

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1833/2016

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Trojan, Kerstin

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei

Produkt:

Investitionskosten: nein ja

Betrag:

Drittmittel: nein ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja

Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	19.04.2016	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	12.05.2016	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Strategie zur kurzfristigen Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
hier: Vorauswahl von Grundstücken zur weiteren Eignungsuntersuchung und
Potenzialabschätzung**

Beschlussempfehlung:

Der Vorauswahl der Grundstücke wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Eignung und Nutzungskennziffern (Anzahl WE) dieser Flächen zu konkretisieren.

Begründung:

1. Anlass / Strategie

In Speyer besteht eine wachsende Nachfrage insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Derzeit wird ein Wohnungsmarktkonzept erarbeitet, in dem konkrete Bedarfszahlen ermittelt werden und Zwischenergebnisse bereits in der AG Wohnen mit lokalen Fachleuten diskutiert wurden (zuletzt am 04.04.2016).

Aufgrund der aktuellen Flüchtlings- und Zuwanderungszahlen hat sich diese Situation jedoch noch deutlich verschärft und es wird immer dringlicher, Wohnraum bzw. Unterkünfte auch kurzfristig zu schaffen. Obwohl aktuell die Zuweisungen von asylsuchenden Personen stark rückläufig sind, kann man nicht davon ausgehen, dass dies dauerhaft so bleiben wird. Daher muss - auch in Abstimmung mit dem Fachbereich 4 - von einem weiter anhaltenden hohen Bedarf für Unterkünfte für Asylsuchende ausgegangen werden.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Strategie entwickelt, die, ohne den Ergebnissen des Wohnungsmarktkonzeptes vorgreifen zu wollen, das Ziel verfolgt, möglichst kurzfristig zu handeln. Es soll dabei im Sinne der Nachhaltigkeit nicht nur der Fokus auf die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden in Containern gelegt werden, sondern v.a. die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen ermöglicht werden.

Zwar bereitet die Stadtverwaltung derzeit verschiedene großflächige Bauprojekte planungsrechtlich vor (z.B. Russenweiher, Windthorststraße, Priesterseminar, Bistumshaus). Allerdings ist eine kurzfristige Realisierung hier nicht möglich, da bei der Erstellung von Bebauungsplänen viele Fachplanungen (Artenschutz, Bodenschutz, Klimaschutz etc.) zu berücksichtigen sind sowie intensive Abstimmungen mit den Eigentümern und Nachbarn mit unterschiedlichen Interessenlagen viel Zeit in Anspruch nehmen. Darüber hinaus ist aufgrund der

aktuellen Bodenmarktsituation und Beteiligung von privaten Eigentümern nicht zu erwarten, dass es sich bei den genannten Baugebieten um ausschließlich preisgünstigen Wohnraum handeln wird (Ausnahme Wohnungsbau der GBS in Bereichen Priesterseminar und Russenweiher).

Bei der kurzfristigen Schaffung von Wohnraum, der ferner den Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus gerecht werden kann, sind folgende Voraussetzungen an die Flächen zu stellen:

1. Baurecht / Bebauungsplan vorhanden oder Einfügen nach § 34 BauGB gegeben
2. Grundstücksverfügbarkeit / -zugriff vorhanden (Stadt, Stiftung, Gewo, SWS)
3. Erschließung vorhanden oder mit vernünftigem Aufwand herstellbar
4. Verträgliches Wohnumfeld / Versorgungsinfrastruktur vorhanden

Für die ausgewählten Flächen sollen, entsprechend den Vorgaben des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, dem die Stadt Speyer beigetreten ist, Möglichkeiten der Bebauung mit a) günstigen Reihenhäusern oder b) sogenannten *Low-Cost-Häusern* in Modulbauweise geprüft werden. Es ist anschließend zu entscheiden, ob die Verwaltung selbst als Bauherr auftritt, die Bebauung mit der Gewo erfolgt oder die Grundstücke an auf kostengünstiges Bauen spezialisierte Bauträger vergeben werden.

Darüber hinaus werden geeignete Standorte vorgeschlagen, auf denen die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen in c) Wohncontainern aktuell genehmigungsfähig ist. In einem 2. Schritt wäre es dann möglich, diese temporäre Bebauung auch über ein Bauleitplanverfahren dauerhaft zu legalisieren, sofern der Bedarf weiterhin vorhanden ist und sich der Standort „bewährt“ hat. Auch diese Option wird für die jeweiligen Flächen geprüft.

Generell ist anzumerken, dass das Asylbeschleunigungsgesetz 2015 die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrende erleichtert hat (§ 246 Abs. 8-17 BauGB). Demnach gilt für Neubauvorhaben (vereinfacht zusammengefasst):

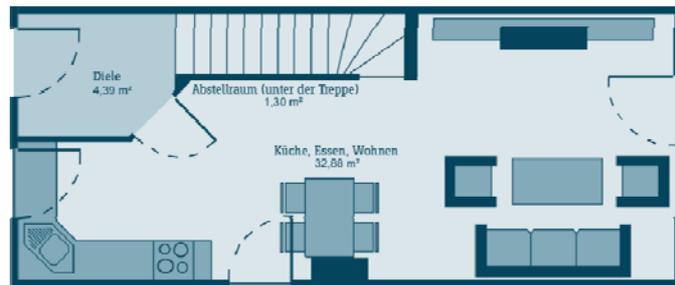
- § 246 (9) BauGB: Bauliche Anlagen zur Flüchtlingsunterbringung können als begünstigtes Vorhaben im *Außenbereich* zugelassen werden, wenn ein unmittelbarer *Siedlungszusammenhang* gegeben ist.
- § 246 (10) BauGB: Gemeinschaftsunterkünfte sind im Zuge einer Befreiung in *GE-Gebieten*, in denen Anlagen für soziale Zwecke (ausnahmsweise) zulässig sind, genehmigungsfähig.
- § 246 (11) BauGB: Gemeinschaftsunterkünfte sind in allen *Wohn-, Misch- und Kerngebieten*, in denen Anlagen für soziale Zwecke (ausnahmsweise) zulässig sind, i.d.R. genehmigungsfähig.
- § 246 (12) BauGB: *Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans* sind für mobile Unterkünfte (max. 3 Jahre, mit Rückbauverpflichtung) möglich (auch wenn Grundzüge der Planung berührt sind).
- § 246 (13) BauGB: Mobile Unterkünfte im *Außenbereich* sind generell befristet (max. 3 Jahre, mit Rückbauverpflichtung) zulässig.
- § 246 (14) BauGB: Bei nachweislich dringend benötigten Unterkunftsmöglichkeiten sind Abweichungen von den Vorschriften des BauGBs möglich. Die Entscheidung erfolgt durch die höhere Verwaltungsbehörde i.d.R. mit Rückbauverpflichtung. (sogenannte *Notfallklausel*)

2. Geeignete Bautypen

Anlassbezogen gibt es aktuell ein vielfältiges Angebot von preisgünstigen Haus- oder Containertypen auf dem Markt. Gemeinsam mit der Gebäudewirtschaft wurden die folgenden Typen als gut geeignet herausgefiltert.

a) Standardisierte Reihenhäuser

Dieser Typ wurde z.B. schon am Weißdornweg und Am Sandhügel im Auftrag der Gewo von der *Deutsche Reihenhauser AG* gebaut. Aufgrund optimierter, standardisierter Grundrisse und Bauweise (z.B. ohne Keller) können die einzelnen Reihenhäuser günstig angeboten werden. Es gibt 3 Reihenhaustypen mit 80 qm, 120 qm und 140 qm Wohnfläche.



Deutsche Reihenauser AG

b) Modulbauweise

Dieser Low-Cost-Typ besteht aus standardisierten Modulen in massiver Bauweise, die unterschiedlich kombiniert werden können. Die *Firma Heberger* hat beispielsweise einen Zeilentyp und ein Punkthaus entwickelt: Die einzelnen Module werden durch außenliegende Treppenhäuser / Laubengänge miteinander verbunden. Die Grundrisse sind für die Flüchtlingsunterbringung in Mehrbettzimmern oder Familienzimmer geeignet und können ohne großen Aufwand in klassische Wohnungen umgewandelt werden.

Ein weiterer geeigneter Typ im Bereich von Geschosswohnungsbau ist das Holzmodulhaus, das die Gewo in Speyer-West baut.



Zeilen-Modell, 3 Geschosse

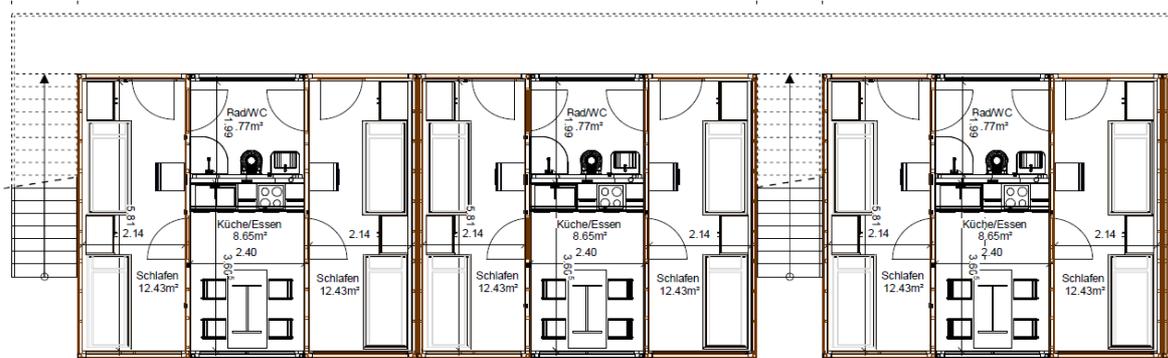




Punkthaus, 3 Geschosse

c) Wohncontainer insbesondere zur temporären Unterbringung

Für Standorte, die aufgrund der Lage, der Baurechtssituation und der städtebaulichen Zielsetzung nicht dauerhaft zu Wohnen genutzt werden sollen, können Wohncontainer verwendet werden. Als positives Beispiel wird der Typ von der tschechischen Firma *Winning Group* bewertet. Je zwei Schlafcontainer werden mit einem Container für Küche, Bad, Aufenthalt in 2 Etagen mit außenliegender Treppe kombiniert.



Wohncontainer von Winning Group

3. Ausgewählte Flächen

Nach den o.g. Kriterien fand eine Auswahl von 19 Grundstücken statt, die im Flächenkatalog (Anlage 1) näher dargestellt werden. Die Flächen werden hier nach Lage, Größe, Eigentümer, Baurecht, Nutzung, Erschließung, Umfeld und Restriktionen untersucht.

Darüber hinaus sind eine tabellarische Gesamtübersicht und ein Übersichtslageplan beigefügt (Anlagen 2+3).

Bereits in der Vordiskussion ausgeschieden sind die städtischen Gartengrundstücke am Russenweiher (Im Lenhart) und an der A 61 (Im Gärtel).

Als besonders gut geeignet für preisgünstigen Wohnungsbau sind die Flächen 1 bis 3 (Mausbergweg und Nachverdichtungen in Speyer Nord), weil hier Planungsrecht für allgemeines Wohnen und ein entsprechendes Wohnumfeld bereits vorhanden ist.

Ansonsten ergibt sich die Reihenfolge der Auflistung aus der Eignung für Modulbauweise oder Container.

4. Weiteres Vorgehen

Nach dieser Vorauswahl sind die Flächeneignungen und Wohnpotenziale zu konkretisieren.

Es ist eine verwaltungsinterne Abfrage vorgesehen:

- Beurteilung aus Sicht des FB 4
- Abfrage Liegenschaft / Gewo / SWS hinsichtlich tatsächlicher Grundstücksverfügbarkeit (Verpachtung / Verträge)
- Abfrage SWS, Tiefbau, ggf. Leitungsträger: Erschließungsmöglichkeiten / Schätzung des Aufwandes
- Abfrage Hochbau: Flächeneignung / bauliche Restriktionen, Vorgaben
- Abfrage Umweltabteilung: Restriktionen Umwelt / Altlasten / Forst / Artenschutz

Parallel folgen Grob-Bebauungskonzepte bzw. Testentwürfe zur Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten bzw. der Personen.

Danach soll entschieden werden, welche Flächen tatsächlich verwendet werden.

Wünschenswert wäre es, wenn mehrere Flächen auf das Stadtgebiet verteilt genutzt werden könnten, um eine Ghettobildung zu vermeiden.

5. Parallel laufende Aktivitäten

Dieses Strategiepapier knüpft an die Wohnbaupotenzialermittlung von 2014 an.

Die Ergebnisse werden mit dem Wohnungsmarktkonzept verknüpft und abgestimmt.

Weiterhin nimmt die Stadt am Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz teil.



Die Gewo und die Stadt waren ebenfalls bei Expertenhearings des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit in Berlin vertreten.

Anlagen:

1. Flächenkatalog
2. Tabellarische Übersicht
3. Übersichtslageplan