehrfachantwort möglich)



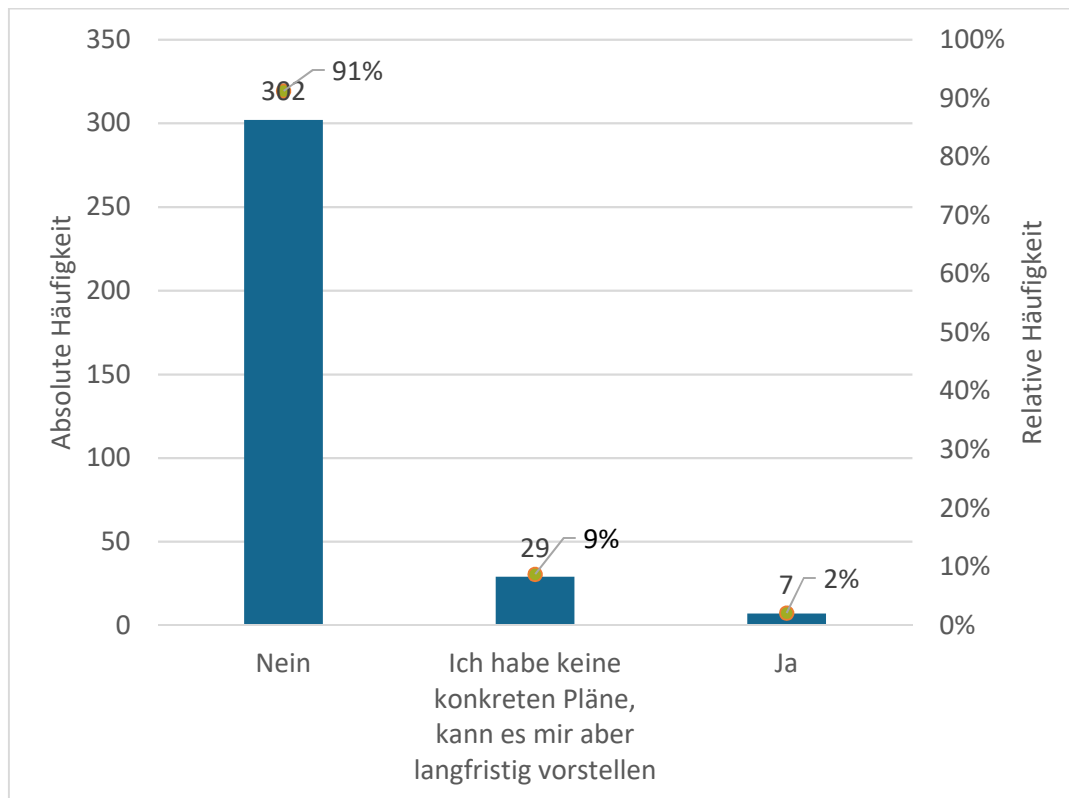
Relative Häufigkeit nach Altersklassen:



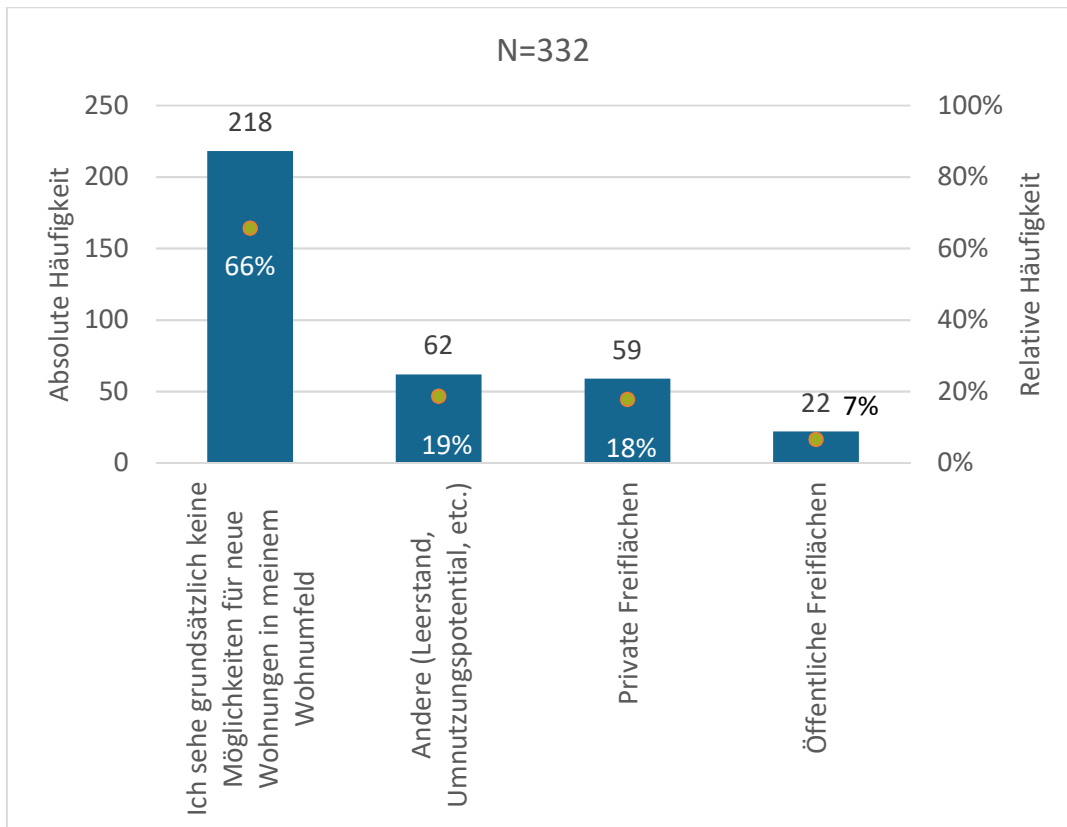
Relative Häufigkeit nach netto-Haushaltseinkommen:



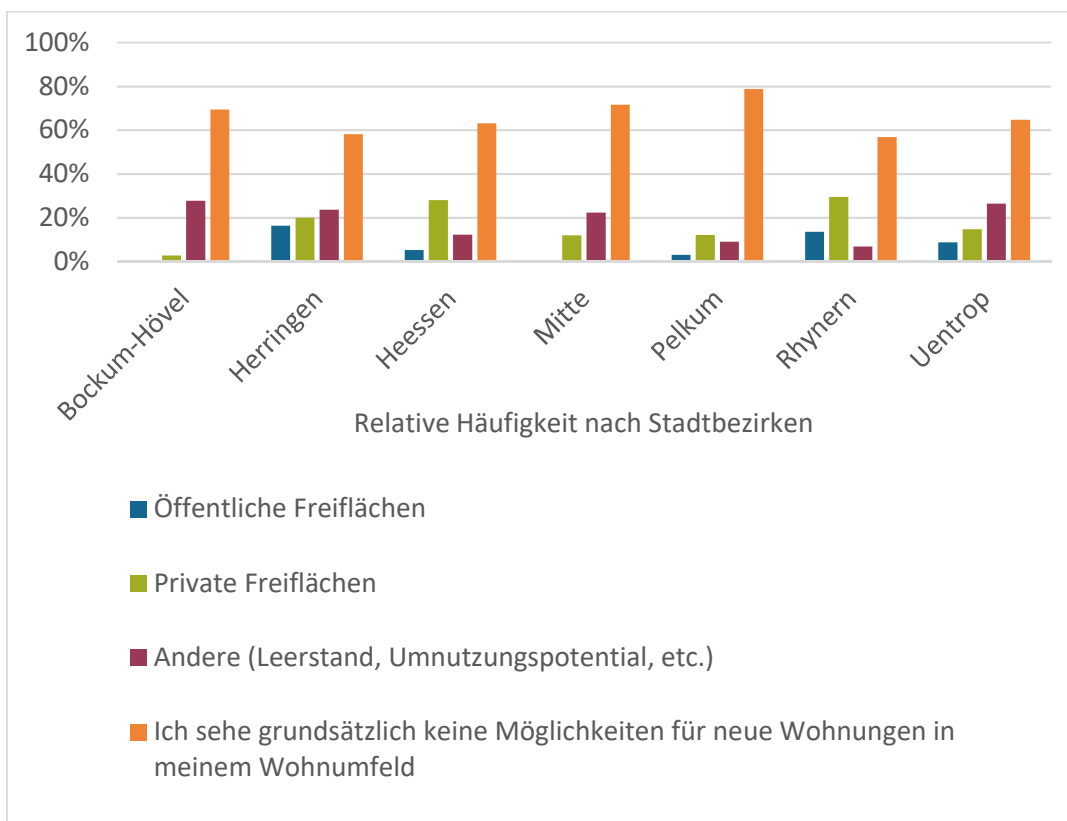
Frage 5: Planen Sie in den nächsten fünf Jahren neuen Wohnraum zu schaffen durch Anbau, Um- oder Ausbau Ihrer Immobilie (mind. eine neue Wohnung) oder Neubau auf dem Grundstück?



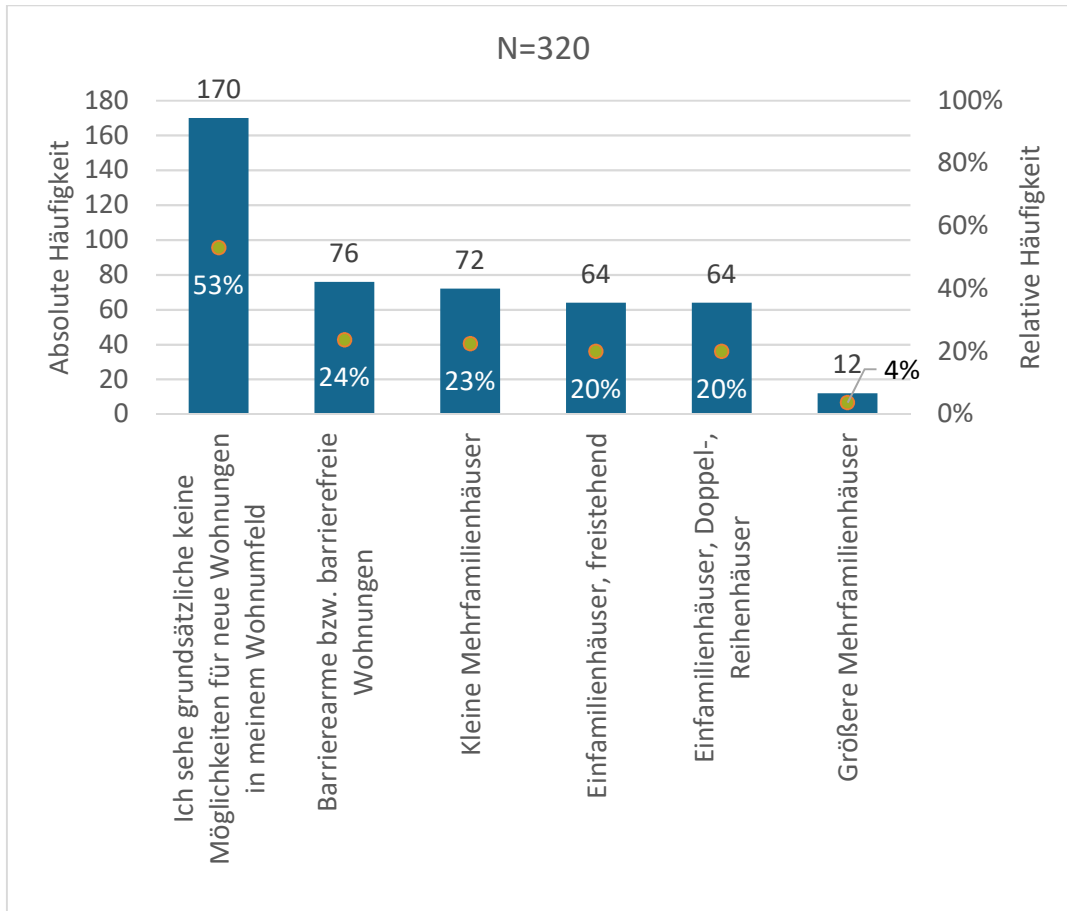
Frage 6: Sehen Sie in Ihrem Wohnumfeld grundsätzlich Möglichkeiten bzw. Flächen für neue Wohnungen? (Mehrfachauswahl möglich)



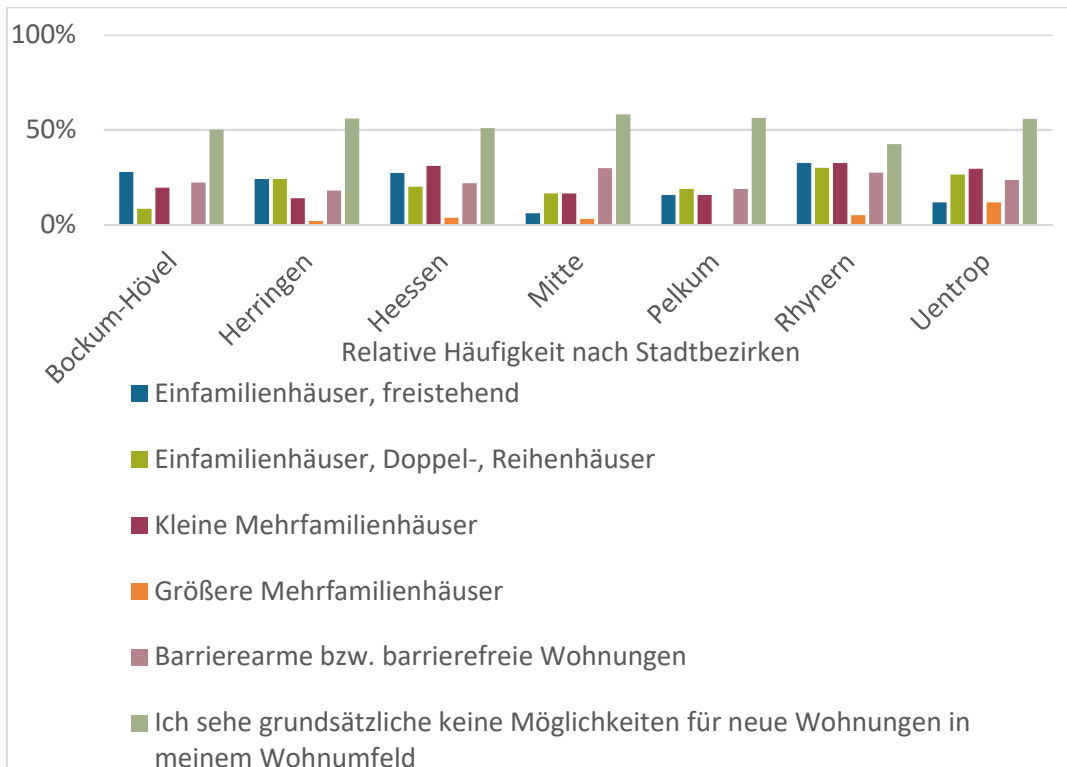
Relative Häufigkeit nach Stadtbezirken:



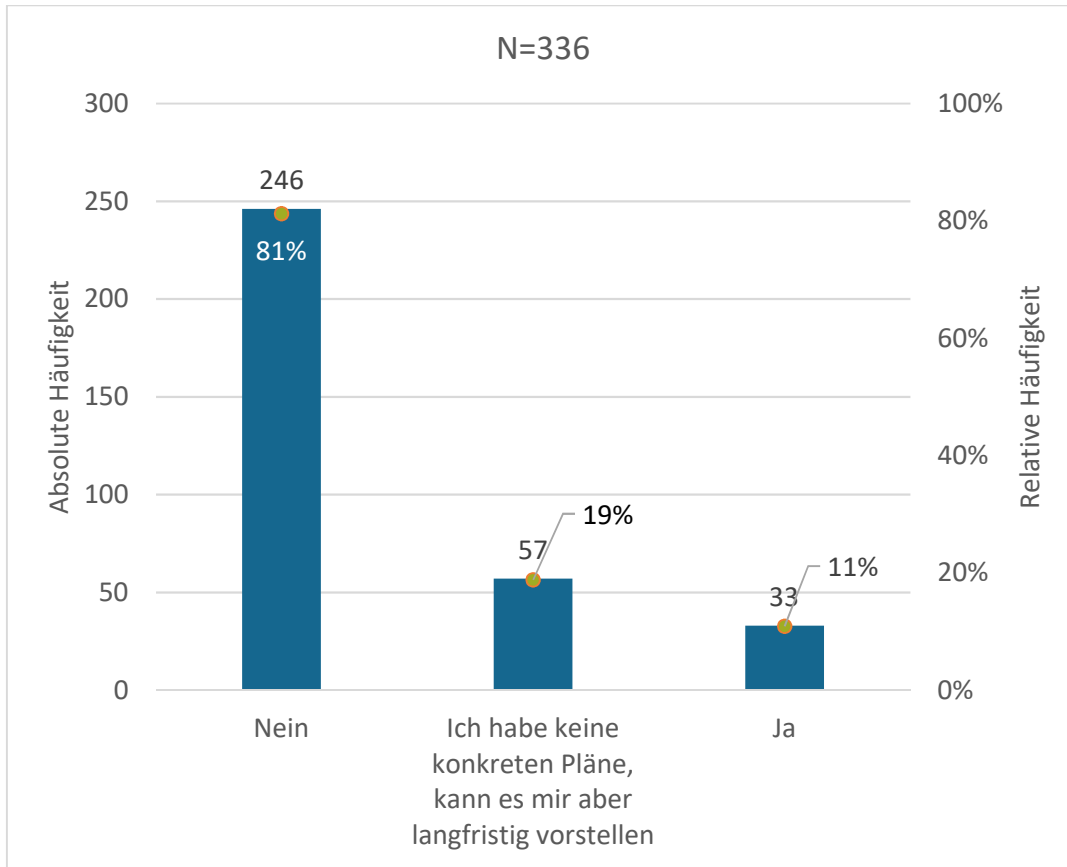
Frage 7: In welcher Form können Sie sich neue Wohnungen in Ihrem Wohnumfeld vorstellen?
(Mehrfachauswahl möglich)



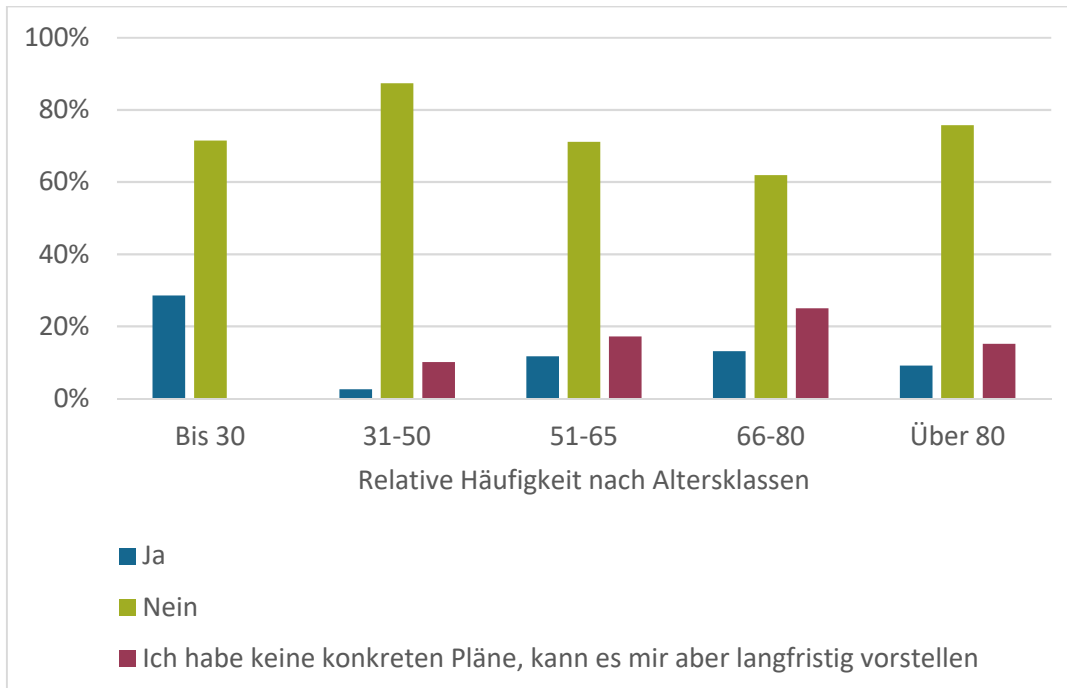
Relative Häufigkeit nach Stadtbezirken:



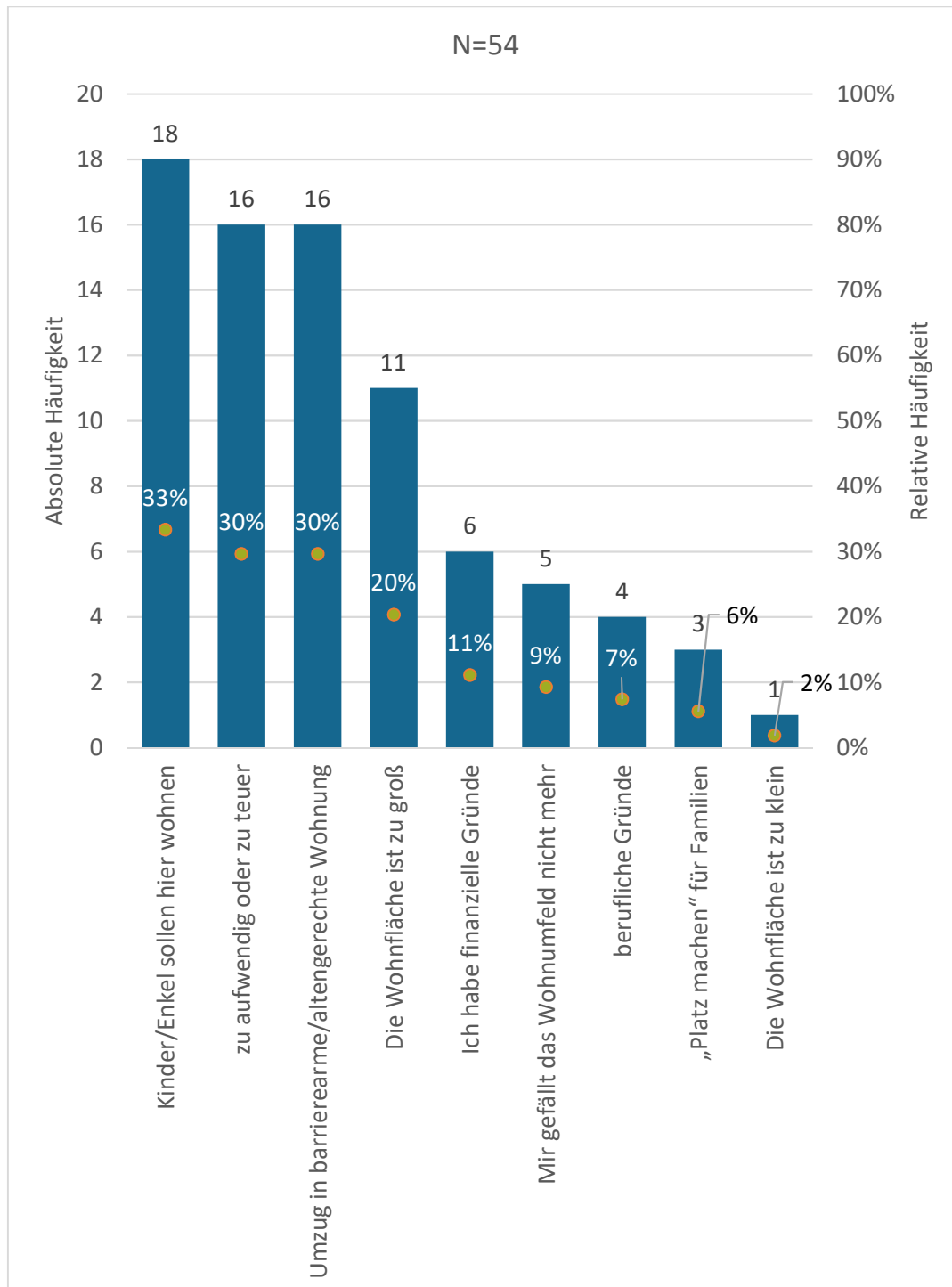
Frage 8: Planen Sie Ihre Immobilie in den kommenden fünf Jahren zu verkaufen oder weiterzureichen?



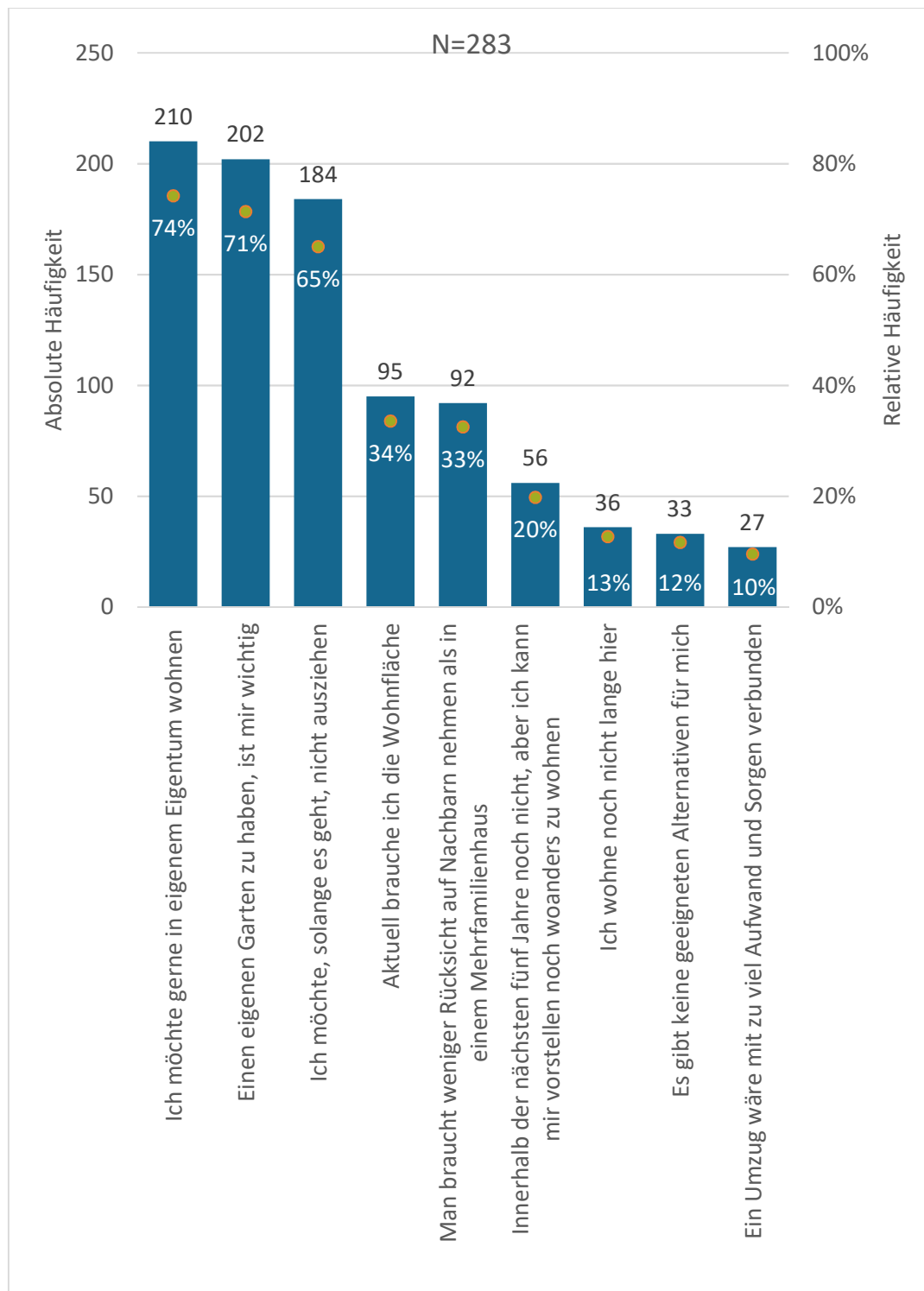
Relative Häufigkeit nach Altersklassen:



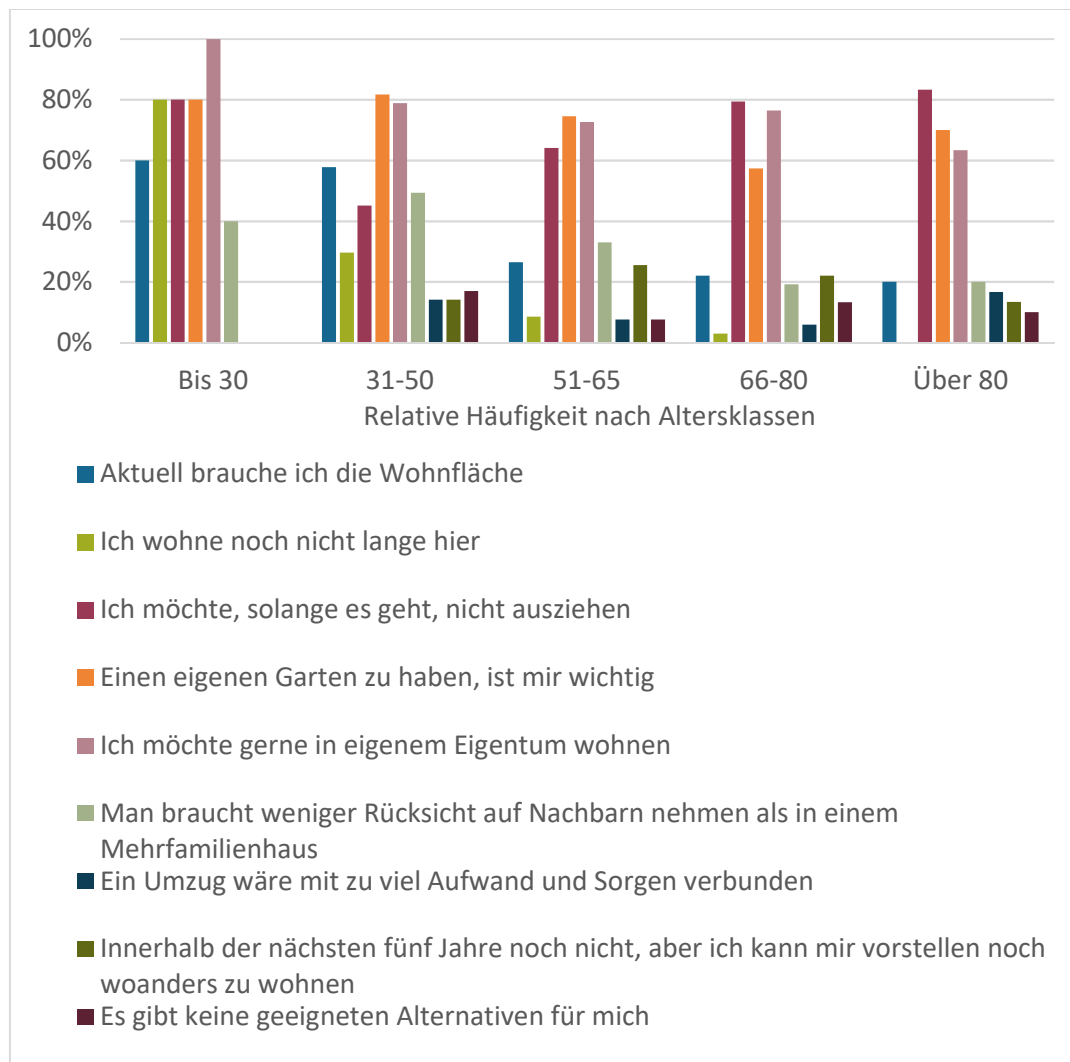
Frage 8.1: Ja, ich möchte meine Immobilien gerne verkaufen, weil... (Mehrfachauswahl möglich):



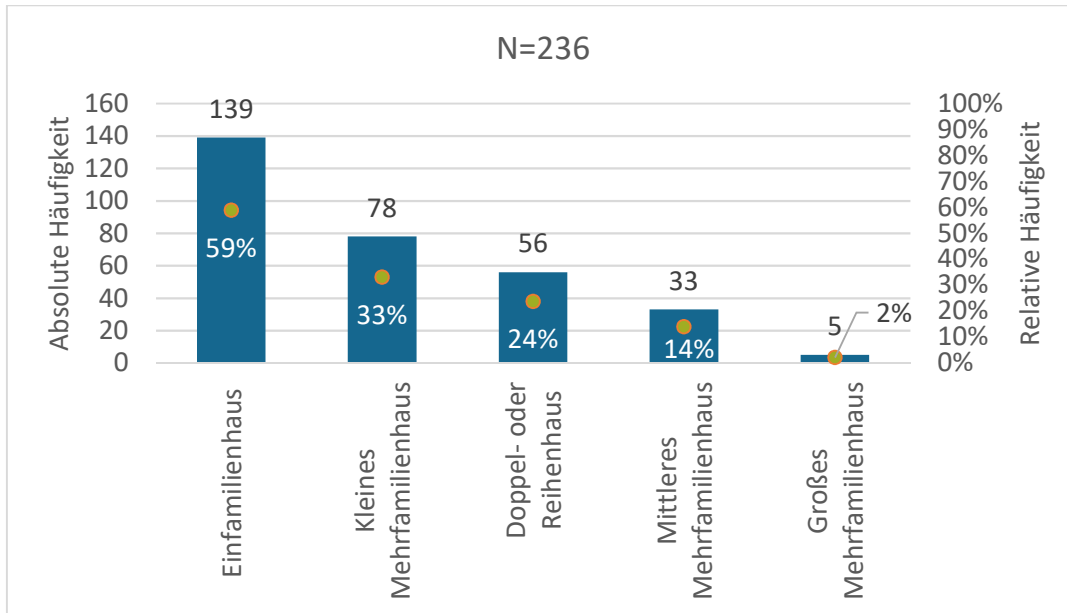
Frage 8.2: Nein, ich verbleibe in meiner Immobilie, weil... (Mehrfachauswahl möglich):



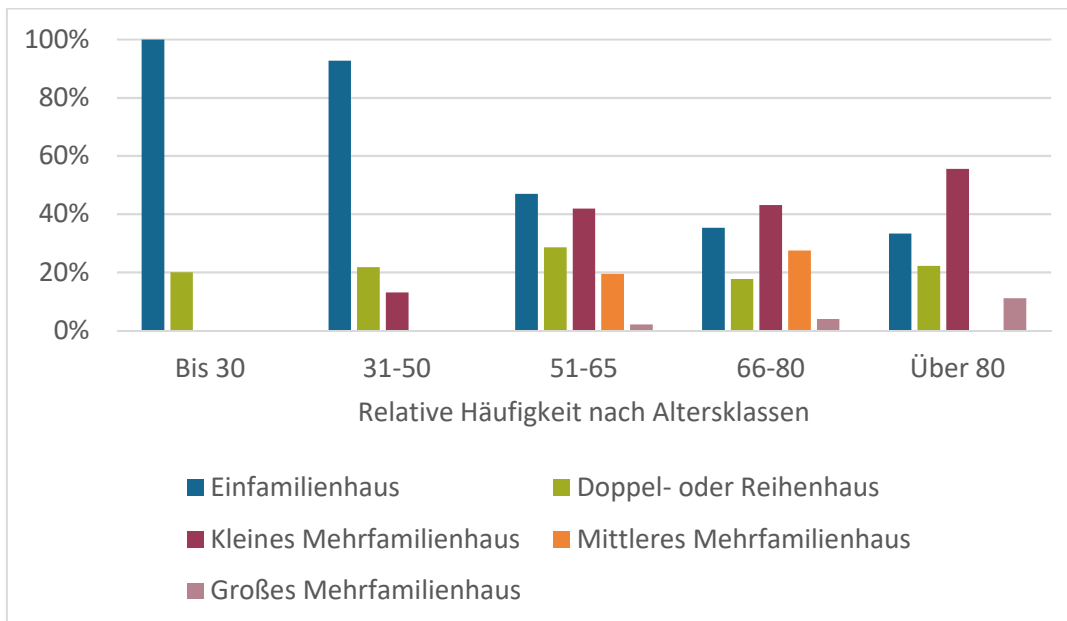
Relative Häufigkeit nach Altersklassen:

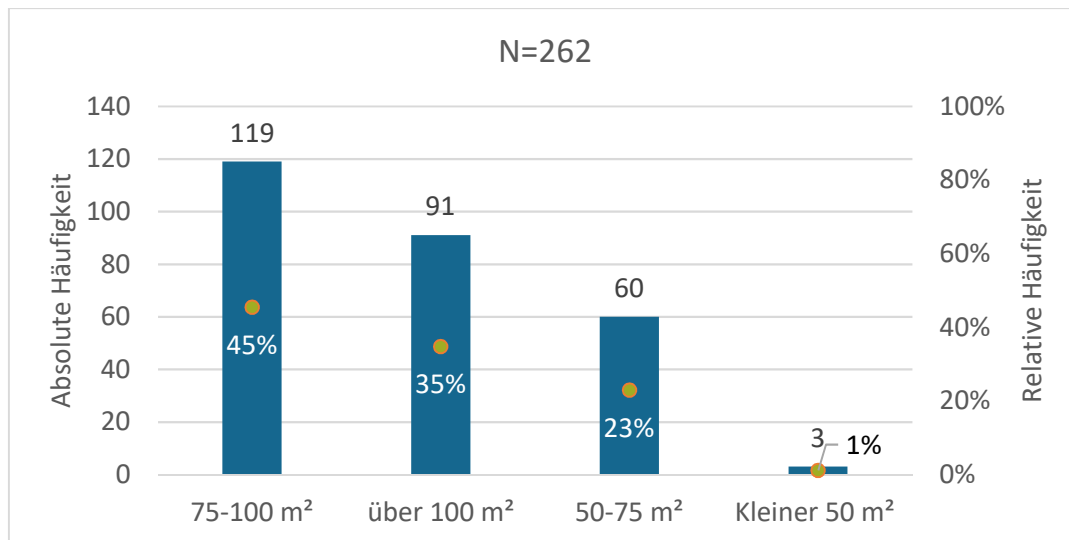


Frage 9: Welche Anforderungen müssen eine zukünftige Wohnung erfüllen, damit Sie einen Umzug in Erwägung ziehen? (Mehrfachauswahl möglich)

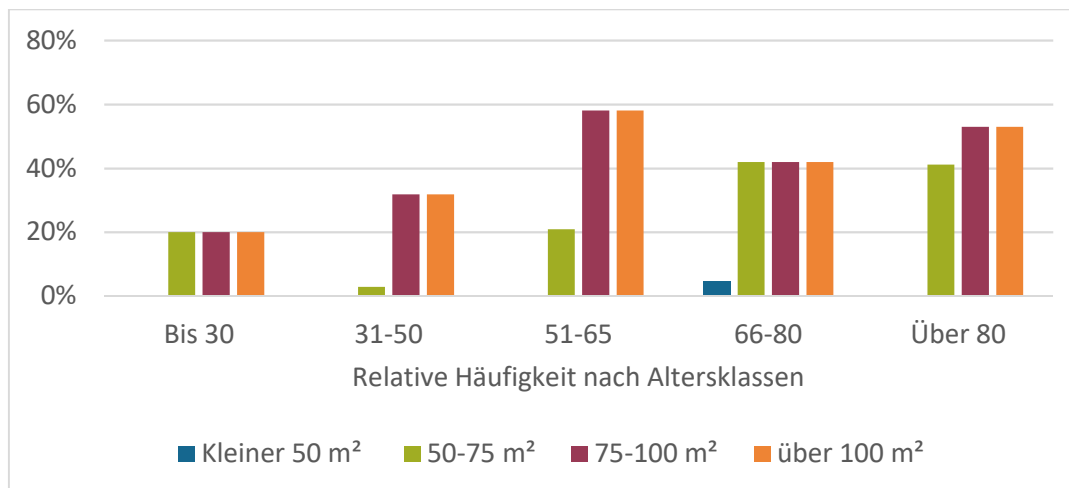


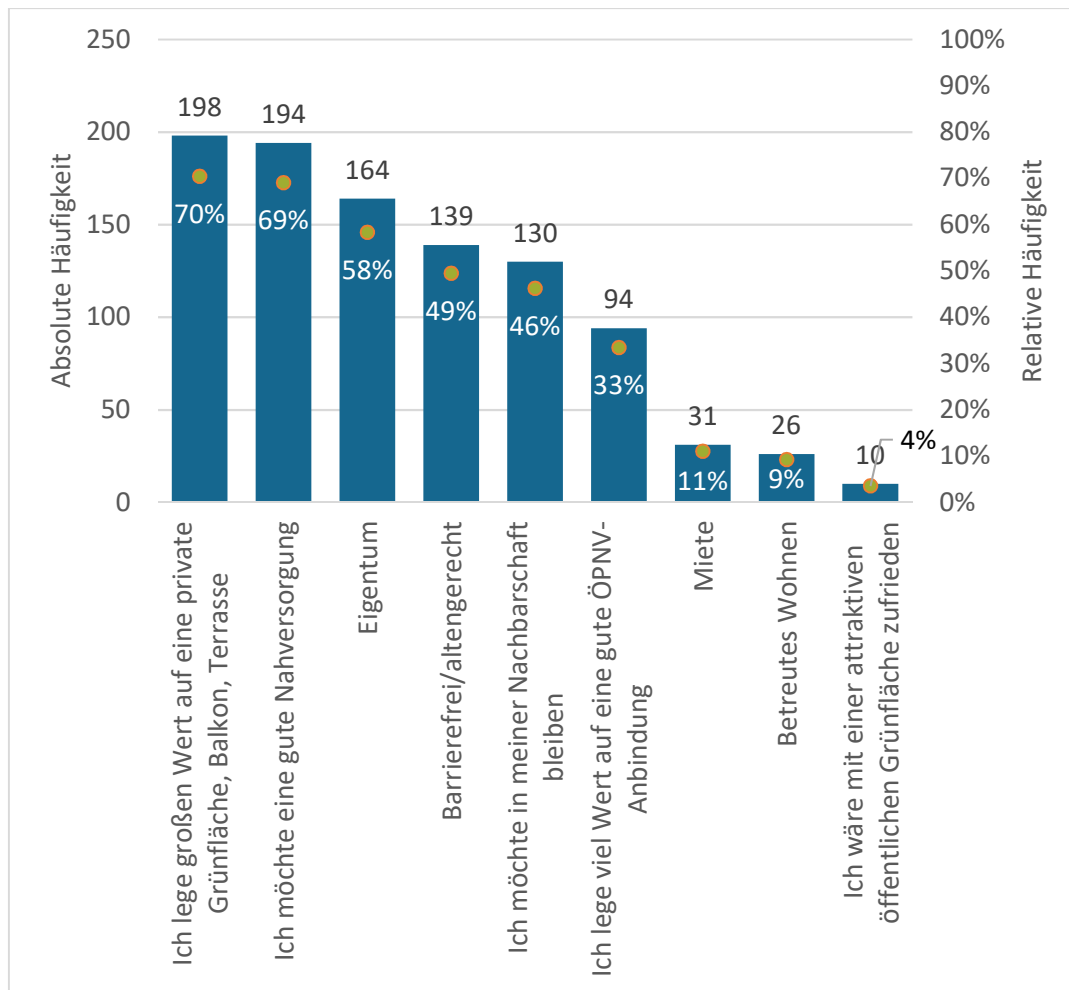
Relative Häufigkeit nach Altersklassen:



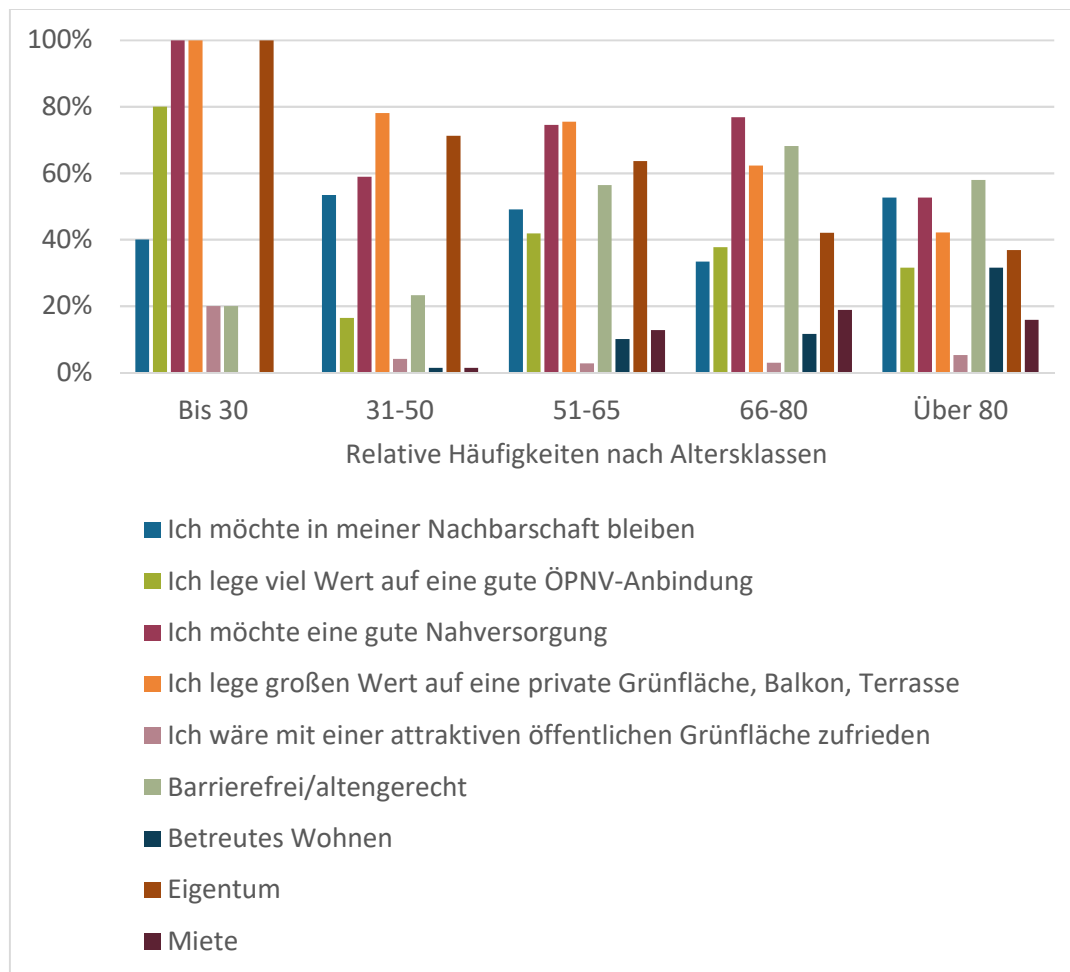


Relative Häufigkeit nach Altersklassen:





Relative Häufigkeiten nach Altersklassen:



8.3 Ergebnisse der Wohnbaulandinitiative

Stadtbezirk	Anzahl geeigneter Flächen insg. (Stand 09/2019)	Flächengröße gesamt	Bilanz 02/2024
Bockum-Hövel	3	35 ha	2 Verfahren angestoßen
Heessen	4	26 ha	1 Verfahren angestoßen 1 Verfahren abgeschlossen
Herringen	5	11 ha	1 Verfahren angestoßen 1 Verfahren abgeschlossen
Im Stadtbezirk Mitte hat das Vorgehen der Wohnbaulandinitiative keine Anwendung gefunden, da keine entsprechenden Flächen vorhanden sind.			
Pelkum	3	5 ha	1 Verfahren abgeschlossen
Rhynern	4	10 ha	2 Verfahren angestoßen 1 Verfahren abgeschlossen
Uentrop	9	14 ha	4 Verfahren angestoßen 2 Verfahren abgeschlossen
Summen	28	101 ha	

Stadtbezirk	Nummer	Name der Fläche	Größe	Davon städt. Fläche	Regionalplan Ruhr (RVR)	FNP	B-Plan	Handlungsfeld
Rhyern	9	Pählenweg	4 ha	-	ASB	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	erforderlich	B
	10	Käthe-Kollwitz-Weg/Dürerstraße	1,7 ha	0,3 ha	ASB	Grünfläche mit Regenrückhaltefunktion	laufend	A und B
	11	Auf der Helle	1 ha	-	ASB	Wohnbaufläche	abgeschlossen	B
	12	An der Lohschule	3,6 ha	-	ASB	Wohnbaufläche, Grünfläche	laufend	B
Uentrop	4	Östlich Neuenkamp	1,8 ha	-	ASB, teilw. AFAB	Fläche für die Landwirtschaft	laufend	B
	5	Südlich Kirchweg	1,8 ha	-	ASB, teilw. AFAB	Fläche für die Landwirtschaft	laufend	B
	7	Östlich Braamer Straße (westlicher Teilabschnitt)	3,6 ha	-	ASB	Fläche für die Landwirtschaft	erforderlich	B
	8	Alter Uentroper Weg	0,7 ha	-	ASB, teilw. AFAB	Grünfläche; naturnahe Entwicklung	erforderlich	B
	1	Schützenstraße	0,9 ha		ASB	Wohnbaufläche (erhebliche Bodenbelastung)	abgeschlossen	A
	2	An der Lutherkirche	1,6 ha	0,5 ha	ASB, teilw. AFAB	Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche	laufend	A und B

	3	Lippestraße/Friedrichsfeld	2,9 ha	-	AFAB, teilw. BSLE	Wohnbaufläche	abgeschlossen	B
	6	Westlich Braamer Straße	0,8 ha	-	AFAB (Zweckbindung Freizeiteinrichtung)	Grünfläche	laufend	B
Bockum-Hövel	22	Östlich Tarnowitzer Straße	10 ha		ASB	Wohnbaufläche	laufend	B
	23	Östlich Barsener Straße	21 ha	-	ASB	Wohnbaufläche, überwiegend Fläche für die Landwirtschaft	erforderlich	B
	21	Südlich Horster Straße	3,2 ha	3,2 ha	ASB	Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz	laufend	A
Heessen	24	Nördliche Gehr	2 ha	-	ASB, teilw. AFAB (mit BSLE)	Wohnbaufläche	laufend	B
	25	Nördlich Sachsenring	6 ha	3,5 ha	ASB	Wohnbaufläche	erforderlich	A und B
	26	Heimshof Ost	6,8 ha	6,8 ha	ASB	Wohnbaufläche	abgeschlossen	A
	27	Volkenhofskamp	12 ha	7,5 ha	ASB	Fläche für die Landwirtschaft	erforderlich	A und B
Herringen	19	Funkelandstraße	0,5 ha	-	ASB	Wohnbaufläche	erforderlich	B
	16	Am Wiesenteich	3,8 ha	-	ASB	Wohnbaufläche	laufend	B
	17	Heinrich-Schmidt-Straße	3,5 ha	3,5 ha	ASB	Wohnbaufläche	erforderlich	A
	18	Kanaltrasse	1,2 ha	-	ASB	Wohnbaufläche	abgeschlossen	B
	20	Holzstraße	2 ha	-	ASB	Wohnbaufläche	erforderlich	B

Pelkum	13	Südlich Holtkamp	0,8 ha	-	ASB, teilw. AFAB (mit BSLE)	Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft	abgeschlossen	B
	14	Robert-Koch-Straße	3,1 ha	-	ASB	Wohnbaufläche	erforderlich	B
	15	Zum Wiescherbach	0,7 ha	-	ASB	Fläche für die Landwirtschaft	erforderlich	B

Legende:

Handlungsfeld A: Städtische Fläche

Handlungsfeld B: Private Fläche

ASB: Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)

AFAB: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (Regionalplan)

BSLE: Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (Regionalplan)

Abbildung 51: Flächen der Wohnbaulandinitiative

