

Handlungskonzept Wohnen

Bausteine einer Baulandstrategie für Speyer - Positionspapier

1) Den Lokalen Wohnungsmarkt entlasten - „Wohnen für Speyerer“

Um gezielt den angespannten Speyerer Wohnungsmarkt zu entlasten, sind bereits in Speyer lebende Familien, ältere Menschen und generationenübergreifende Wohngemeinschaften sowie Menschen mit Behinderung, bei der Wohnungs- und Grundstücksvergabe durch die Stadt, ihre Wohnungsbaugesellschaft sowie durch private Investoren bevorzugt zu berücksichtigen - „Wohnen für Speyerer“.

Bei Neubauvorhaben ab einer Größenordnung von 8 WE (bestehende Baurechte bleiben unberührt) ist der Stadtverwaltung entweder ein Mitspracherecht bei der Belegung von 25% der neu erstellten Wohnungen einzuräumen oder der Nachweis der Vergabe nach dem Modell „Wohnen für Speyerer“ seitens des Projektentwicklers/Eigentümers in geeigneter Weise zu führen.

2) Für eine Sozialverträgliche Quartiersentwicklung

Bei Neubauvorhaben ab einer Gesamtzahl von 8 WE sind zudem 25 % der WE als preisgebundene Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu entwickeln und bevorzugt nach dem Modell „Wohnen für Speyerer“ zu vergeben. Die in diesem Segment angebotene Wohnfläche der sozialgebundenen WE soll mindestens 15% der Gesamtwohnfläche des Projektes umfassen. Bestehende Baurechte bleiben unberührt.

Für alle Vorhaben gilt, dass finanziell weniger leistungsfähige Bevölkerungsgruppen in allen Projektentwicklungen nach dem Grundprinzip der Teilhabe und sozialen Stabilisierung berücksichtigt werden müssen. Das soll durch die dargestellten Quotenregelungen für den Bau von sozialgebundenen Wohnungen (2) und die Mitsprache bei der Vergabe von Wohnungen durch die Stadt (1), erreicht werden.

3) Neue Wohn- und Lebensformen zulassen und erproben

Das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Speyer identifiziert Flächen, die für Baugruppen und andere alternative Formen des Wohnens und Zusammenlebens in besonderem Maße geeignet erscheinen. Diese Bereiche in der Stadt sollen „Labor- und Experimentierflächen“ für eine neu ausgerichtete Siedlungsentwicklung sein. Idealtypischer Weise sind diese Flächen vollständig im Eigentum der Stadt bzw. ihrer Wohnungsbaugesellschaft. Die Bauleitplanung ist nachgeschaltet und orientiert sich an den im Dialog formulierten Rahmenbedingungen.

4) Die Folgekosten privatisieren

Sämtliche Planungskosten sowie die Folgekosten für einen eventuell erforderlichen Ausbau der sozialen u. technischen Infrastruktur sind vom Projektentwickler/Grundstückseigentümer zu tragen. Die Sicherung erfolgt über städtebauliche Verträge.

5) Besonderer Schutz der Wohnfunktion

Speyer soll in allen Stadtquartieren eine lebendige Wohnstadt bleiben. Fehlentwicklungen wie zum Beispiel eine hohe Konzentration von Ferien- oder Zweitwohnungen in bestimmten Quartieren, die Wohnraum der Stadtbevölkerung auf Dauer entziehen, sind, durch baurechtliche und ordnungspolitische Maßnahmen zu korrigieren.

6) Innen- vor Außenentwicklung

Dieser bereits bestehende Grundsatz soll weiterhin die Leitlinie bei der Wohnbauflächenaktivierung in Speyer sein. In den letzten Jahren ersetzte die Innenentwicklung auch aufgrund geringer Baulandoptionen die Außenentwicklung fast vollständig. Dieser Weg kann aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes, der zunehmenden Verdichtung im innerstädtischen Bereich und der vorliegenden Bedarfsprognose nicht fortgeführt werden.

7) Klima- und umweltgerechte Stadtentwicklung

Die Klimaverträglichkeit von Bauprojekten ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen. Bei städtebaulichen Nachverdichtungen und bei der Umwandlung von untergenutzten Gewerbeflächen zu Wohnungsbauzwecken ist die vorgefundene Bodenversiegelung im Plangebiet regelmäßig zu reduzieren. Für alle Vorhaben sowohl in der Innen- wie auch in der Außenentwicklung richtet sich das zulässige Maß der Versiegelung nach den gebietstypischen Vorgaben des §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Begrünungssatzung der Stadt Speyer.

8) Bauland schaffen – Prozesse beschleunigen – Kosten dämpfen

Zur Dämpfung der Bodenpreisentwicklung und um den Zugang zum Wohnungs- und Grundstücksmarkt für alle Speyerer zu sichern (Wohnen für Speyerer) erfolgt die Schaffung von neuen Bau-rechten für den Neubau von Wohnungen nur, wenn nachfolgende Optionen zum Tragen kommen:

(A) *Innenentwicklung/in der Regel erschlossen/ Grundstück in einer Hand (Projektentwickler)*

Der Grundstückseigentümer überträgt der Stadt unentgeltlich alle öffentlichen Flächen wie Verkehrsanlagen, Spiel- und Gemeinbedarfsflächen, Grünzüge und –flächen von gesamtstädtischer Bedeutung. Sollen aus der Gesamtfläche Grundstücke gebildet und an Einzeleigentümer veräußert werden, erhält die Stadt für 25% der Grundstücksfläche (Grundlage Nettowohnbauland) eine Verfügungs- und Kaufoption. Anstelle eines Erwerbs kann die Stadt sich von interessierten Käufern,

die nach dem Modell „Wohnen für Speyerer“ zu bestimmen sind, durch Vormerkung gesicherte Kaufangebote nach der Neuordnung des Gebiets zum gleichen Wert (Bodenrichtwert) unterbreiten lassen und die eigene Erwerbsoption an diese Interessenten weitergeben. Sollen aus der Gesamtfläche Wohnungen im Eigentum oder zur Miete entwickelt werden, greifen die Bestimmungen unter Punkt 1 und 2.

(B) Außenentwicklung/Planungsgebiet in der Regel unerschlossen/ mehrere Eigentümer

Im Rahmen einer Außenentwicklung oder einer größeren, zusammenhängenden innerstädtischen Fläche, ist zur Sicherung einer zügigen Durchführung der Umlegungsmaßnahme, zur Steuerung der Grundstücksvergabe und zur Dämpfung spekulativer Einflüsse ein Zwischenerwerb aller Grundstücke im Plangebiet durch die Stadt immer anzustreben.

Eine klassische Umlegung erscheint vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes nicht zielführend, da insbesondere keine Möglichkeit zur Beeinflussung der Grundstücksvergabe besteht („Wohnen für Speyerer“). Weiterhin kann der Zeitpunkt der Inanspruchnahme der baureifen Grundstücke nicht gesteuert werden, weil Grundstücke in Erwartung (noch) höherer Preise längere Zeit vorgehalten werden können. Sollte insbesondere aus haushaltsrechtlichen Gründen ein vollständiger Erwerb durch die Stadt nicht möglich sein, kann vor der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme nach Baugesetzbuch (BauGB) das Kooperationsmodell zur Gründung von Entwicklungsgemeinschaften eingesetzt werden.

Kooperationsmodell Gründung von Entwicklungsgemeinschaften

Es können Entwicklungsgemeinschaften zwischen privaten Grundstückseigentümern und der Stadt gebildet werden, wenn letztere mindestens 30 % aller Flächen im Plangebiet besitzt. Die Entwicklungsgemeinschaften vereinbaren eine Umlegung der Grundstücke im privaten Verfahren, die öffentlichen Flächen werden analog der gesetzlichen Umlegung aus der Grundstücksmasse entnommen. Die Stadt erhält zur Umsetzung ihrer wohnungsbaupolitischen Ziele 15% der Nettobaufläche zusätzlich zu ihrer eigenen Zuteilung kostenfrei übertragen und vergibt diese Grundstücke zum Bodenrichtwert und nach dem Prinzip Wohnen für Speyerer an Bauwillige.

Entwicklungsmaßnahme nach Baugesetzbuch (BauGB)

Sollte das Kooperationsmodell an der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer scheitern, der Stadtrat aber an seiner Zielsetzung der Baulandentwicklung im betroffenen Plangebiet festhalten, erfolgt bei Vorliegen der baurechtlichen Voraussetzungen die Schaffung von Baurecht über den Weg einer Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Baugesetzbuch (BauGB).

9) Baukultur und Gestaltungsqualität als Garant für lebenswerte Quartiere und gleichwertige Wohnverhältnisse in der Stadt

Alle Quartiersentwicklungen haben Anspruch auf eine gleichbleibend hohe gestalterische Qualität. Insbesondere der soziale Wohnungsbau, die gemischt entwickelten Quartiere und dort stattfindende Nachverdichtungen, sollen verstärkt unter diesem Aspekt betrachtet werden. Sofern Baurechte neu geschaffen werden müssen, sind alle Vorhaben mit mehr als 10 WE auf Kosten des Eigentümers einem Gestaltungsbeirat zur Beratung vorzulegen. Alternativ können wettbewerbliche Verfahren durchgeführt werden. Die Vergabe von städtischen Immobilien erfolgt grundsätzlich im Rahmen von Konzeptvergaben, bei der die baugestalterische Qualität mit zu bewerten ist.