

Stadt Hamm

Beschlussvorlage der Verwaltung

		Stadtamt	Vorlage-Nr.
		61	0672/22
Beschlussvorschriften § 41 GO		Datum 23.05.2022	
Beschlussorgan Rat	Sitzungstermin 21.06.2022 16:00	Ergebnis	Genehmigungsvermerk I, gez. OB Herter
Beratungsfolge Hauptausschuss Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Mobilität	Sitzungstermin 20.06.2022 16:00 14.06.2022 16:00	Ergebnis	Federführender Dezernent VI, gez. StBR Mentz
Bezeichnung der Vorlage (kurze Inhaltsangabe) Masterplan Wohnen hier: Erarbeitungsbeschluss		Beteiligte Dezernenten II, gez. EB u. StK Kreuz	

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, einen gesamtstädtischen Masterplan Wohnen zu erarbeiten, welcher das Handlungskonzept Wohnen und Pflege aus dem Jahr 2015 fortschreibt und ablöst. Sie wird ermächtigt, zur Erarbeitung einschließlich der Durchführung der erforderlichen Planungs- und Beteiligungsschritte ein Planungsbüro zu beauftragen. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der gesicherten Finanzierung.

Finanzielle Auswirkungen

Auszahlungen / Aufwendungen in €: 80.000

Teilergebnisplan des StA/ZD 61 / Zeile 16: Sonstige ordentliche Aufwendungen

Mittel stehen zur Verfügung.

Erläuterungen: Die Fortschreibung des HK Wohnen war für die Jahre 2024/2025 mit jeweils 40.000 Euro vorgesehen. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen soll die Bearbeitung nun überwiegend in 2022 und 2023 stattfinden. Die Finanzierung wird im Rahmen der unterjährigen Bewirtschaftung im Amtsbudget sichergestellt.

Beteiligung des RPA: Nein

Sachdarstellung und Begründung

0. Einleitung

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

1. Anlass

Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt haben sich in den vergangenen Jahren in Teilen anders entwickelt als zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Handlungskonzeptes Wohnen und

Pflege (2015) erwartet. Die aktuellen Trends auf dem Wohnungsmarkt unterliegen zunehmend einer dynamischen Entwicklung. Gleichzeitig ist eine Verschärfung von Problemen zu beobachten: Bodenpreise und Baukosten steigen signifikant, zusätzlich ist der Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtbestand in den vergangenen Jahren deutlich gesunken und es fehlen barrierearme Wohnungen.

Hinzu kommen lokale Schwerpunkte, die in Hamm neben demografischen Aspekten unter anderem die Themen Familienfreundlichkeit und Klimaschutz umfassen, wobei im Themenfeld Klimaschutz auf der gesamtstädtischen Ebene eines Masterplans besonders der Flächenschutz im Sinne einer sparsamen Siedlungsentwicklung das Ziel der CO²-Neutralität bis 2035 im Fokus steht. Beide Aspekte sind mit dem Themenbereich Wohnen und seinen vielen Dimensionen eng verknüpft.

Diese diversen Themenbereiche bedürfen einer gemeinsamen Betrachtung im Rahmen eines Masterplan Wohnens, welcher bestehende Konzepte und Analysen zusammenbindet und um eine planerisch-konzeptionelle Dimension ergänzt. Im Ergebnis soll ein städtebauliches Konzept als strategische Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragestellungen entstehen. Der Rat hat durch den Antrag Nr. 0410/22 der Verwaltung bereits den Auftrag erteilt, die Arbeiten für einen Masterplan Wohnen aufzunehmen.

2. Aufgaben und Ziele des Masterplans

Ziel der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen als Masterplan Wohnen ist die Konzeption einer gesamtstädtischen Strategie als Grundlage für nachfolgende Planungen, die eine aktuelle und zugleich zukunftsgerichtete Sicht auf das Thema Wohnen bietet. Es handelt sich dabei um ein die Gesamtstadt abdeckendes, informelles und vorrangig stadtentwicklungsstrategisches Planungsinstrument, das die verschiedenen Belange des Wohnens zusammenführen soll.

Der Masterplan hat die Aufgabe, die bereits vorhandenen Einzelkonzepte mit Bezug zum Thema Wohnen zu bündeln und als ein gesamtstädtisches Planungskonzept eine schlüssige Gesamtvorstellung zur zukünftigen Entwicklung unter Einbezug städtebaulicher Aspekte aufzuzeigen. Dabei gilt es, eine quantitativ und qualitativ ausreichende Wohnraumversorgung für die unterschiedlichen Nachfragegruppen zu gewährleisten. Hierzu sind sowohl die Möglichkeiten der Bestandsentwicklung als auch die konkreten Flächen für eine nachhaltige Baulandentwicklung, unter anderem durch Auswertung der Wohnbaulandinitiative, zu untersuchen. Bestimmte thematische Schwerpunkte wie z.B. Familienfreundlichkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung in Neubau und Bestand sowie der Instrumentenkasten des Baulandmanagements, unter Berücksichtigung kommunaler Baulandmodelle sowie Erbaurecht, sollen vertieft werden. Es soll ferner überprüft werden, inwieweit räumlich begrenzte Vertiefungsbereiche als Steckbriefe das Thema Wohnen auf Quartiersebene mit den Anforderungen an eine insbesondere kinder- und familienfreundliche Quartiersentwicklung verbinden können.

4. Beauftragung eines externen Planungsbüros

Die Erarbeitung soll im Wesentlichen durch ein zu beauftragendes externes Planungsbüro erfolgen. Dabei sind insbesondere die nachfolgend genannten Teilaufgaben zu bearbeiten. So sind zu Beginn die genaue Aufgabenstellung zu klären und die planerischen Vorgaben zu benennen. Nach einer Bestandsanalyse, welche neben der Bevölkerungsentwicklung eine Nachfrageprognose für den Wohnungsmarkt der Stadt Hamm beinhaltet, werden Aussagen zu Wohnungsbeständen und bestehenden Nachfragegruppen getroffen, sowie Leitbilder und Qualitätsziele für den Wohnungsmarkt in Hamm entwickelt. Darauf aufbauend ist ein Konzept zur Wohnraumentwicklung und -versorgung zu erstellen. Zudem sind ausgewählte und von der Politik im Antrag Nr. 0410/22 benannte Handlungsfelder (z.B. zu den Themen Klima, Familie, Baulandmanagement und Bodenpolitik) genauer zu beleuchten und in den strategischen Prozess einzubinden. Hierzu erfolgt eine detaillierte Leistungsbeschreibung im Rahmen der Auftragsvergabe.

Bei der Erarbeitung des Masterplan Wohnen ist großer Wert auf die Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu legen. Obgleich der Schwerpunkt der Erarbeitung auf der planerisch-konzeptionellen Ebene liegt, soll dennoch eine zielgerichtete und effiziente Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden. Das Bündnis Wohnen bietet hierbei eine etablierte Plattform.

Die Bearbeitungszeit ist auf ca. 1,5 Jahre angelegt. Bei der Bearbeitung sind bestehende regionale und gesamtstädtische Berichte und Ausarbeitungen einzubeziehen.

Das Bearbeitungsspektrum sollte mindestens die nachfolgenden Inhalte umfassen:

1. **Vorüberlegungen** (Einleitung, Anlass, Zielsetzung)
2. **Bestandsaufnahme und –analyse** (Rahmenbedingungen, Analyse der Bevölkerungsentwicklung und der zukünftigen Nachfrage, Bestandsaufnahme des Wohnungsbestandes sowie zur Verfügung stehender Flächen)
3. **Leitbild und Qualitätsziele für Neubau und Bestand**
4. **Überprüfung bisheriger Ziele und Handlungsempfehlungen**
5. Erstellung eines Konzeptes mit folgenden Kernthemen **a) Neubau / Flächenbereitstellung b) Bestand c) Förderung**
6. Zusätzliche Bearbeitung oder Integration der **Handlungsfelder Familie, Klima, Baulandmanagement**

Der Masterplan Wohnen soll vom Rat der Stadt als Handlungsgrundlage der Wohnraumentwicklung für die nächsten ca. 10 bis 15 Jahre beschlossen werden. Er soll Berücksichtigung in nachfolgenden Planungen finden, insbesondere soll er als „Sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine Abwägungsgrundlage der Bauleitplanung darstellen und als Fachgutachten für die Flächennutzungsplanung der Stadt Hamm dienen können.

|