

## Schlüsselmaßnahmen zur Umsetzung der Leitziele aus dem Wohnungsmarktkonzept für Speyer

**Leitziel 1** - Wachsen in bestehenden Strukturen! Fokus Innenentwicklung, Siedlungserweiterung zulassen

**Leitziel 2** - Wohnen in starken Quartieren! Zukunftsfähige Weiterentwicklung gewachsener Strukturen

**Leitziel 3** - Zielgruppenspezifische Angebotssicherung- und Verbesserung

	Leitziel	Maßnahme	Erläuterung	Umsetzungshorizont	Haushaltswirksam
M1	1,2,3	Baulandstrategie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Formulierung einheitlicher Standards und Ziele für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Sinne eines Baulandbeschlusses</li> <li>▪ Transparenz und Planungssicherheit für alle Beteiligten</li> <li>▪ bindende Grundlage für ein einheitliches Handeln von Politik und Verwaltung</li> <li>▪ Stärkungen der Akzeptanz bei Wohnungsmarkakteuren und in der Öffentlichkeit</li> <li>▪ Einführung einer Sozialen Quote für den geförderten Wohnungsbau – ab einer bestimmten Größe des Bauvorhabens</li> <li>▪ Privatisierung der Folgekosten – bei einem erforderlichen Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur erfolgt eine anteilig Kostenbeteiligung durch Eigentümer bzw. Investoren</li> <li>▪ Zwischenerwerb – Entwicklung von Grundstücken, wenn sich diese im Eigentum der Stadt befinden, strategische Bodenvorratspolitik</li> <li>▪ Flächen mit Verfügungs- und Kaufoptionen belegen - Anteilige Abgabe der zu entwickelnden Grundstücksflächen an die Stadt</li> <li>▪ Klimaresiliente Stadt – Bauvorhaben sollten im klimaverträglichen Gesamtkontext der Stadt geprüft werden</li> </ul>	in Planung ⇒ Abschluss 2018	✓
M2	1	Flächenprogramm Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ermittlung und Priorisierung der Wohnbaupotentialflächen der Stadt Speyer</li> <li>▪ Programm zur Umsetzung der Wohnbauoffensive</li> <li>▪ Neubaubedarf von 2190 Wohneinheiten bis 2030, ca. 40ha Wohnbauneuland</li> <li>▪ Identifizierung von 31 potentiellen Wohnbauflächen</li> <li>▪ Erfassung der Flächen anhand von Gebietspässen</li> <li>▪ Priorisierung der Flächen – hohe Priorität, mittlere Priorität, noch zurückgestellte Flächen/ Reserven</li> </ul>	in der Umsetzung ⇒ Abschluss 2018 Dann Umsetzung der Einzelprojekte bis	✗

## Schlüsselmaßnahmen zur Umsetzung der Leitziele aus dem Wohnungsmarktkonzept für Speyer

			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsetzung gemäß der 5 - Jahresprogramme</li> </ul>	2030	
M3	3	Preisgünstiges u. effizientes Bauen – Modellprojekt Mausbergweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ preisgünstiges Wohnen und Bauen im Mausbergweg als Modellprojekt für die Stadt Speyer</li> <li>▪ Umsetzung durch die Preisträger (SCHNOKLAKE BETZ DÖMER ARCHITEKTEN) des Wettbewerbs Sozial, Schnell, Gut – Ideenwettbewerb für bezahlbaren Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz (Bauforum Rheinland-Pfalz)</li> <li>▪ westlich der Salierschule sollen min. 10 neue Reihenhäuser entstehen</li> <li>▪ Grundstück im Eigentum der Stadt und Baurecht vorhanden</li> <li>▪ vorhandene Stellplatzanlage muss neu geordnet werden</li> <li>▪ zügige Realisierung möglich</li> <li>▪ Projektentwicklung durch die GEWO</li> <li>▪ Verkauf der Häuser nach dem Einheimischenmodell</li> </ul>	in Planung ⇒ 2018 - 2019	✓
M4	3	Neue Wohn- und Lebensformen – insbesondere Baugemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alternative Formen des Wohnens und des Zusammenlebens sollen in Speyer auf geeigneten Flächen erprobt und entwickelt werden</li> <li>▪ Impuls zu einer Diskussion mit der Veranstaltung Expertenhearing zum Thema Baugemeinschaften am 21.08.2017</li> <li>▪ beispielsweise Baugemeinschaften (Gemeinschaftliches Wohnen, Baugruppen)</li> <li>▪ potentiell geeignete Flächen: Stiftungs Krankenhaus, das Versickerungsbecken Normand und Pannonia</li> </ul>	Umsetzung ⇒ 2018 - 2022	✓
M5	1	Potenzialermittlung im Bestand - Baulückenkataster	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ermittlung und Bewertung von Baulücken bzw. unbebauten Einzelgrundstücken auf denen Baurecht besteht</li> <li>▪ Mobilisierung über Eigentümeransprache</li> <li>▪ Aktivierung von innerstädtischen Baulücken bzw. unbebauten Einzelgrundstücken für eine zukünftige Wohnbauentwicklung</li> <li>▪ Grundstücksbörse</li> </ul>	in Planung ⇒ 2018 -2022	✗
M6	1	Außenbereichssatzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untersuchung von Außenbereichsflächen, insbesondere des Rinkenbergerhofs</li> <li>▪ Satzung grenzt Bereiche ab, innerhalb derer Bebauung möglich wird</li> <li>▪ durch die Satzung ist ein Schließen von Baulücken im Außenbereich möglich um die vorhandene Baustruktur besser zu nutzen</li> <li>▪ erleichtert die Zulassung von Wohnen im Außenbereich</li> <li>▪ kein generelles Baurecht, allerdings Erleichterung von §35 BauGB</li> </ul>	Umsetzung ⇒ 2023 - 2030	✓

## Schlüsselmaßnahmen zur Umsetzung der Leitziele aus dem Wohnungsmarktkonzept für Speyer

M7	1	Monitoring Wohnungsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ regelmäßige und sicherstellende Wohnungsmarktbeobachtung</li> <li>▪ frühzeitige Feststellung von Trends und Veränderungen</li> <li>▪ Frühwarnsystem des Speyerer Wohnungsmarktes</li> <li>▪ wohnungsmarktpolitische Entscheidungen sollen sich auf aktuelle Beobachtungen und Erkenntnisse stützen</li> <li>▪ dadurch ist eine kurzfristige Anpassung der Wohnbaulandoffensive möglich</li> </ul>	fortlaufende Etablierung im Zeitraum 2018- 2022	✓
M8	3	Monitoring Sozialer Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ regelmäßige und sicherstellende Beobachtung speziell des Sozialen Wohnraumes</li> <li>▪ Prüfung der Sozialquote gemäß der Baulandstrategie</li> <li>▪ frühzeitige Feststellung von Trends und Veränderungen</li> <li>▪ dadurch Anpassung der Wohnbaulandoffensive möglich</li> </ul>	fortlaufende Etablierung im Zeitraum 2018- 2022	✓
M9	3	Monitoring Ferienwohnung - Milieuschutzsatzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ regelmäßige und sicherstellende Beobachtung der Ferienwohnungssituation in Speyer</li> <li>▪ Frühwarnsystem für die Wohnfunktion eines Quartiers</li> <li>▪ gegebenenfalls eingreifen der Verwaltung nötig, um die Wohnfunktion im Quartier zu schützen</li> <li>▪ nach §172 BauGB</li> </ul>	fortlaufende Etablierung im Zeitraum 2018- 2022	✗
M10	2	Erhaltungssatzung - Industriebauhof	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung der Eigenart und der städtebaulichen Gestalt</li> <li>▪ Industriebauhistorisch erhaltenswerte Bausubstanz</li> <li>▪ Fortführung der begonnenen Wohnbauentwicklung am Rhein</li> <li>▪ Umwandlung von einem reinen Gewerbegebiet in ein Mischgebiet</li> <li>▪ Berücksichtigung und Integration der im Industriebauhof vorhandenen (klein)gewerblichen Strukturen</li> <li>▪ Nutzungsmischung, Beibehaltung des vorhandenen „kreativen Milieus“</li> <li>▪ nach § 172 BauGB</li> </ul>	Umsetzung ⇒ 2023 - 2030	✓
M11	1	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instrument mit denen Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, zum Wohle der Gemeinschaft, erstmalig entwickelt oder städtebaulich neu geordnet werden können (§165 Abs. 2 BauGB)</li> <li>▪ die Durchführung ist an 4 Voraussetzungen gebunden (§165 Abs. 3 S. 1 BauGB)</li> <li>▪ Instrument um Bauland schneller zu beschaffen und die Bodenpreisentwicklung zu dämpfen</li> </ul>	Umsetzung ⇒ 2018 - 2022	✓

## Schlüsselmaßnahmen zur Umsetzung der Leitziele aus dem Wohnungsmarktkonzept für Speyer

			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anwendung bei mangelnder Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümer</li> <li>▪ Insbesondere für das Gebiet „Kurze Wingertsgewanne“ prüfen</li> </ul>		
M12	3	Konzeptvergabe und Einheimischenmodell	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vergabe von Grundstücken und Wohnungen durch einen transparenten und nachvollziehbaren Kriterienkatalog</li> <li>▪ Konzepte werden anhand des Kriterienkataloges bewertet</li> <li>▪ Bewertung fließt bei der Vergabe der Grundstücke und Wohnungen ein</li> <li>▪ keine Vergabe nach Preis, sondern nach Qualität des Konzeptes</li> <li>▪ Vergabe nach Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“ – Quote für Speyerer</li> <li>▪ in Speyer lebende, junge Familien, ältere Menschen, Menschen mit Behinderung und in Speyer arbeitende Personen, werden bei der Vergabe von Grundstücken und Wohnungen zukünftig bevorzugt berücksichtigt</li> </ul>	Umsetzung ⇒ 2018 - 2022	✓
M13	1	Dialogplattformen fortführen und gegebenenfalls ausbauen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ erfolgreicher Dialog zwischen den Vertretern aus Verwaltung, der Politik der Immobilienwirtschaft und der Banken im Rahmen der Arbeitsgruppe Wohnen</li> <li>▪ insbesondere regelmäßiger Austausch der Experten über die Wohnungsmarktentwicklung in Speyer, beispielsweise im Rahmen des Monitoring Wohnungsmarkt</li> <li>▪ Empfehlung für eine weitere Verstärkung des Dialogprozesses</li> <li>▪ Empfehlung, die weitere Zusammenarbeit mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen fortzusetzen</li> </ul>	in der Umsetzung ⇒ 2018 - 2022	✗
M14	1	Gestaltungsbeirat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der städteplanerischen und baugestalterischen Qualität</li> <li>▪ Steigerung der Architektur- und Freiraumqualität in Speyer</li> <li>▪ Beratung bei bedeutenden Bauprojekten</li> <li>▪ Gremium aus unabhängigen und qualifizierten Gutachtern</li> <li>▪ regelmäßige Sitzungen, frühzeitige Beteiligung, Ortstermine, Stellungnahmen mit Empfehlungen zu den Bauvorhaben, offene Diskussion</li> <li>▪ Entwicklung einer Geschäftsordnung</li> </ul>	Umsetzung ⇒ 2018 - 2022	✓