

MASTERPLAN WOHNEN STADT HAMM

Ausschuss für Stadtentwicklung,
Wohnen und Mobilität, 28.11.2023



1. Bestehende Konzepte und Analysen zusammenführen
2. Schaffung einer strategischen und zugleich praxistauglichen Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragen



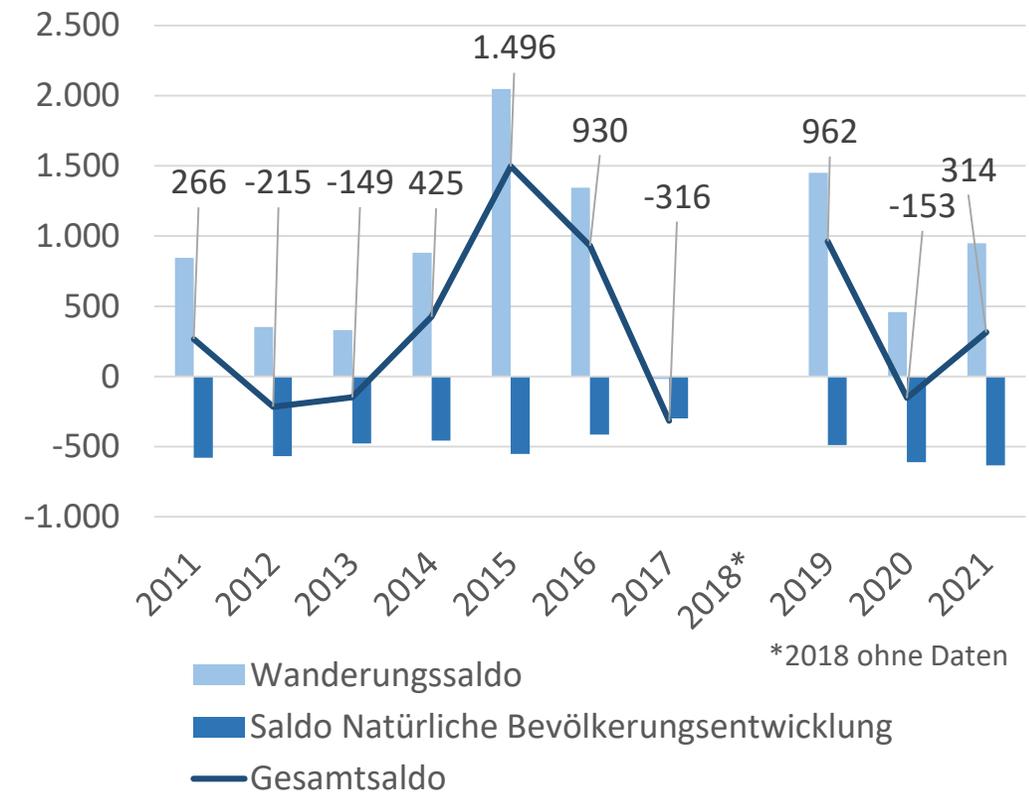
Arbeitsschritte



Wesentliche Merkmale des Hammer Wohnungsmarktes

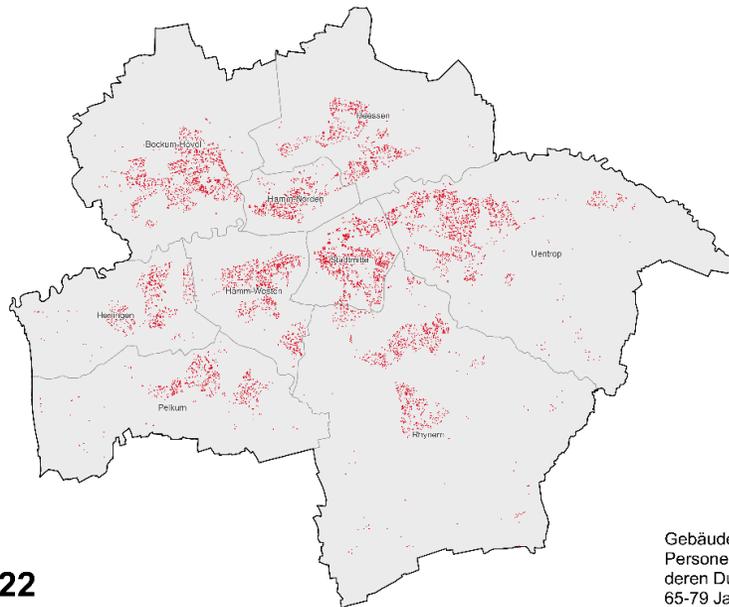
Bestandserhebung – Wohnungsnachfrage

- Leichter Anstieg der Bevölkerung zwischen 2011 und 2021 (+ 1,3 %), v.a. aufgrund der Auslandszuwanderung
- Aktuell hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen und größeren Wohnungen/EFH durch Familien
- Anteil der großen Haushalte in den vergangenen zehn Jahren relativ stabil, dennoch kann die Nachfrage nach großen Wohnungen/ EFH aktuell nicht gedeckt werden



Bestandserhebung – Remanenzeffekt

- Remanenzeffekt (Beharrungstendenz): Beschreibt die Tatsache, dass Haushalte trotz Veränderung der Lebensverhältnisse, ihre Wohnform nicht anpassen
- 7.092 Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 65 Jahre leben in EFH/ZFH/DHH
- Hohe Anzahl in Uentrop, Rhyern und Bockum-Hövel



2022

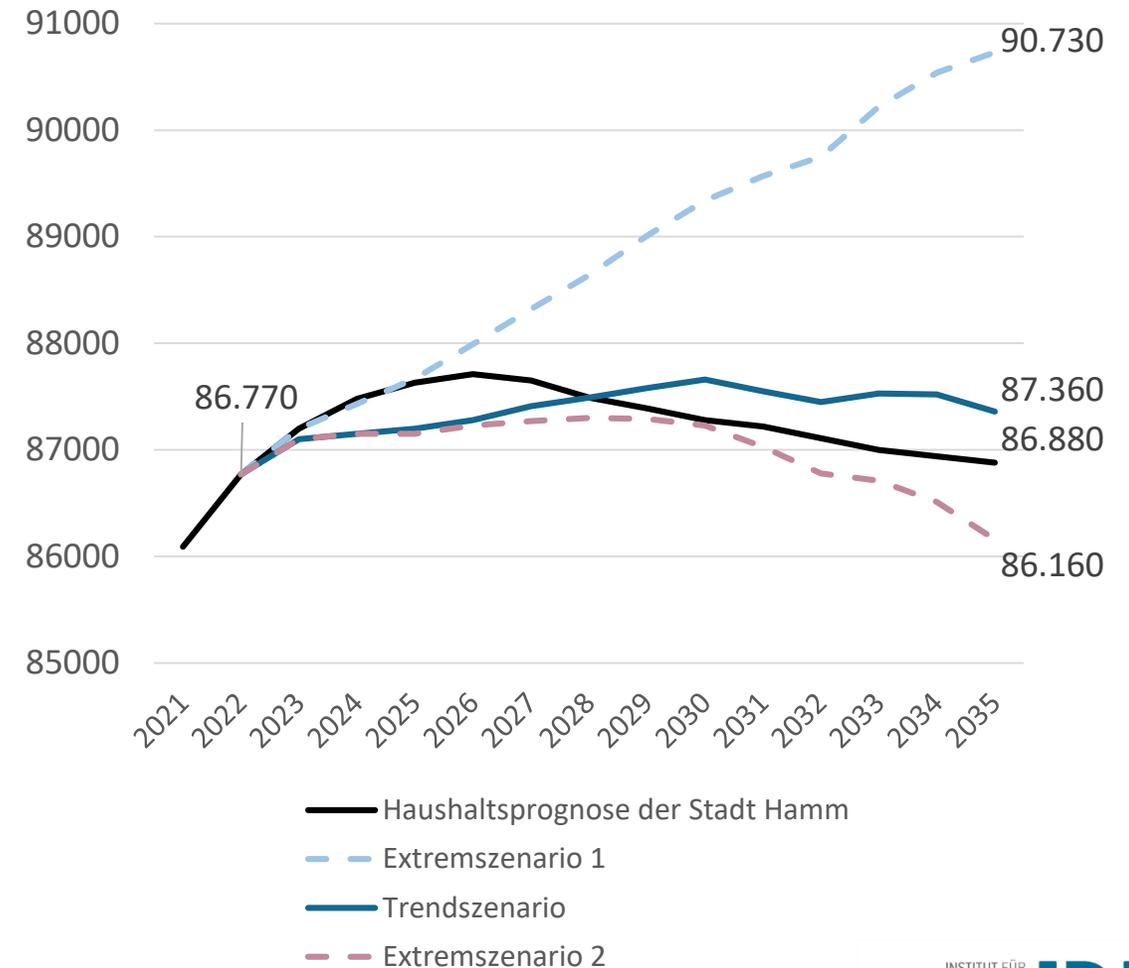
Gebäude mit 1-2
Personenhaushalten
deren Durchschnittsalter bei
65-79 Jahren liegt.

© Geodaten 2023, Stadt Hamm.

Sozialraum	1-/2-Personen- haushalte ab 65-79 Jahre	1-/2-Personen- haushalte ab 80 Jahre
Stadtmitte	270	166
Hammer		
Westen	349	201
Hammer		
Norden	224	113
Uentrop	1.065	538
Rhyern	826	415
Pelkum	322	149
Herringen	389	151
Bockum-Hövel	815	332
Heessen	499	268
Hamm	4.759	2.333
Hamm insgesamt		7.092

Bestandserhebung – Szenarien zur Haushaltsentwicklung

- Frühere Schrumpfungsprognosen treten bislang nicht ein. Aktuelle und zukünftige Nachfrage ist unübersichtlich aufgrund der Auslandszuwanderung
- Trendszenario (+590 HH bis 2035)
 - Leicht rückläufiges, aber positives Auslandswanderungssaldo
 - Ausgeglichenes Binnenwanderungssaldo
- Extremszenario 1 (+ 3.960 HH bis 2035)
 - Konstantes positives Auslandswanderungssaldo
 - Positives Binnenwanderungssaldo
- Extremszenario 2 (- 610 HH bis 2035)
 - Rückläufiges, aber leicht positives Auslandswanderungssaldo
 - Negatives Binnenwanderungssaldo



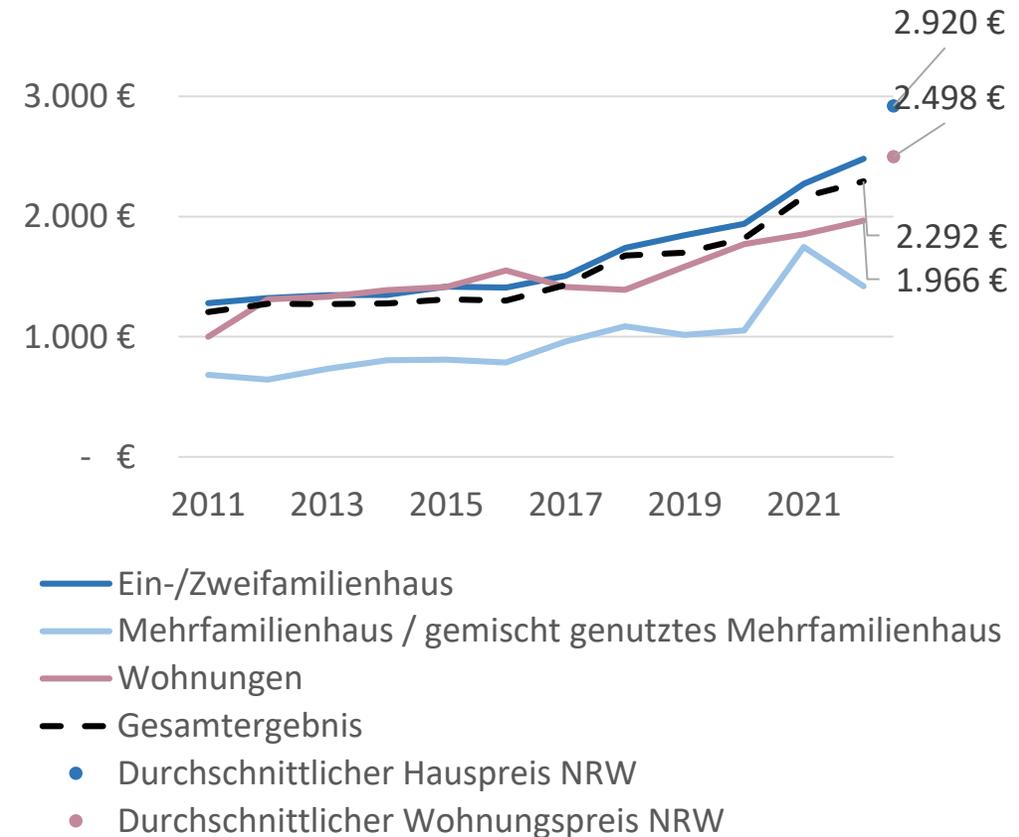
Bestandserhebung – Wohnungsnachfrage

- Die alternde Stadtgesellschaft hat einen wachsenden Bedarf an barrierearmen/-freien Wohnungen
- Barrierefreie Wohnungen in den Quartieren helfen spürbar, den Remanenzeffekt abzumildern
- Weiterhin hoher Bedarf an preisgebundenen Wohnraum aufgrund des hohen Anteils an einkommensschwachen Haushalten

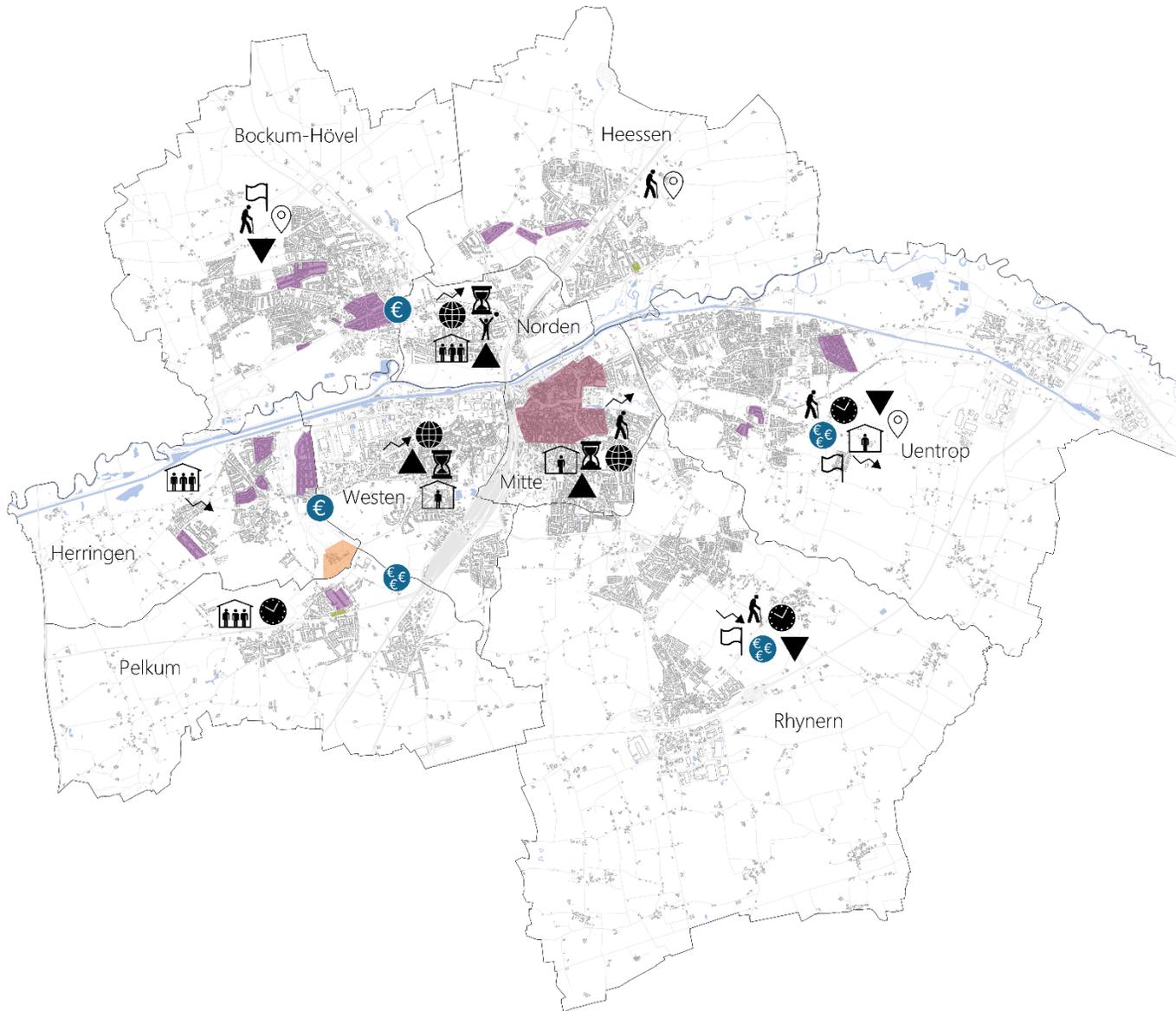


Bestandserhebung – Wohnungsangebot

- Insgesamt wächst das Angebot an Wohnungen (87.784 WE in 2021, + 2.520 WE seit 2010)
- Kontinuierlicher Rückgang von preisgebundenem Wohnraum (6.657 WE in 2021, -2.087 WE seit 2010)
- Das Kauf- und Mietpreisniveau liegt deutlich unter dem NRW- und Bundesdurchschnitt. Aber: Kaufpreise für verschiedene Immobilientypen haben sich seit 2011 beinahe verdoppelt
- Der Wohnungsleerstand ist sehr gering (1.107 WE, Stand 2021).
- Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen hemmen den Wohnungsneubau (374 Baugenehmigungen im 1. Halbjahr 2022; 69 Baugenehmigungen im 1. Halbjahr 2023)
- Investitionen in die Wohnungsbestand (Klimaschutz, Barrierefreiheit) sind nicht rentabel weil Mietpreissteigerungen nur begrenzt durchsetzbar sind



Bestandserhebung – „Wetterkarte“



Top 3 Sozialräume mit...

-  ...Familienwohnen (Haushalte mit 3 oder mehr Personen. Stand 2021)
-  ...Singlewohnen (Stand 2021)
-  ...dem niedrigsten Anteil an Ausländern (Stand 2021)
-  ...dem höchsten Anteil an Ausländern (Stand 2021)
-  ...der längsten durchschnittl. Wohndauer (Stand 2017)
-  ...der kürzesten durchschnittl. Wohndauer (Stand 2017)
-  ...der höchsten SGB II-Quote (Stand 2021)
-  ...der niedrigsten SGB II-Quote (Stand 2021)
-  ...positiv prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2032 (Stand 2021)
-  ...negativ prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2032 (Stand 2021)
-  ...den meisten geeigneten Flächen der Wohnbaulandinitiative (Stand 2020, Daten auf Stadtbezirksebene)
-  ...dem höchsten Kaufpreis/m² bei Wohngebäuden (Stand 2022, Daten auf Stadtbezirksebene)
-  ...dem niedrigsten Kaufpreis/m² bei Wohngebäuden (Stand 2022, Daten auf Stadtbezirksebene)
-  ...einem Altersquotienten von mind. 5 Prozentpunkten über dem Jugendquotienten (Stand 2021)
-  ...einem Jugendquotienten von mind. 5 Prozentpunkten über Altersquotienten (Stand 2021)
-  Zehensiedlungen
-  Urbanes, Innerstädtisches Wohnen
-  Klimafreundliche Siedlungen (z.B. Holzbauweise, Regenwasserversickerung)
-  Leuchtturmprojekt Kreativrevier Heinrich-Robert



In welche Richtung soll sich der
Hammer Wohnungsmarkt
bewegen?

Zielsystem Masterplan Wohnen

Die Stadt Hamm qualifiziert ihr Wohnungsangebot:
zukunftsorientiert und zielgruppengerecht

1. Der Wohnungsneubau ist klimagerecht und flächensparend

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

b. Der Wohnungsneubau erfolgt durch energieeinsparende und klimaangepasste Bauformen

c. Geschosswohnungsbau gegenüber dem Einfamilienhausbau stärken

2. Ein aktives Baulandmanagement unterstützt die nachhaltige Wohnraumversorgung

a. Aktive Steuerung der Baulandentwicklung durch die Kommune

b. Strategien gegen Bodenspekulation entwickeln

c. Bereitstellung von qualitativem und bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen

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

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

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

4. Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote werden ausgebaut

a. Bereitstellung von familiengerechten Wohnungen in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern

b. Bereitstellung von altengerechten und barrierearmen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

c. Schaffung kleiner Wohnungen in zentraler Lage für Starterhaushalte und Senioren

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

a. Ausbau des kommun. Instrumentariums zur Modernisierung und Anpassung des Wohnungsbestands

b. Förderung innovativer Ideen bei der Anpassung des Gebäudebestandes

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

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

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

Wohnungspolitische Instrumente der Stadt Hamm

Die Stadt nutzt bereits ein breites wohnungspolitisches Instrumentarium

Wohnungsmarktbeobachtung

Quantitative Ziele zu Bautätigkeit

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG)

Wohnbaulandinitiative

35%-Quote für geförderten Wohnungsbau (inkl. RL Mod)

Kommunaler Bodenerwerb/Bodenvorratspolitik

Kommunales Vorkaufsrecht

25%-Baulandmodell

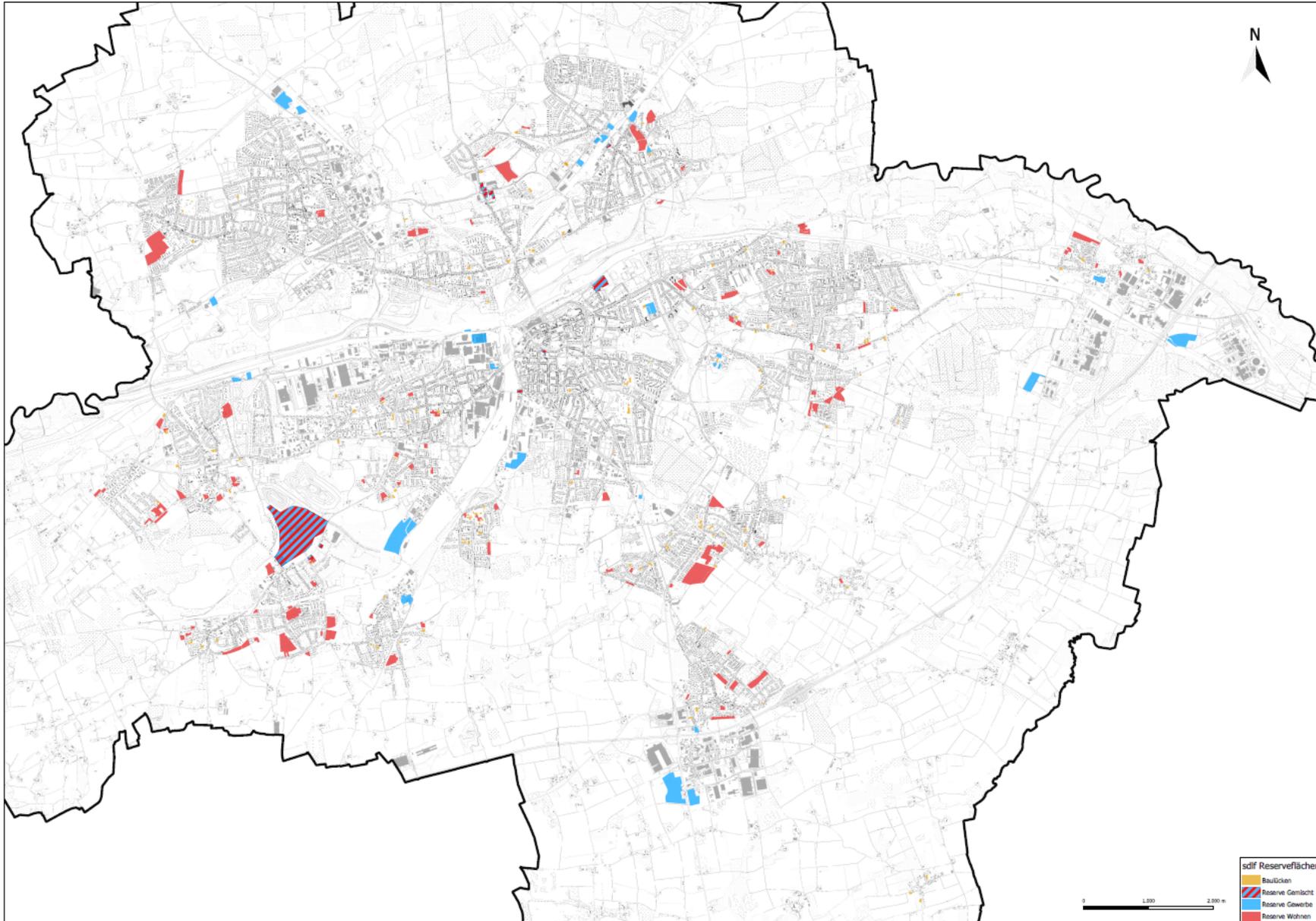
Konzeptvergabe

Städtebauliche Verträge

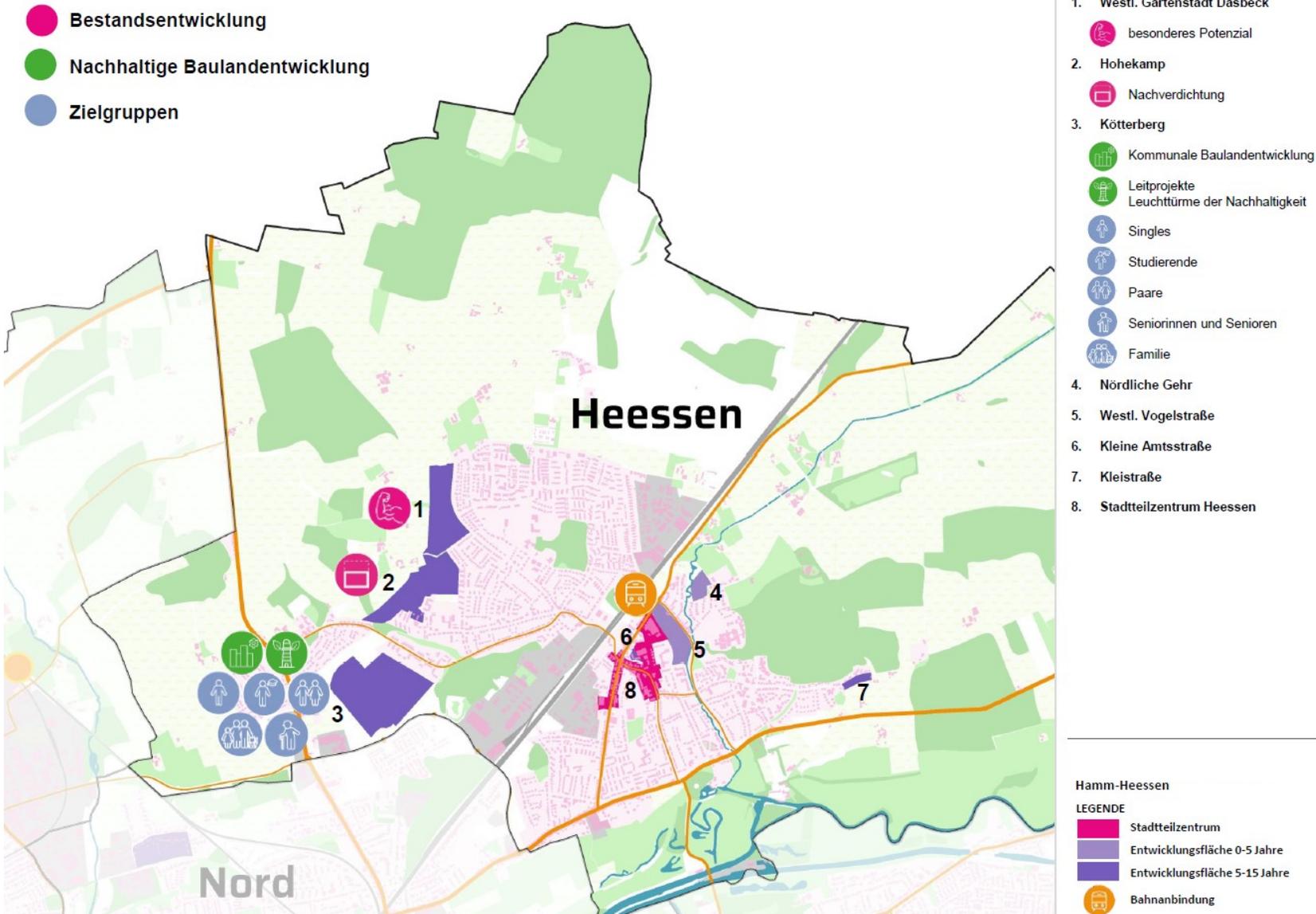
Strategieansätze für den Neubau (Entwurf)



Wohnbaulandpotenziale nach ruhrFIS Siedlungsflächenmonitoring



Wohnbaulandpotenziale und Leitprojekte – Beispiel Heessen



Maßnahmen im Bereich Baulandmanagement

1. Priorisierung bei der Entwicklung von Wohnbauflächen

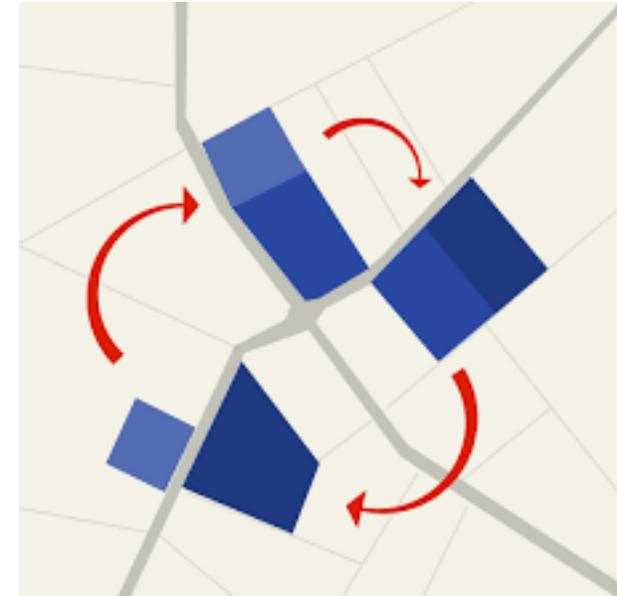
- Wohnbauflächen sollen für die weitere Bearbeitung gewichtet und priorisiert werden.
- Erarbeitung eines Kriterienkatalogs, der nach standardisierten Kriterien eine Priorisierung von Flächen ermöglicht und die Transparenz erhöht.
- Grundlegend sind die Faktoren Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit und Planungsrecht, sodass diesen neben der Größe oftmals eine höhere Gewichtung zuteilwerden sollte.
- Weitere Kriterienbündel: Lage und Infrastruktur (z.B. Zusammenhang mit der Bebauung, Distanz zum ÖV), ökologische Aspekte (z.B. ökologische Bedeutung der Fläche, Altlasten, Lärmbelastung), Nutzung und Zielgruppen (Eignung für Bautypen, Eignung für versch. Zielgruppen, Nutzungsmischung möglich).
- Masterplan Wohnen dient der Priorisierung der Wohnbauflächenpotenziale

Kriterium	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt
Eigentümerstruktur	Städtisches Eigentum	Tlw. Städtisch & tlw. Privat oder institutionelle Eigentümer	Einzeleigentum „Streubesitz“
Größe der Fläche	Über 10.000 m ²	Zwischen 5.000 und 10.000 m ²	Unter 5.000 m ²

Maßnahmen im Bereich Baulandmanagement

2. Weiterer kommunaler (Zwischen-)Erwerb von Boden/revolvierender Bodenfonds

- Stadt Hamm erwirbt, entwickelt und veräußert Grundstücke, um die Versorgung mit qualitativem Wohnraum zu sichern.
- Ziel: vorausschauende, langfristige Bodenbevorratung, um Engpässen bei benötigten Flächen zu begegnen. Vermeidung von Bodenspekulation/ Dämpfung der Bodenpreisentwicklung.
- Die Erträge aus der Baulandentwicklung werden zweckgebunden als Sondervermögen für neue Maßnahmen der Bodenbevorratung eingesetzt.
- Weiterentwicklung der aktuellen 25 % Regelung.



Maßnahmen im Bereich Baulandmanagement

3. Bauliche Dichte und Nutzungsmischung erhöhen

- Flächenknappheit und hohe Nachfrage nach Wohnraum machen dichteres Bauen notwendig
- Definition einer Zieldichte für Quartierstypen:
(Quartiersdichte = $\text{Geschossfläche (m}^2\text{)} / \text{Quartiersfläche (m}^2\text{)}$).
- Als städtebauliches Entwicklungskonzept ist der Köln-Katalog bei bebauungsplanrelevanten Vorhaben zu berücksichtigen bzw. sind die Vorgaben mit abzuwägen.
- Ziel des Masterplan Wohnen ist es, Dichtewerte für unterschiedliche Hammer Quartierstypen festzulegen



Maßnahmen im Bereich Klima

4. Klimaangepasste Quartiere im Neubau

- Die Stadt Hamm hat für die Bauleitplanung bereits umfangreiche Klimastandards erarbeitet. Diese sind fortlaufend an die sich ändernden Herausforderungen und Rahmenbedingungen anzupassen wie z.B.
 - Wärmeplanung /- konzept
 - Kommunikation von Klimafolgen
 - Mobilitätskonzepte auf (Quartierebene)



Maßnahmen im Bereich Familie

5. Kriterien zu familienfreundlichen Quartieren im Neubau

- Ähnlich wie beim Thema des klimagerechten Neubaus können auch für das familiengerechte Bauen Kriterien erarbeitet werden.
- Aus dem Familienbericht lassen sich Kriterien für ein familienfreundliches Wohnen/Wohnumfeld ableiten
- Beispielkriterien:
 - Anzahl von Spielplätzen und Freiflächen in der fußläufigen Umgebung
 - Anbindung an den ÖPNV
 - Nähe zu sozialer Infrastruktur (Kita, Grundschule)
- Konzept zur Spielraumentwicklungsplanung in Aufstellung
- Quartiere mit infrastrukturellen und städtebaulichen Qualitäten kommen allen Bewohnern zugute!



Maßnahmen im Bereich Familie

6. Familienorientierten Standorten Vorrang gewähren
 - Für Familien ist das nahe Umfeld um den Wohnort von besonderer Bedeutung. Wesentliche Kriterien: Erreichbarkeit von sozialer Infrastruktur, öffentliche Park- und Spielplatzanlagen, etc.
 - Flächen, die für eine neue Bebauung in Betracht gezogen werden, könnten anhand eines Punktsystems auf ihre Eignung für Familien geprüft werden.
 - Verknüpfung mit der Strategie zur „Priorisierung bei der Entwicklung von Wohnbauflächen“.
 - Priorisierung ist Teil des Masterplan Wohnen



Strategieansätze zur Bestandsentwicklung (Entwurf)



Maßnahmen im Bereich Baulandmanagement

1. Maßnahmenpaket Kommunikation

Nachverdichtung kommunizieren

- Aufzeigen von Vorteilen, Potenzialen und Grenzen
- Organisation von Veranstaltungen, Ausstellungen, ggf. Investorentouren
- Hinweise zu Baurecht, Förderprogrammen und ggf. Potenzialflächen (z.B. Baulücken aus ruhrFIS)
- Langfristig: Leitlinien Nachverdichtung entwickeln (Themen: Beteiligung der Anwohner, ruhender Verkehr, Konsequenzen für soz. Infrastruktur,...)

Nachverdichtungs- / Innenentwicklungsmanagement

- Ansprechperson zum Thema Innenentwicklung, insbesondere Nachverdichtung innerhalb der Verwaltung und nach außen
- Hilfestellung und Vermittlung bei Vorhaben der Nachverdichtung
- Abhängig von den personellen und finanziellen Ressourcen!



Maßnahmen im Bereich Baulandmanagement

2. Umnutzung von Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen

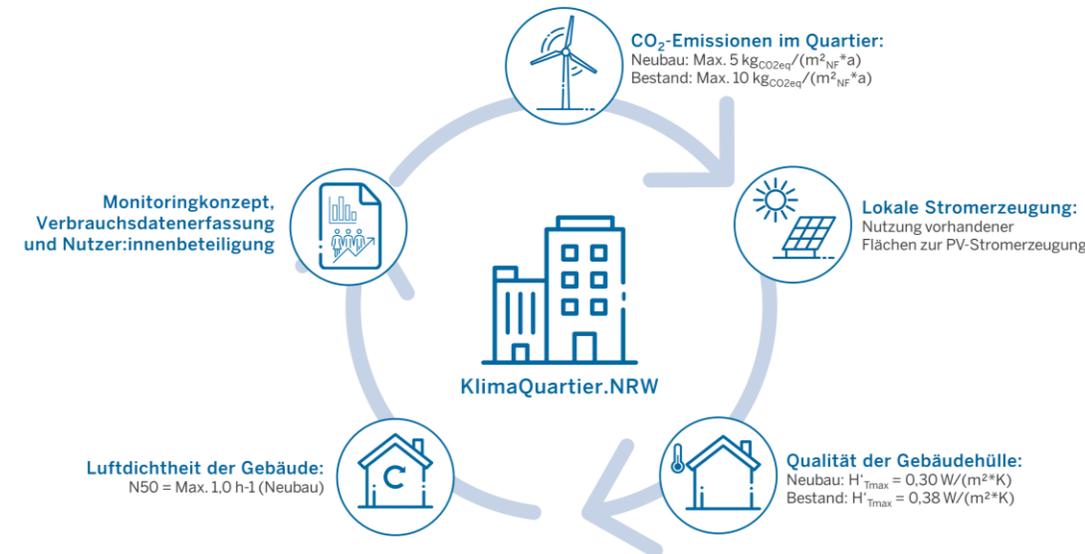
- Gegenwärtig haben viele Städte Überhänge im Bürosector und ziehen Umnutzungen in Erwägung.
- Die aktuelle Erhebung von Bürogebäuden in Hamm hat eine Leerstandsquote von 2% ergeben.
- Umnutzung von leerstehenden Infrastruktureinrichtungen zu Wohnzwecken wurden in der Vergangenheit in Hamm bereits erfolgreich vollzogen und wird auch in Zukunft frühzeitig geprüft.
- Durch den bestehenden Mangel an Gewerbeflächen wird hier eine Nutzungsänderung, neben rechtlichen Problemen, nicht weiter betrachtet.



Abbildung : Umbau einer ehemaligen Schule zu Wohnungen. (Quelle: Jens Lönnecker, Architektenkammer Thüringen, https://architekten-thueringen.de/aft/projekte/p/wohnen_im_klassenzimmer___umbau_-3391.html)

3. Klimagerechtes Quartier

- Ein Quartier wird unter Zuhilfenahme von Fördermitteln als Leuchtturm/Pionier klimagerecht umgebaut.
- Klimagerechter Umbau schafft Außenwirkung und Know-How. Fördermittel stehen z.B. seitens des Landes (KlimaQuartier.NRW) und des Bundes zur Verfügung (KfW, ggf. Städtebauförderung)
- Umsetzung abhängig von der Akquise der Fördermittel und der Verfügbarkeit personeller Ressourcen in der Verwaltung



Energetische Anforderungen KlimaQuartier.NRW. (Quelle: © NRW.Energy4Climate, <https://www.energy4climate.nrw/waerme-gebaeude/initiativen-fuer-waerme-und-gebaeude-in-nrw/klimaquartiernrw>)

Maßnahmen im Bereich Klima

4. Klimaangepasste Quartiere im Bestand

- Ergänzend zu den Klimastandards, die für die Bauleitplanung erarbeitet wurden, können Standards für klimagerechte Quartiere im Bestand herausgearbeitet werden. Dazu gehört z.B.
 - Wärmeplanung /- konzept
 - die Beteiligung der Bewohner:innen
 - Kommunikation von Klimafolgen
 - Mobilitätskonzepte auf (Quartierebene)
- Nutzung der Standards im Vorfeld städtebaulicher Rahmenplanung oder weiterer informeller Konzepte auf Quartiersebene.



5. Bau von Wohnungen für Senioren

Der Bau von quartiersnahen und altengerechten Wohnungen regt den Umzug von Senioren an. V.a. große Bestandswohnungen/Häuser werden so für Familien frei.

- Für den Masterplan Wohnen werden gerade die „Remanenzquartiere“ identifiziert
- Entwicklung von altengerechten Wohnungen in den identifizierten Wohnbaupotenzialflächen
- Abhängig von der Verfügbarkeit passender Grundstücke und Immobilien



Dr.-Ludwig-Hartmann-Weg 15: Barrierefreies Mehrfamilienhaus in Einfamilienhaussiedlung
(Quelle: Google Maps,
<https://www.google.com/maps/@51.6836989,7.8315838,131m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>)

6. Initiativen zum Generationenwechsel

- Eine öffentliche Debatte und Informationen zum Generationenwechsel könnten helfen, den Remanenzeffekt zu reduzieren und Wohnraum für Familien freizuziehen.
- Initiiert werden könnte eine Informationskampagne oder auch eine Beratung von Senior:innen zu den Chancen und Möglichkeiten eines Umzugs.
- Voraussetzung für solche Initiativen sind ausreichend altengerechte und quartiersnahe Wohnungen in den Quartieren mit hoher Remanenz.

Einfamilienhausquartiere im Generationenwechsel

Strategien für den Gütersloher Wohnungsmarkt



Studie zum Generationenwechsel in
Einfamilienhausquartieren (Quelle: Stadt Gütersloh)

7. Familienquartier

- Ein Quartier mit familienbezogenen Defiziten wird außenwirksam zu einem „Familienquartier“ entwickelt
- Umfangreiche Beteiligung der Nachbarschaft vor Ort fördert die Entwicklung und ihre Außenwirkung
- Abhängig von der Fördermittelakquise

