

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2328/2017

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Lebeau, Leander

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt: 51130

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

Betreff: Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das Wohnungsmarktkonzept als Grundlage für zukünftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen zu beschließen und beauftragt die Verwaltung, die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Speyer entsprechend der Leitziele und dem Handlungskonzept des Wohnungsmarktkonzeptes zu betreiben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Schlüsselmaßnahmen des Wohnungsmarktkonzeptes schrittweise umzusetzen.

Begründung:

Das Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer wurde durch das Büro GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung) aus Hamburg und der Abteilung Stadtplanung erstellt. Im Konzept wurde die derzeitige Wohnungsmarktsituation, das Wohnungsangebot und die Wohnungsnachfrage von Speyer betrachtet. Des Weiteren wurde für eine Wohnungsmarktproggnose bis 2030 eine Wohnungsmarktbilanz erstellt sowie der Neubau- und Flächenbedarf ermittelt. Durch eine zusammenfassende Bewertung und Analyse der erarbeiteten Ergebnisse, wurden anschließend Handlungsbedarfe und Ziele für eine zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Speyer formuliert. Ein politischer Beschluss soll Transparenz und Planungssicherheit für alle Beteiligten garantieren und die Akzeptanz bei allen Akteuren und der Öffentlichkeit stärken. Das Wohnungsmarktkonzept hat eine bindende Grundlage für ein einheitliches Handeln von Verwaltung und Politik. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Beschlusshistorie:

06.03.2014	Stadtrat	Beschluss ein Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer zu erstellen
16.09.2014:	Bau- und Planungsausschuss	Informationen zum Stand der Beauftragung des Wohnungsmarktkonzeptes

28.04.2015	Bau- und Planungsausschuss	Sachstandsinformationen zum Wohnungsmarktkonzept
02.12.2015:	1. AG Wohnen	Vorstellung des 1. Baustein – Rahmenbedingungen und Wohnungsmarktsituation, des Wohnungsmarktkonzeptes durch die GEWOS
04.04.2016:	2. AG Wohnen	Vorstellung des 2. Baustein – Wohnungsmarktprognose 2030, des Wohnungsmarktkonzeptes durch die GEWOS
28.06.2017	Stadtrat	Sachstandsinformationen zum Thema Wohnen: Wohnungsmarktkonzept und Wohnbaustrategien
14.08.2017	3. AG Wohnen	Vorstellung des 3. Baustein – Handlungskonzepte , des Wohnungsmarktkonzeptes durch die GEWOS

Wohnungsmarktkonzept

Baustein 1 – Rahmenbedingungen und Wohnungsmarktsituation in Speyer

Im ersten der drei Bausteine des Wohnungsmarktkonzeptes wurden die Daten zu allgemeinen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Nachfragesituation und die Angebotsituation des Wohnungsmarktes in der Stadt Speyer erhoben.

Zusammengefasste Ergebnisse der 1. AG Wohnen:

- stabile Bevölkerungsentwicklung
- gute wirtschaftliche Entwicklung in Speyer
- niedrige Arbeitslosenzahlen
- hoher Einpendlerüberschuss
- Demografischer Wandel -> Anteil der ab 45-Jährigen gestiegen
- Zahl der Haushalte ansteigend -> Singularisierung der Haushalte
- hohe Eigentumsquote
- hoher Anteil alter Wohnungen in der Altstadt sowie Einfamilienhäuser aus den 1950er – 1970er Jahren
- geringe Neubautätigkeit in den letzten Jahren
- bisher kaum frei verfügbares Wohnbauland

Baustein 2 – Wohnungsmarktprognose 2030

Bestandteil des 2. Baustein des Wohnungsmarktkonzeptes, war eine Analyse des preisgünstigen Wohnraumes und eine Erarbeitung einer Wohnungsmarktprognose mit den Schwerpunkten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, sowie dem Neubau- und Flächenbedarf in der Stadt Speyer.

Zusammengefasste Ergebnisse der 2. AG Wohnen

- Haushaltsprognose: 2016 -> 25.120 Haushalte , 2030 -> 26.150 Haushalte
- Nachfrageüberhang (2014: 130 WE) bei kleinen, preisgünstigen Wohnungen für Ein- und Zweizimmerhaushalte
- Ausreichend große, preisgünstige Wohnungen, jedoch häufig Fehlbelegungen

- steigende Kaufpreise bei Einfamilienhäusern (von 2010 bis 2017 um 55%) und Eigentumswohnungen (von 2010 bis 2017 um 43%)
- steigende Angebotsmieten (von 2010 bis 2017 um 26%)

Neubaubedarf:

	2016	2022	2030
EZFH	100	520	840
MFH	170	840	1.350
GESAMT	270	1.360	2.190

Flächenbedarfsprognose:

Ein- und Zweifamilienhäuser	27,8 ha
Mehrfamilienhäuser	13,1 ha
GESAMT	40,9 ha

Baustein 3 – Handlungskonzept

Im dritten Baustein des Wohnungsmarktkonzeptes wurden die Ziele auf Grundlage der bisher erhobenen Daten für eine zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Speyer formuliert. Mithilfe von aufgeführten Maßnahmen sollen die drei Leitziele für den Speyerer Wohnungsmarkt umgesetzt werden. Um den Herausforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden, müssen alle drei Leitziele mit der gleichen Priorisierung betrachtet werden. Die aufgeführten Leitziele decken die unterschiedlichsten Ebenen des identifizierten Wohnungsmarktes ab. Mithilfe der genannten Maßnahmen, sollen die Leitziele erfolgreich umgesetzt werden.

Leitziel 1 - Allgemeine quantitätsorientierte Wohnungsmarktentwicklung

Wachsen in bestehenden Strukturen!

Fokus Innenentwicklung, Siedlungserweiterung zulassen

- Ausgeglichene Entwicklung des Wohnungsmarktes erreichen
- Bestandsentwicklung fortführen
- Wohnungsneubau forcieren
- Kooperation mit Akteuren der Wohnungswirtschaft
- Aktivierung von Bauflächen
- Architektonische und städtebauliche Qualität erhalten und neu schaffen

Leitziel 2 - Wohnungsmarktentwicklung auf Quartiersebene

Wohnen in starken Quartieren!

Zukunftsfähige Weiterentwicklung gewachsener Strukturen

- Sicherung von Quartieren
- Sozialverträgliche Quartiersentwicklung
- Mischung unterschiedlicher Wohn- und Lebensphasen
- Generationenwechsel in Bestandsquartieren unterstützen

Leitziel 3 - Zielgruppenspezifische Wohnungsmarktentwicklung

Zielgruppenspezifische Angebotssicherung- und Verbesserung

- Preisgünstigen Wohnraum für Geringverdiener sichern
- Angebote für Familien in der Stadt schaffen
- Seniorengerechte Angebote im Bestand und Neubau schaffen
- Neue Wohn- und Lebensformen schaffen

Die genannten Leitziele lassen sich nur durch gezielte Maßnahmen umsetzen. Aus Sicht der Verwaltung werden folgende Schlüsselmaßnahmen für ein erfolgreiches umsetzen der Leitziele vorgeschlagen.

Schlüsselmaßnahmen zur Umsetzung der Leitziele (siehe auch Anlage mit Erläuterungen zu den Schlüsselmaßnahmen):

- ⇒ Baulandstrategie
- ⇒ Umsetzung Flächenprogramm Wohnen
- ⇒ Einrichtung Gestaltungsbeirat
- ⇒ Monitoring Wohnungsmarkt
- ⇒ Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- ⇒ Potenzialerschließung im Bestand - Baulückenkataster
- ⇒ Außenbereichssatzung
- ⇒ Monitoring Ferienwohnungen – Milieuschutzsatzung
- ⇒ Erhaltungssatzung zur Sicherung herausragender Quartiere, insbesondere Industriefabrik
- ⇒ Konzeptvergabe und Einheimischenmodell
- ⇒ Preisgünstiges u. effizientes Bauen – Modellprojekt Mausbergweg
- ⇒ Monitoring – Sozialer Wohnraum
- ⇒ Neue Wohn- und Lebensformen – Baugemeinschaften
- ⇒ Dialogplattformen fortführen und gegebenenfalls ausbauen

Die Entwürfe zur Schlüsselmaßnahmen Baulandstrategie und des Flächenprogramms Wohnen, werden dem Bau- und Planungsausschuss in gleicher Sitzung vorgestellt.

Es ist der Vollständigkeit halber zu erwähnen, dass es bereits Maßnahmen gibt, beispielsweise Stadttumbau, Soziale Stadt, Masterplan Konversion, das Grünkonzepte und die Grünsatzung, das Radwegeverkehrskonzept oder das Beratungsangebot zum barrierefreien Bauen und Wohnen, die bereits einen Teil dazu beitragen, die oben genannten Leitziele zu erreichen. Die oben genannten Schlüsselmaßnahmen sollen im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes Speyer beschlossen werden.

Die Bearbeitung und Betreuung der genannten Schlüsselmaßnahmen wird zusätzliches Personal in der Abteilung Stadtplanung erfordern.

Anlagen: (können im Ratsinformationssystem eingesehen werden)

- Schlüsselmaßnahmen – Erklärung und Erläuterung
- Abschlussbericht des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Speyer von GEWOS