

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2327/2017

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Lebeau, Leander

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	zurückgestellt
Stadtrat	19.10.2017	öffentlich	zurückgestellt
Stadtrat	13.11.2017	öffentlich	Beratung
Bau- und Planungsausschuss	21.11.2017	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	30.11.2017	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Erarbeitung einer Baulandstrategie für die Stadt Speyer

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt eine Baulandstrategie für den Speyerer Wohnungsmarkt zu erarbeiten.

Beratungshistorie:

14.08.2017 - 3. AG Wohnen: Informationen zu einer geplanten Baulandstrategie für die Stadt Speyer

Begründung:

Die Stadt Speyer hat ein Wohnungsmarktkonzept durch das Büro GEWOS (Institut für Stadt-, Regional-, und Wohnforschung) aus Hamburg erstellen lassen, das ein entsprechendes Handlungskonzept bzw. Leitziele für die zukünftige Wohnentwicklung der Stadt Speyer vorschlägt.

Dabei ist die Festlegung einer Baulandstrategie eine wichtige Schlüsselmaßnahme zur Umsetzung der drei Leitziele (LZ1: Wachsen in bestehenden Strukturen! Fokus Innenentwicklung, Siedlungserweiterung zulassen; LZ2: Wohnen in starken Quartieren! Zukunftsfähige Weiterentwicklung gewachsener Strukturen; LZ3: Zielgruppenspezifische Angebots-sicherung- und Verbesserung) des Wohnungsmarktkonzepts. Im Wesentlichen, soll der Speyer Wohnungsmarkt für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sein und als attraktiver Wohnstandort erhalten bleiben. Mit einer Baulandstrategie werden einheitliche Standards und Ziele für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen formuliert. Ziel einer Baulandstrategie ist es, unter Berücksichtigung von städtebaulichen, ökologischen, sozial- und bodenpolitischen Zielen, zukünftig Wohnbauland zu mobilisieren.

Eine Baulandstrategie beinhaltet:

- strategische Steuerung der Baulandbereitstellung
- einen kommunikativen Prozess mit den Wohnungsmarktakteuren
- mit Zielbezug (vgl. Leitziele Wohnungsmarktkonzept)
- Regelungen zur Kostenbeteiligung und Lastenverteilung
- Vorgaben zur zeitlichen und sozialen Dimension
- verwaltungsorganisatorische Dimension (Dialog und Schwerpunktsetzung)

Die Baulandstrategie ist eine der Schlüsselmaßnahme die helfen sollen den Speyerer Wohnungsmarkt zu entspannen, die Kauf- und Mietpreise zu dämpfen sowie die Teilhabe möglichst aller Bevölkerungsschichten an der Entwicklung zu gewährleisten. Dies soll insbesondere dadurch geschehen, dass bereits vorhandene Instrumente des Baurechts angewendet werden. Des Weiteren bietet eine Baulandstrategie, Transparenz und Planungssicherheit für alle Beteiligten. Ein solcher Beschluss ist eine bindende Grundlage für ein einheitliches Handeln von Verwaltung und Politik. Ein weiterer Vorteil ist die Stärkung der Akzeptanz von Projekten bei den Wohnungsmarktakteuren und in der Öffentlichkeit.

In der Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik vom Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung) ist die Baulandstrategie eine der Handlungsempfehlungen an die Kommunen. Explizit wurden folgende Empfehlungen durch das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen erarbeitet:

- strategische Bodenvorratspolitik und vorhabenbezogener Zwischenerwerb
- gezielte Einflussnahme auf Grundstückspreise und geplante Wohnungsangebote mit liegenschaftspolitischen Instrumenten, beispielsweise mit einer Quote
- verstärkte Bereitstellung und preisreduzierte Abgabe von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum, beispielsweise mit einer Konzeptvergabe
- Auflagen, Anforderungen und Kriterien zur Vergabe öffentlicher Grundstücke, wirtschaftliche Tragfähigkeit muss gegeben sein, beispielsweise durch einen Städtebaulichen Vertrag
- Verknüpfung mit der Förderpolitik des Landes, beispielsweise durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Auch andere Kommunen haben bereits damit begonnen mit einer Baulandstrategie den angespannten Wohnungsmärkten in den Städten entgegenzusteuern.

- ⇒ Stadt Landau – Baulandaktivierung „Landau baut Zukunft“
- ⇒ Stadt Mannheim – 12- Punkte-Programm für Wohnungsbau
- ⇒ Stadt Mainz – Infrastrukturbeitrag und Wohnraumförderung

Die Verwaltung stellt folgende - im Laufe der weiteren Bearbeitung zu überprüfende - **Inhalte / Bausteine für eine Baulandstrategie** in Speyer zur Diskussion:

- Einheimischenmodell – „Wohnen für Speyerer“
 - ⇒ für in Speyer lebende Familien, in Speyer arbeitende Menschen, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung
 - ⇒ bevorzugte Berücksichtigung bei Wohnungs- und Grundstücksvergabe (Matrix, Punktevergabe)

- ⇒ Vorschlag: Bei Neubauvorhaben ab einer Größe von 8 WE bekommt die Stadt entweder ein Mitspracherecht bei der Belegung von 25% der neu erstellten WE oder die Belegung erfolgt durch einen Nachweis der Vergabe nach dem Modell „Wohnen für Speyerer“
- Einführung einer Sozialen Quote - Sozialverträgliche Quartiersentwicklung
 - ⇒ Teilhabe von allen Bevölkerungsgruppen am Wohnungsmarkt
 - ⇒ Quote ab einer bestimmten Größe des Bauvorhabens
 - ⇒ Vorschlag: ab 8 WE sind 25% der Wohneinheiten als preisgebundene Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu entwickeln, Staffelung nach Projektgröße
 - ⇒ die Vergabe erfolgt nach dem Modell „Wohnen für Speyerer“
 - ⇒ der Anteil der sozialgebundenen Wohnungen soll mindestens 15% der Gesamtwohnfläche umfassen
 - ⇒ bestehende Baurechte bleiben unberührt
- Privatisierung von Folgekosten
 - ⇒ Festlegung, wie Folgekosten erstattet werden sollen (Projektentwickler bzw. Grundstückseigentümer)
 - ⇒ bei einem erforderlichen Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur erfolgt eine anteilige Kostenbeteiligung durch Eigentümer bzw. Investoren
 - ⇒ Sicherung durch einen städtebaulichen Vertrag
- Bauland schaffen – Aktive Liegenschaftspolitik
 - Innenentwicklung
 - ⇒ Verfügungs- und Kaufoptionen zur Weitergabe von Grundstücken an die o.g. Zielgruppen (Einheimischenmodell)
 - Außenentwicklung
 - ⇒ Zwischenerwerb, ist im Plangebiet bei größeren Flächen durch die Stadt immer anzustreben, zur Sicherung, Steuerung und zügigen Entwicklung der Flächen und Dämpfung der spekulativen Einflüsse
 - ⇒ Kooperationsmodelle, z.B. Entwicklungsgemeinschaft zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt, Verfügung über min. 30% aller Flächen im Plangebiet, sonst Entwicklungsmaßnahme

Darüber hinaus soll die Baulandstrategie – im Sinne eines Positionspapiers - auf die wichtigsten Ziele, auf die die Wohnungsmarktentwicklung in Zukunft (vgl.

Schlüsselmaßnahmen Wohnungsmarktkonzept) ausgerichtet sein soll, hinweisen:

- Neue Wohn- und Lebensformen zulassen und erproben – insbesondere Baugemeinschaften
- Monitoring Ferienwohnungen – Milieuschutzsatzung, besonderer Schutz der Wohnfunktionen
- Flächenprogramm „Wohnen“ - Innen- vor Außenentwicklung, aber auch Arrondierung zulassen
- Klima- und Umweltgerechte Stadtentwicklung – Klimaresiliente Stadt, Bezug zur Grünflächensatzung, Klimaschutzkonzept, Radwegeverkehrskonzept, Energetische Sanierung, Erneuerbare Energien
- Gestaltungsbeirat - Baukultur und Gestaltungsqualität für lebendige Quartiere

Durch die Bezugnahme auf wichtige Schlüsselmaßnahmen des Wohnungsmarktkonzepts bzw. der städtebaulichen Entwicklung, wird die Bedeutung dieser im Gesamtzusammenhang hervorgehoben und allen Wohnungsmarktakteuren verdeutlicht. Dies dient auch der kommunalen Selbstverpflichtung.

Die aufgeführten Bausteine der Baulandstrategie sind ein Ansatz, also keine abgeschlossene Formulierung und stehen zur Diskussion. Ebenso müssen die Inhalte und Quoten noch angepasst werden bzw. noch das endgültige Maß erörtert werden. Wesentlich dabei ist, dass die einzelnen Bedingungen rechtssicher formuliert sein müssen.

Im Anschluss an die Präsentation der Baulandstrategie in der 3. AG Wohnen am 14.08.2017, wurde diese von den anwesenden Experten diskutiert und auch im Wesentlichen mitgetragen.

Bereits im Nachgang zur AG gab es Einzeldiskussionen, insbesondere mit der GEWO und Vertretern der privaten Wohnungswirtschaft, in denen folgende Punkte angeregt wurden:

zur Sozialquote:

- Der Nachweis einer Sozialquote wird als unproblematisch erachtet. Zur Erleichterung wäre es sinnvoll, dass Projektträger dabei eine Art Konto für die Gesamtstadt führen können. Demnach könnte je nach Lage des Wohnprojektes in einem Gebiet mehr und in einem anderen dafür weniger sozialgebundene Wohnungen errichtet werden.
- Der Projektträger könnte auch Wohnungen und Grundstücke im Projektgebiete unmittelbar an die GEWO, GBS oder GSW veräußern, die dann den entsprechenden Anteil sicherstellen.

Zum Einheimischenmodell:

- Das Einheimischenmodell könnte man insofern modifizieren, dass auch in Speyer arbeitende Menschen berücksichtigt werden können. Eine Erhöhung der Quote am Anteil von Neubauvorhaben auf 40% wird dann als möglich angesehen. Es wird bereits schon ein sehr hoher Anteil von Wohnungen auf dem Speyerer Wohnungsmarkt an Speyerer vermietet und verkauft. Deswegen wird ein solcher Anteil auch nicht als „überfordernd“ für den Wohnungsmarkt angesehen.
- Es ist darauf zu achten, dass bei kleinen Wohnprojekten die Quoten für Einheimische oder Sozialwohnungen in der Summe nicht zu hoch werden. Gegebenenfalls sind hier Staffelungen vorzunehmen.

Zur Privatisierung der Folgekosten:

- Der Ansatz der Finanzierung der Folgekosten durch den Projektentwickler bzw. Grundstückeigentümer wäre richtig. Auch kleine Wohnprojekte sind bei den Folgekosten heranzuziehen. Allerdings wird eine Folgekostenabtretung bei Sozialwohnungen kritisch gesehen. Die Folgekosten bei Sozialwohnungen könnten durch andere Folgekostenbeiträge finanziert werden.

Diese Anregungen sind bei der Ausformulierung der Baulandstrategie zu berücksichtigen.

Darüber hinaus hat die CDU-Fraktion bereits im Rahmen einer Anfrage vom 24.08.2017 angeregt, ob eine Realisierung des Einheimischenmodells wünschenswert wäre und welche Möglichkeit es gibt ein solches Modell in näherer Zukunft umzusetzen. Des Weiteren hat die SPD-Fraktion am 26.08.2017 in einem Artikel (Die Rheinpfalz – Speyerer Rundschau)

angekündigt, dass ein Antrag im Stadtrat, betreffend einer Sozialquote für Neubauprojekte ab einer bestimmten Größe, geplant sei. Beide Vorschläge sind Bestandteil einer Baulandstrategie und ließen sich auch in diesem Rahmen umsetzen

In einem nächsten Schritt sind die Einzelbausteine auszuformulieren und konkrete Festlegungen zu treffen. Der Entwurf soll in einer der nächsten Sitzungen im BPA vorgestellt werden. Bei Beschluss des Stadtrates für eine Aufstellung einer Baulandstrategie für die Stadt Speyer wird mit der Ausarbeitung begonnen.

Anlagen:

- Bausteine einer Baulandstrategie für Speyer - Positionspapier