

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2325/2017

**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	27.09.2017	öffentlich	Information

**Betreff:** Entwurf zum Flächenprogramm „Wohnen,, der Stadt Speyer

## Information:

Der aktuelle Entwurf zum Flächenprogramm „Wohnen“ wird zur Information vorgelegt. In einer der nächsten Sitzungen soll die Umsetzung entsprechend der dargestellten 5-Jahres-Programme -nach Vorberatung im Bau- und Planungsausschuss- im Stadtrat beschlossen werden.

## Beratungshistorie:

17.02.2014, Diskussionsforum Wohnen in Speyer

14.08.2017, 3. AG Wohnen

## Begründung:

### **Vorbemerkung**

Die Stadt Speyer hat ein Wohnungsmarktkonzept durch das Büro GEWOS (Institut für Stadt-, Regional-, und Wohnforschung) aus Hamburg erstellen lassen, das insbesondere den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf bis 2030 aufzeigt und ein entsprechendes Handlungsprogramm für die Wohnentwicklung der Stadt Speyer vorschlägt.

Dabei ist das Flächenprogramm „Wohnen“ die wichtigste Schlüsselmaßnahme im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnbauland. Es folgt dem Leitziel 1 „Wachsen in bestehenden Strukturen“.

Bereits 2014 wurde eine erste Wohnbauflächenpotenzialermittlung, bei der es rein um die Auflistung möglicher Flächen ging, erstellt. Damals wurden insgesamt 40 Flächen identifiziert, welche grundsätzlich für Wohnen geeignet waren. Diese zwischenzeitlich vollständig aktualisierte Potenzialermittlung diente als Grundlage für das Flächenprogramm „Wohnen“.

Ziel des Flächenprogramms „Wohnen“ ist es, zum einen aufzuzeigen, wo und in welchem Umfang Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet bestehen. Zum anderen sollen aber auch durch eine Bewertung und Priorisierung der Flächen, konkrete Handlungsempfehlungen im Sinne eines Umsetzungsprogramms mit entsprechenden Zeithorizonten abgeleitet und beschlossen werden.

Zielwert ist dabei – unter Berücksichtigung des Ersatz-, Nachhol- und Zusatzbedarf gemäß Wohnungsmarktkonzept - ein Neubaubedarf von 2190 Wohneinheiten bis 2030 mit rund 840 Einfamilienhäusern und 1350 WE in Mehrfamilienhäusern.

1780 WE sind dabei auf Neubauf Flächen auszuweisen. Diese Annahme beruht auf der Tatsache, dass zumindest ein Teil des Neubaubedarfs (Ersatzbedarf) auch auf bereits bestehenden Wohnbaugrundstücken gedeckt werden kann (Abriss eines Gebäudes und Neubau an gleicher Stelle, Nachverdichtung bestehender Flächen). Für die Neubauf Flächen werden ca. 40 ha Wohnbauland laut Gewos erforderlich.

Der Verband Region Rhein-Neckar geht im Rahmen der derzeit stattfindenden Teilfortschreibung des Plankapitels „Wohnen“ zum einheitlichen Regionalplan von etwa gleicher Wohneinheiten-Anzahl für den Neubaubedarf aus. Der eigentliche Flächenbedarf für neue Wohnbauf Flächen wird von der Regionalplanung sogar auf insgesamt 50 ha prognostiziert.

### **Entwurf Flächenprogramm „Wohnen“**

Es werden insgesamt 31 Gebiete im Stadtgebiet von Speyer identifiziert, die für eine weitere Wohnbauentwicklung geeignet sind und die auch aus heutiger Sicht umgesetzt werden sollen. Dabei handelt es sich in erster Linie um zivile und militärische Konversionsflächen, aber auch um Nachverdichtung bestehender Wohngebiete mit großen Freiflächen. Dies sind sowohl Gewo-Grundstücke, als auch Grundstücke im Privateigentum.

Es gibt darüber hinaus auch Flächen, die als Neubauf Flächen zur Arrondierung des Siedlungsrandes beitragen. Eine Sonderstellung nimmt hier eine große Ackerfläche im Norden (Kurze Wingertsgewanne) im Anschluss an die ehemalige Bundeswehr-Kaserne ein, die v.a. im Zusammenhang mit der Schaffung von Einfamilienhäusern eine besondere Bedeutung hat.

Aufgenommen in das Programm wurden nur größere zusammenhängende Bauf Flächen mit einer Schwerpunktentwicklung Wohnen. Nicht erfasst sind Baulücken oder Einzelgrundstücke, auf denen Nutzungsänderungen / Erweiterungen oder Abriss / Neubau möglich wäre. Ebenso nicht aufgenommen werden Gebietsentwicklungen, in denen Wohnen nur eine sehr untergeordnete Bedeutung, z.B. Betriebswohnen im Gewerbegebiet, haben wird.

Speziell zu den Baulücken (unbebaute Einzelgrundstücke, auf denen Planungsrecht besteht) ist eine eigene Erhebung geplant (Schlüsselmaßnahme des Wohnungsmarktkonzeptes). Über ein Baulückenkataster sollen diese Flächen erfasst und bewertet werden, um in Verbindung mit einer Eigentümeransprache eine Mobilisierung zu forcieren.

Zusätzlich zu den 31 Wohnbaupotenzialflächen werden fünf Areale für Sonderformen des Wohnens aufgelistet (Studenten, Wohnheime). Diese Projekte fließen nicht bilanziell in die Wohnbedarfsbetrachtung ein, da es sich um Wohnungen handelt, die nur für einen bestimmten Personenkreis zugänglich sind. Diese Flächen sollen in der Gesamtbetrachtung nicht vollständig ausgeblendet werden, da in diesen Wohnprojekten i.d.R. kleine, preisgünstige Mietwohnungen geschaffen werden. Durch diese speziellen Wohnangebote kann der allgemeine Druck auf dieses Segment genommen werden.

Die Flächen wurden jeweils in Gebietspässen nach Lage, Eigentümer, Baurechtsituation sowie Erschließungsmöglichkeiten untersucht und im Hinblick auf Fachplanungen (Landschaftsplanung, Immissionsschutz, Bodenschutz) und Infrastrukturausstattung bewertet. Zur Abschätzung der jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten (insbesondere Anzahl von Wohneinheiten) wurden jeweils Testentwürfe erarbeitet oder auf vorhandene Pläne zurückgegriffen. Ein Beispiel für die Gebietspässe und Testentwürfe, welche nur verwaltungsintern verwendet werden, sind in der Anlage 1 dargestellt.

Anhand der genannten Kriterien erfolgt in einer Bewertungsmatrix am Ende der Gebietspässe eine Gesamtbeurteilung der Flächen -auch im Hinblick auf eine besondere Nutzungseignung-, eine Handlungspriorität und eine Abschätzung der zeitlichen Realisierungsmöglichkeit. Die Kurzinformation zur Bewertung, Handlungspriorität, Ausnutzbarkeit der einzelnen Flächen können der Anlage 2 - Tabellarische Übersicht der aktuellen Wohnbaupotenziale entnommen werden.

Es gibt folgende Einstufungen der Projekte hinsichtlich des Handlungsbedarfs

- Hohe Priorität
- Mittlere Priorität
- Noch zurückgestellte Flächen / Reserven

Im Vergleich zur Untersuchung 2014 sind neun Flächen nicht mehr für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen

Bei der Prioritätensetzung war - neben der Bedeutung einzelner Flächen für die Stadtentwicklung / Wohnbauentwicklung - auch ausschlaggebend, wie „zeiteffektiv“ Wohnungen zu schaffen sind.

Dabei sind die Flächen am wichtigsten, für die schon Baurechte bestehen, also ohne aufwendiges Bebauungsplanverfahren nur noch „gebaut“ werden muss. Flächen, auf denen die Stadt selbst Zugriff hat – sei es weil sie im städtischen Besitz sind oder z.B. der Gewo gehören - sind ebenso vorrangig zu entwickeln, da somit unmittelbare Steuerungsmöglichkeiten gegeben sind und eine Einflussnahme auf Baulandpreise besteht.

Sollten Bebauungsplanverfahren für einzelne Gebiete erforderlich sein, so wurde abgeschätzt, ob für die einzelnen Gebiet geringe planerische Hürden zu erwarten sind und somit eine positive Umsetzungsprognose, v.a. in zeitlicher Sicht, besteht. Diese Flächen sind, um zeitnah Wohnbauland zu schaffen, vorrangig zu entwickeln.

Für einige Gebiete, z.B. Kurze Wingertsgewanne sind umfängliche städtebauliche Voruntersuchungen erforderlich, mit denen mit hoher Priorität zu beginnen ist, damit die Flächen dann längerfristig zur Verfügung stehen können.

## **5-Jahresprogramm I - 2018-2022**

Als Gebiete mit hoher Handlungspriorität werden vorgeschlagen:

### **1. Erschließung abschließen / Gebäude fertigstellen**

- |           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| <b>15</b> | <b>Konversion "Alte Ziegelei"</b> |
| 29        | Neubebauung "Am Priesterseminar"  |

### **2. Bebauungspläne abschließen / Baugebiete erschließen**

- |           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| <b>30</b> | <b>Konversion "Am Russenweiher"</b> |
| 31        | Konversion „Windthorststraße“       |

3. Bebauung forcieren, Bauantrag stellen (kein Bplan notwendig)

<b>12</b>	<b>Wohnergänzung am „Mausbergweg“</b>
7	Nachverdichtung „Gewo-Nord - Fliederweg“ 1. BA
19	Nachverdichtung "Gewo-West, Heinrich-Heine-Str.“ 1. BA
23	Nachverdichtung "Paulstraße"
S2	<i>Sonderwohnformen "Im Erlich, St. Christophorus"</i>
S3	<i>Neustrukturierung "St. Dominikus", 1. BA</i>

4. Städtebauliche Konzepte erstellen, Bebauungsplanverfahren einleiten bzw. weiterführen

<b>10</b>	<b>Konversion "Rabensteiner Weg"</b>
24	Blockrandbebauung "Bartholomäus-Weltz-Straße"
25	Neuordnung "ehemaliges Bistumshaus St. Ludwig"
28	Bauliche Ergänzung „Versickerungsbecken Normandie“
S5	<i>Sonderwohnformen "Campus Diakonissen"</i>

5. Grundstücksverfügbarkeit klären, Städtebauliche Voruntersuchung / Eignungsabschätzung / anschließend Bebauungsplanverfahren

<b>3</b>	<b>Außenbereichsentwicklung "Kurze Wingertsgraben" (1. Bauabschnitt)</b>
26	Konversion "Stiftungskrankenhaus"
6	Hinterhausbebauung „Baumviertel“(1.BA)

Kurzfristig (bis 2022) könnten damit überschlägig 900 Wohneinheiten (davon rund 250 Einfamilienhäuser und 650 WE in Mehrfamilienhäuser) entwickelt werden.

Da mit dem Bau der Wohnungen teilweise schon begonnen wurde (Alte Ziegelei) und darüber hinaus aktuell einige Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden konnten, bzw. kurz vor dem Abschluss stehen (Priesterseminar, Russenweiher, Windthorststraße), ist die Zahl auch als realistisch anzusehen.

Laut Wohnungsmarktkonzept werden bis 2022 insgesamt 1360 WE benötigt (einschließlich Ersatzbedarf).

### 5-Jahresprogramm II - 2023-2027

Als Gebiete mit mittlerer Handlungspriorität werden vorgeschlagen:

1. Bebauungspläne gemäß 5-Jahresprogramm I abschließen / Baugebiete erschließen / Gebäude fertigstellen

<b>3</b>	<b>Außenbereichsentwicklung "Kurze Wingertsgraben" weitere BA</b>
6	Hinterhausbebauung „Baumviertel“ weitere BA
25	Neuordnung "ehemaliges Bistumshaus St. Ludwig"
26	Konversion "Stiftungskrankenhaus"

2. Bebauung forcieren, Bauantrag stellen (kein Bplan notwendig)

<b>7</b>	<b>Nachverdichtung "Gewo-Nord, Fliederweg" 2. BA</b>
19	Nachverdichtung "Gewo-West, Heinrich-Heine-Str." 2. BA

3. Entwicklung städtebauliches Konzept, Bebauungsplanverfahren einleiten

<b>2</b>	<b>Lückenschluss „Hagebuttenweg“</b>
4	Nachverdichtung "Sanddornweg"
11	Konversion „Von der Heydt-Gelände“
14	Konversion "Industriehof / Schiffer + Nicklaus"
18	Arrondierung am "Haus Pannonia"

4. Grundstücksverfügbarkeit klären, Städtebauliche Voruntersuchung / Eignungsabschätzung / anschließend Bebauungsplanverfahren

<b>1</b>	<b>Konversion „Kurpfalz-Kaserne“</b>
27	Neubebauung auf dem "Sportplatz Normand"
17	Nachverdichtung „St. Otto“
20	Neuordnung "Albert-Einstein-Straße"

Bis 2030 könnten weitere 1100 Wohneinheiten, davon ca. 500 Einfamilienhäuser und 600 WE in Mehrfamilienhäuser entstehen.

In der Summe könnten damit bis 2030 insgesamt 2000 Wohneinheiten (700 Einfamilienhäuser und 1300 WE in Mehrfamilienhäuser) gebaut werden.

Auf diese Weise kann der erforderliche Bedarf gemäß Wohnungsmarktkonzept von 2190 (davon 1780 WE auf reinen Neubauf Flächen – also abzüglich Ersatzbedarf auf bestehenden Flächen) größenordnungsmäßig erfüllt werden. Auch das Verhältnis EZFH / MFH ist passend.

**Reserveflächen**

Für eine Entwicklung über 2030 hinaus oder auch als Reserve stehen folgende Gebiete zur Verfügung:

<b>5</b>	<b>Arrondierung „Westlich Birkenweg“</b>
7	Nachverdichtung "Gewo-Nord, Fliederweg" 3. BA
8	Hinterhausbebauung "Östlich Otterstadter Weg"
9	Neuordnung „Alte Speyerer Weide / Kuhweide“
13	Neustrukturierung zwischen "Wormser Landstraße + Nonnenbach"
16	Neustrukturierung "Sterngarten"
19	Nachverdichtung "Gewo-West, Heinrich-Heine-Str." 3. BA
21	Konversion "ehemaliges Sägewerk Steiner"
22	Neuordnung "Hirschstraße"
S1	Arrondierung "Viehtriftstraße"
S4	Neustrukturierung "St. Dominikus" weitere BA

Zu der Einstufung als Reserve ist es v.a. aufgrund komplexer Eigentümer-, Nutzungs- und Bebauungsstrukturen oder vorhandener Restriktionen gekommen. (vgl. hierzu auch Anlage 2: Tabellarische Übersicht der aktuellen Wohnbaupotenziale)

In der langfristigen Reserve könnten ab 2030 noch weitere 400 WE (davon 200 Einfamilienhäuser) entwickelt werden.

Im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings (Schlüsselmaßnahme des Wohnungsmarktkonzeptes) ist regelmäßig zu überprüfen, ob bislang zurückgestellte Projekte oder auch Projekte der mittleren Priorität doch „vorgezogen“ werden sollen und die 5-Jahresprogramme entsprechend anzupassen sind. Dies könnte insbesondere dann geboten sein, wenn sich Blockaden bei Gebietsentwicklungen mit hoher Priorität ergeben oder wenn sich die Umsetzungsprognose aufgrund verbesserter Rahmenbedingungen (z.B. Klärung Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer) einzelner Flächen verbessert.

Insgesamt bestehen im Speyerer Stadtgebiet Wohnbaupotenziale mit rund 2400 Wohneinheiten.

Damit kann generell nachgewiesen werden, dass geeignete und ausreichende Flächen für die Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet zukünftig vorhanden sind.

#### **Flächen die ausgeschieden sind (im Plan grau markiert):**

Da mit den o.g. 31 Flächen auf lange Sicht ausreichend Wohnbauflächen bestehen, sollen folgende Flächen nicht als Wohnpotenzial gelistet werden.

- Wimpflingstr. (Grundstücksverfügbarkeit + Flächenzuschnitt schwierig, Lärmproblematik, Vorrang Grünfläche im Sinne des Klimaschutzes)
- Burgstraße / entlang Gütergleise (Vorrang Entwicklung einer innenstadtnahen Grünfläche mit Kita)
- Lidl-Gelände (Gewerbliche Nutzung fortsetzen, Grundwasserproblematik)
- Holtzmann-Areal (Gewerbliche Nutzung fortsetzen, keine attraktive Wohnlage, Wohnen allenfalls untergeordnet)
- Werkstraße (Gewerbliche Nutzung fortsetzen, keine attraktive Wohnlage)
- Schlangenhühl-Süd (Gewerbliche Nutzung fortsetzen, keine attraktive Wohnlage)

Einige Flächen sind auch aufgrund zwischenzeitlich geänderter Planungsabsichten ausgeschieden.

- Güterbahnhof (Entwicklung als Hotel / Boardinghaus)
- Waldstraße (Entwicklung als Hotel / Einzelhandel)
- Waldseer Straße (Vorbehalt für Einzelhandel)

#### **Sonderbauflächen mit Wohnheimen**

Wie bereits weiter oben erwähnt, sollen auch besondere Wohnformen mit in die Gesamtbeurteilung einfließen. Dies sind:

<b>S1 "Viehtriftstraße"</b>	<b>Noch offen, nur Vorbehalt</b>
S2 "Im Erlich, St. Christophorus"	Behindertenwohnheim
S3 "St. Dominikus", 1. BA	Studentenwohnheim
S4 "St. Dominikus" weitere BA	Studenten oder sonstige Wohnheime
S5 "Campus Diakonissen"	Schüler- und Bedienstetenwohnheim, Demenzwohngruppe

## **Flächen geeignet für Gemeinschaftliche Wohnformen**

Generell sollen und können in allen Projektgebieten Initiativen für gemeinschaftliche Wohnformen unterstützt werden. Aus Sicht der Verwaltung sind folgenden Projektgebiete allein aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit durch die Stadt bzw. Gewo besonders für Baugemeinschaften geeignet:

### **7 Nachverdichtung "Gewo-Nord, Fliederweg" 2. BA**

- 18 Arrondierung am "Haus Pannonia"
- 26 Konversion "Stiftungskrankenhaus"
- 27 Neubebauung auf dem "Sportplatz Normand"
- 28 Bauliche Ergänzung „Versickerungsbecken Normand“

Bei dem Expertenhearing, das die Stadt am 21.08.2017 zu diesem Thema veranstaltet hatte, wurden diese Gebiete mit Bauinteressierten diskutiert. Es konnten Klebepunkte für „beliebteste“ Flächen vergeben werden.

Das Stiftungskrankenhaus, gefolgt vom Versickerungsbecken und dann dem Sportplatz Normand wurden dabei eindeutig präferiert. Über den Fortgang dieses Projektes wird berichtet.

### **Initialprojekt „Kostengünstiges Bauen am Mausbergweg“**

Besonders erwähnt werden soll noch das Gebiet am Mausbergweg. Hier ist als ein Einstiegsprojekt mit einem der Preisträger-Architekten (SCHNOKLAKE BETZ DÖMER ARCHITEKTEN PartGmbH, Münster) aus dem Wettbewerb „Sozial-Schnell-Gut“ des Bauforums Rheinland-Pfalz geplant. Es sollen mindestens 10 Reihenhäuser durch die Gewo im Bereich der jetzigen Grünfläche (westlich der Salierschule) errichtet werden. Da hier bereits Baurecht besteht, ist eine zügige Realisierung möglich. Die Stellplatzanlage der Schule und Kita ist dann neu zu ordnen. Insgesamt könnte eine sinnvolle bauliche Ergänzung zur bestehenden Reihenhaussiedlung am Mausbergweg geschaffen werden.

Eine Grundstücksvergabe soll dann nach dem Einheimischenmodell erfolgen.

Das Projekt soll in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden. Der Bebauungstyp könnte dann für weitere Gebiete modellhaft verwendet werden.

### **Weiteres Vorgehen**

Zunächst wird der in der Vorlage dargestellte Entwurf des Flächenprogramms „Wohnen“ zur Diskussion gestellt. Den Fraktionen wird in der Sitzung oder im Nachgang zur Sitzung die Möglichkeit gegeben, konkrete Anregungen einzubringen.

Zum Jahresende / Jahresanfang soll dann ein abgestimmtes Flächenprogramm „Wohnen“ (einschließlich Abschlussbericht und Gebietspässe) mit den entsprechenden Umsetzungsprioritäten zum Beschluss vorgelegt werden.

Damit ergeht einerseits ein konkreter Handlungsauftrag an die Verwaltung, andererseits ist somit auch eine transparente Richtlinie für die Projektentwicklung Privater v.a. in zeitlicher Hinsicht gegeben.

Die Umsetzung des Flächenprogramms „Wohnen“ wird zusätzliches Personal in der Abteilung Stadtplanung erfordern.

## **Anlagen:**

### **Anlage 1:**

- Beispiel für Gebietspass und Testentwurf

### **Anlage 2:**

- Tabellarische Übersicht der aktuellen Wohnbaupotenziale (Einschließlich Bewertung)


### **Anlage 3:**


- Graphische Übersicht der aktuellen Wohnbaupotenziale



# Anlage 1: Beispiel für Gebietspass und Testentwurf (Nr. 12 Mausbergweg)

Abt. 520 06.09.2017

Nr. 12 Wohnergangung am „Mausbergweg“	
	
Lage / äußere Erschließung	Stadtteil Speyer Nord-Ost, Parkplatz neben Sallerschule
Größe	0,59 ha
Eigentumsverhältnisse	Burgerhospitalstiftung
Vorhandene Nutzung	Parkplatz und Grünfläche
Ziel	Fortfurung der westlich angrenzenden Reihenhausbauung
Nutzungsmöglichkeiten / Eignung	Umnutzung der Parkplatz- und Grünflächen im Bereich der Sallerschule Ergänzung der Wohnbauung am Mausbergweg, Bau von Reihen- oder Doppelhäusern in attraktiver Lage am Grünzug Umstrukturierung der Stellplatzanlage für die Schule erforderlich, Ersatzstellplatze sind durch Neuorganisation zu schaffen
Geschätzte Wohneinheiten	ca. 10 WE (EZFH)

Planungsrecht	
FNP	

45

Abt. 520 06.09.2017

B-Plan	B-Plan Nr. 018 – Hinterm Esel-Neufassung- (1992): größtenteils WA, Parkplatz - öffentlich entlang Mausbergweg
Baurecht vorhanden	Ja, ggf. Befreiung für Parkplatzbereich erforderlich
<b>Erschließung</b>	
MIV	Erschließung über Mausbergweg, Nutzung der Stellplatzzufahrt (Verlängerung erforderlich)
OPNV (Bus / Schiene)	OPNV-Anschluss fulaufig vorhanden: Bushaltestellen „Sallerschule“, „St-Guido-Stifts-Platz“, „IGS Kolb“, „Bahnhof-ZOB“ sowie Hauptbahnhof

Fachplanerische Rahmenbedingungen / Restriktionen	
Landschaftsplanung	Integration- und Weiterentwicklung Baumbestand Erhalt der Grünfläche am Woogbachtal als innerstadischer Raum mit hoher Funktionalität
Immissionsschutz	(tolerierbare) Lärmbelastung durch Schulbetrieb (v.a. Musikschule) und Kita, bei entsprechender Gebaudeorientierung problemlos
Bodenbelastungen	Keine Belastungen, Altablagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt, kein Eintrag in der Betriebsflachendatei
Weg- und Entsorgung	Ableitung des Regenwassers in den Nonnenbach, Anbindung an Gas und Wasser verfügbar, Strom ab Niederspannungsnetz

Infrastrukturausstattung	
Nahversorgung	Fulaufig nur Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Biomarkt in der Bahnhofstraße vorhanden, sonst Nähe zur Austraße
Soziale Infrastruktur	Städt. Kindertagesstätten Mauseburg, Villa Kunterbunt und Wolke, Hort Abenteuerland + Tintenkleks Integrierte Gesamtschule Georg-Friedrich-Kolb, Grundschule Sallerschule Seniorenstift Bürgerhospital + Seniorentreff, Betreutes Wohnen Mausbergweg Ärzte im Umfeld vorhanden
Wohnumfeld / Naherholung	Grünanlagen Eselsdamm, Nonnenbach, Adenauer Park, Kleingartenanlage Kuhweide Spielplätze Otto-Heß-Straße/ Am Rosssprung, Alia Hopp, Mausbergweg, Adenauer Park Bolsplatz – Eselsdamm, BMX – Bahn Dr.-Eduard-Orth-Straße, Tennisplatz-TSV TOWERS Speyer-Schifferstadt, Sportplätze Helmut-Bantz-Stadion, FC Speyer, Integrierte Gesamtschule Georg-Friedrich-Kolb

46

Abt. 520 06.09.2017

Nr. 12 Wohnergangung am „Mausbergweg“		10 WE (EZFH)
<b>Umsetzungsaufwand</b>		
Baurecht vorhanden?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Grundstucksvorfugbarkeit durch Stadt?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mitwirkungsbereitschaft durch Eigentümer?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Grundstücke erschlossen?	<input checked="" type="checkbox"/>	teilweise
Keine Umlegung erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Geringe Aufwendungen für Baulandentwicklung?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Geringe planerische Hürden?	<input checked="" type="checkbox"/>	

Besondere Eignung der Potenzialfläche		
Miete	<input type="checkbox"/>	
Gemeinschaftliches Wohnen / Baugruppe	<input type="checkbox"/>	
Junge Familien	<input checked="" type="checkbox"/>	
Senioren	<input type="checkbox"/>	
Sozial gebundene Wohnungen	<input type="checkbox"/>	
Sonstiges	<input checked="" type="checkbox"/>	Modellprojekt für bezahlbaren Wohnungsbau (Bauforum R-P)
Besonders geeignet für preisgünstigen Wohnungsbau durch Beteiligung Gewo, GBS, Siedlungswerk	<input checked="" type="checkbox"/>	

Bedeutung Stadtentwicklung / Wohnungsbau	1
Handlungspriorität	hoch
Zeitliche Prognose bis zur möglichen Realisierung	kurzfristig
Umsetzungsstand	Vorplanungen / Konzepte bereits vorhanden
Umsetzungsstand	Auswahl Haustyp aus Wettbewerb „Sozial-Schnell-Gut“ des Bauforums R-P, Bebauungskonzept erarbeiten, Bauantrag durch Gewo
Gesamtbeurteilung / Abwägung	Gute Ergänzungsmöglichkeit der Reihenhausbauung am Mausbergweg in der Nähe zu sozialen Einrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten Sofort verfügbar Gute Umsetzungsprognose Prädestiniert für Modellprojekt „Preisgunstiges, flacheneffizientes Bauen“ → Vorrangig als Modellprojekt zu bebauende stadische Potenzialfläche



Testentwurf 520