

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"> ▪ Formulierung einheitlicher Standards und Ziele für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Sinne eines Baulandbeschlusses ▪ Transparenz und Planungssicherheit für alle Beteiligten ▪ bindende Grundlage für ein einheitliches Handeln von Politik und Verwaltung ▪ Stärkungen der Akzeptanz bei Wohnungsmarkttakteuren und in der Öffentlichkeit ▪ Einführung einer Sozialen Quote für den geförderten Wohnungsbau – ab einer bestimmten Größe des Bauvorhabens ▪ Privatisierung der Folgekosten – bei einem erforderlichen Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur erfolgt eine anteilig Kostenbeteiligung durch Eigentümer bzw. Investoren ▪ Zwischenerwerb – Entwicklung von Grundstücken, wenn sich diese im Eigentum der Stadt befinden, strategische Bodenvorratspolitik ▪ Flächen mit Verfügungs- und Kaufoptionen belegen - Anteilige Abgabe der zu entwickelnden Grundstücksflächen an die Stadt ▪ Klimaresiliente Stadt – Bauvorhaben sollten im klimaverträglichen Gesamtkontext der Stadt geprüft werden 	in Planung ⇒ Abschluss 2018	✓
M2	1	Flächenprogramm Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermittlung und Priorisierung der Wohnbaupotentialflächen der Stadt Speyer ▪ Programm zur Umsetzung der Wohnbauoffensive ▪ Neubaubedarf von 2190 Wohneinheiten bis 2030, ca. 40ha Wohnbauneuland ▪ Identifizierung von 31 potentiellen Wohnbauflächen ▪ Erfassung der Flächen anhand von Gebietspässen ▪ Priorisierung der Flächen – hohe Priorität, mittlere Priorität, noch zurückgestellte Flächen/ Reserven 	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"> ▪ Umsetzung gemäß der 5 - Jahresprogramme 	2030	
M3	3	Preisgünstiges u. effizientes Bauen – Modellprojekt Mausbergweg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ preisgünstiges Wohnen und Bauen im Mausbergweg als Modellprojekt für die Stadt Speyer ▪ Umsetzung durch die Preisträger (SCHNOKLAKE BETZ DÖMER ARCHITEKTEN) des Wettbewerbs Sozial, Schnell, Gut – Ideenwettbewerb für bezahlbaren Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz (Bauforum Rheinland-Pfalz) ▪ westlich der Salierschule sollen min. 10 neue Reihenhäuser entstehen ▪ Grundstück im Eigentum der Stadt und Baurecht vorhanden ▪ vorhandene Stellplatzanlage muss neu geordnet werden ▪ zügige Realisierung möglich ▪ Projektentwicklung durch die GEWO ▪ Verkauf der Häuser nach dem Einheimischenmodell 	in Planung ⇒ 2018 - 2019	✓
M4	3	Neue Wohn- und Lebensformen – insbesondere Baugemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ alternative Formen des Wohnens und des Zusammenlebens sollen in Speyer auf geeigneten Flächen erprobt und entwickelt werden ▪ Impuls zu einer Diskussion mit der Veranstaltung Expertenhearing zum Thema Baugemeinschaften am 21.08.2017 ▪ beispielsweise Baugemeinschaften (Gemeinschaftliches Wohnen, Baugruppen) ▪ potentiell geeignete Flächen: Stiftungs Krankenhaus, das Versickerungsbecken Normand und Pannonia 	Umsetzung ⇒ 2018 - 2022	✓
M5	1	Potenzialermittlung im Bestand - Baulückenkataster	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermittlung und Bewertung von Baulücken bzw. unbebauten Einzelgrundstücken auf denen Baurecht besteht ▪ Mobilisierung über Eigentümeransprache ▪ Aktivierung von innerstädtischen Baulücken bzw. unbebauten Einzelgrundstücken für eine zukünftige Wohnbauentwicklung ▪ Grundstücksbörse 	in Planung ⇒ 2018 -2022	✗
M6	1	Außenbereichssatzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersuchung von Außenbereichsflächen, insbesondere des Rinkenbergerhofs ▪ Satzung grenzt Bereiche ab, innerhalb derer Bebauung möglich wird ▪ durch die Satzung ist ein Schließen von Baulücken im Außenbereich möglich um die vorhandene Baustruktur besser zu nutzen ▪ erleichtert die Zulassung von Wohnen im Außenbereich ▪ kein generelles Baurecht, allerdings Erleichterung von §35 BauGB 	Umsetzung ⇒ 2023 - 2030	✓

Schlüsselmaßnahmen zur Umsetzung der Leitziele aus dem Wohnungsmarktkonzept für Speyer

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

Schlüsselmaßnahmen zur Umsetzung der Leitziele aus dem Wohnungsmarktkonzept für Speyer

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