

KLAUSURTAGUNG KLAUSURTAGUNG

13. NOVEMBER 2017



TAGESORDNUNG TAGESORDNUNG

1. Vorstellung des Wohnungsmarktkonzept
(Herr Hofmann, GEWOS)
2. Vorstellung des Flächenprogramm Wohnen
(Herr Lebeau)
3. Vorstellung der Baulandstrategie
(Herr Reif)

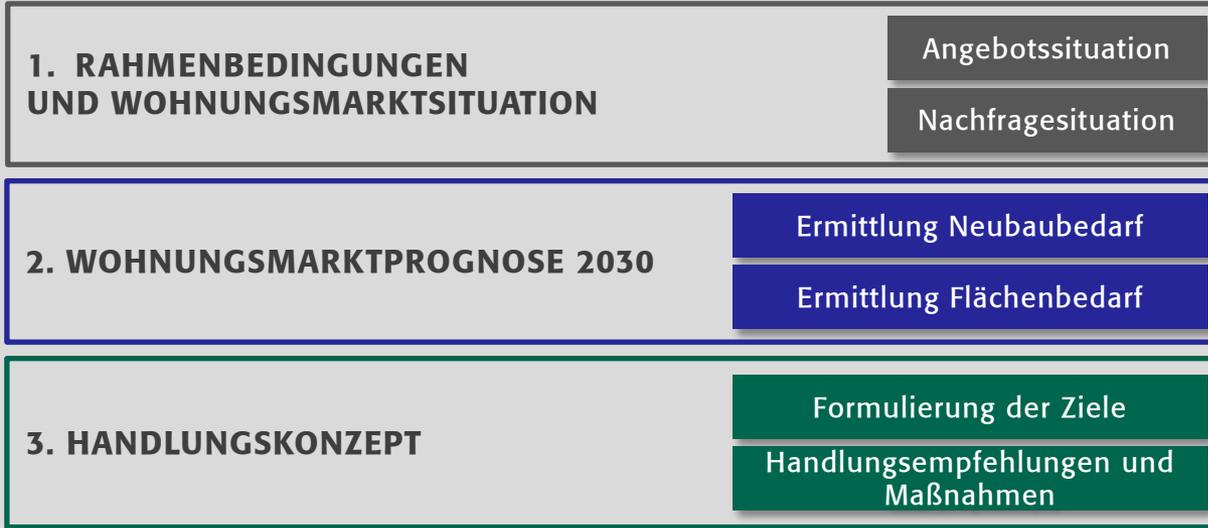


Beschlusshistorie

17.01.2014	Forum Wohnen	Vorstellung der jetzigen Wohnbausituation und der angestrebten Strategie - 7-Punkte Plan
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 Wohnungsmarktkonzepts
28.04.2015	Bau- und Planungsausschuss	Sachstandsinformation zum Wohnungsmarktkonzept
02.12.2015	1. AG Wohnen	Wohnungsmarktsituation des Wohnungsmarktkonzeptes durch die GEWOS
04.04.2016	2. AG Wohnen	Vorstellung des 2. Baustein - Wohnungsmarktprognose 2013 des Wohnungsmarktkonzeptes durch die GEWOS
28.06.2017	Stadtrat	Sachstandinformationen zum Thema Wohnen: Wohnungsmarktkonzept und Wohnbaustrategien
14.08.2017	3. AG Wohnen	Vorstellung des 3. Baustein - Handlungskonzepte des Wohnungsmarktkonzepts durch die GEWOS, Flächenprogramm Wohnen, Baulandstrategie
27.09.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorstellung des Wohnungsmarktkonzepts, Flächenprogramm Wohnen, Baulandstrategie - Beschlussempfehlung vertagt
19.10.2017	Stadtrat	Beschlussfassung vertagt
13.11.2017	Klausurtagung	Sondersitzung Wohnungsmarktkonzept
21.11.2017	Bau- und Planungsausschuss	empfehlende Beschlussfassung
30.11.2017	Stadtrat	entgeltliche Beschlussfassung

GEWOS

Wohnungskonzept



Schlüsselmaßnahmen



Weitere Schlüsselmaßnahmen



STADT
SPEYER



1. Wohnungsmarktkonzept der Stadt Speyer

Handlungsprogramm, Schlüsselmaßnahmen



Präsentation von GEWOS



2. Flächenprogramm „Wohnen“

Entwurf - Vorstellung



2. Flächenprogramm „Wohnen“

Schlüsselmaßnahmen zur Umsetzung der Leitziele

13

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
M1	1,2,3	Bauinstandstrategie
M2	1	Flächenprogramm Wohnen
M3	3	Preisgünstiges u. effizientes Wohnen – Modellprojekt Mausbergweg
M4	3	Neue Wohn- und Lebensformen – insbesondere Baugemeinschaften
M5	1	Potenzialermittlung im Bestand -Baulückenkataster
M6	1	Außenbereichssatzung
M7	1	Monitoring Wohnungsmarkt
M8	3	Monitoring Sozialer Wohnraum
M9	3	Monitoring Ferienwohnung - Milleuschutzsatzung
M10	2	Erhaltungssatzung - Industriefhof
M11	1	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
M12	3	Konzeptvergabe und Einheimischenmodell
M13	1	Dialogplattformen fortführen und gegebenenfalls ausbauen
M14	1	Gestaltungsbeirat



- **Aufzeigen von Flächenpotenzialen**
- **Festlegung eines Arbeitsprogramms**



2. Flächenprogramm „Wohnen“

Neubaubedarf

bis 2030



2190 WE

davon

840 WE in EZFH

1350 WE in MFH

**Wohnbauflächen
bedarf**

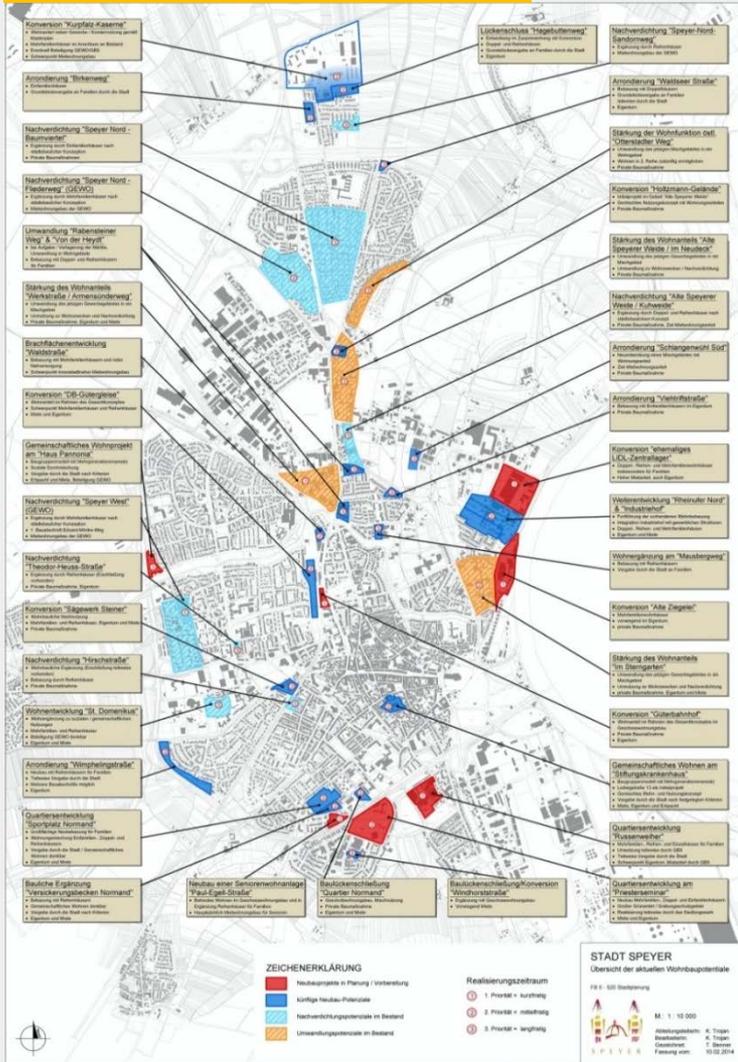
bis 2030



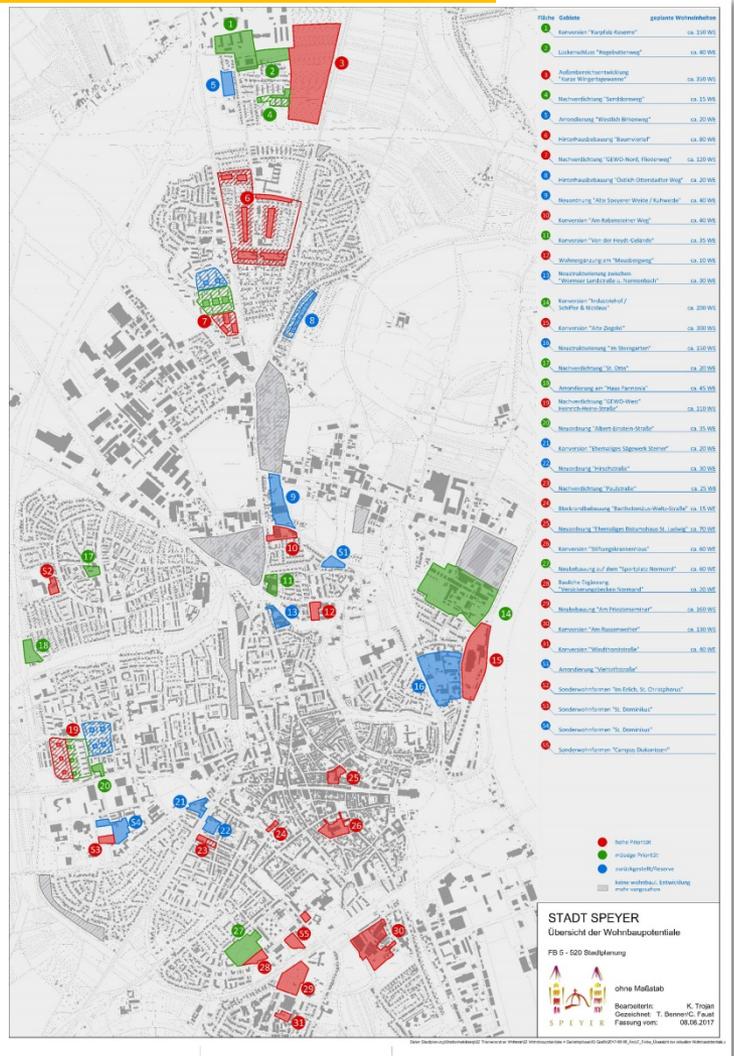
40 ha

2. Flächenprogramm „Wohnen“

Wohnbauflächenpotenziale 2014



Neubewertung 2017



2. Flächenprogramm „Wohnen“

Gebietsspässe

Nr. 12 Wohnergänzung am „Mausbergweg“



Lage / Äußere Erschließung	Stadtteil Speyer Nord-Ost, Parkplatz neben Salierschule
Größe	0,59 ha
Eigentumsverhältnisse	Bürgerhospitalstiftung
Vorhandene Nutzung	Parkplatz und Grünfläche
Ziel	Fortführung der westlich angrenzenden Reihenhausbauung
Nutzungsmöglichkeiten / Eignung	Umnutzung der Parkplatz- und Grünflächen im Bereich der Salierschule Ergänzung der Wohnbauung am Mausbergweg, Bau von Reihen- oder Doppelhäusern in attraktiver Lage am Grünzug Umstrukturierung der Stellplatzanlage für die Schule erforderlich, Ersatzstellplätze sind durch Neuorganisation zu schaffen
Geschätzte Wohneinheiten	ca. 10 WE (EZFH)

Planungsrecht	
FNP	Wohnbaufläche



B-Plan	B-Plan Nr. 018 – Hinterm Esel -Neufassung- (1992): größtenteils WA, Parkplatz - öffentlich entlang Mausbergweg
Baurecht vorhanden	Ja, ggfs. Befreiung für Parkplatzbereich erforderlich
Erschließung	
MNV	Erschließung über Mausbergweg, Nutzung der Stellplatzzufahrt (Verlängerung erforderlich)
ÖPNV (Bus / Schiene)	ÖPNV-Anschluss fußläufig vorhanden: Bushaltestellen „Salierschule“, „St-Guido-Stifts-Platz“, „IGS Kolb“, „Bahnhof-ZOB“ sowie Hauptbahnhof
Fachplanerische Rahmenbedingungen / Restriktionen	
Landschaftsplanung	Integration und Weiterentwicklung Baumbestand Erhalt der Grünfläche am Woogbachtal als innerstädtischer Raum mit hoher Funktionalität
Immissionsschutz	(tolerierbare) Lärmbelastung durch Schulbetrieb (v.a. Musikschule) und Kita, bei entsprechender Gebäudeorientierung problemlos
Bodenbelastungen	Keine Belastungen, Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt, kein Eintrag in der Betriebsflächendatei
Ver- und Entsorgung	Ableitung des Regenwassers in den Nonnenbach, Anbindung an Gas und Wasser verfügbar, Strom ab Niederspannungsnetz
Infrastrukturausstattung	
Nahversorgung	Fußläufig nur Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Biomarkt in der Bahnhofstraße vorhanden, sonst Nähe zur Austraße
Soziale Infrastruktur	Städt. Kindertagesstätten Mäuseburg, Villa Kunterbunt und WoLa, Hort Abenteuerland + Tintenkleks Integrierte Gesamtschule Georg-Friedrich-Kolb, Grundschule Salierschule Seniorenstift Bürgerhospital + Seniorentreff , Betreutes Wohnen Mausbergweg Ärzte im Umfeld vorhanden
Wohnumfeld / Naherholung	Grünanlagen Eselsdamm, Nonnenbach, Adenauer Park, Kleingartenanlage Kuhweide Spielplätze Otto-Heß-Straße/ Am Rosssprung, Alla Hopp, Mausbergweg, Adenauer Park Bolzplatz – Eselsdamm, BMX – Bahn Dr.-Eduard-Orth-Straße, Tennisplatz-TSV TOWERS Speyer-Schifferstadt, Sportplätze Helmut-Bantz-Stadion, FC Speyer, Integrierte Gesamtschule Georg-Friedrich-Kolb



2. Flächenprogramm „Wohnen“

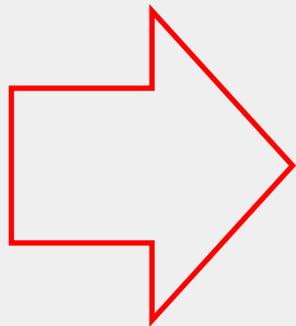
Testentwürfe



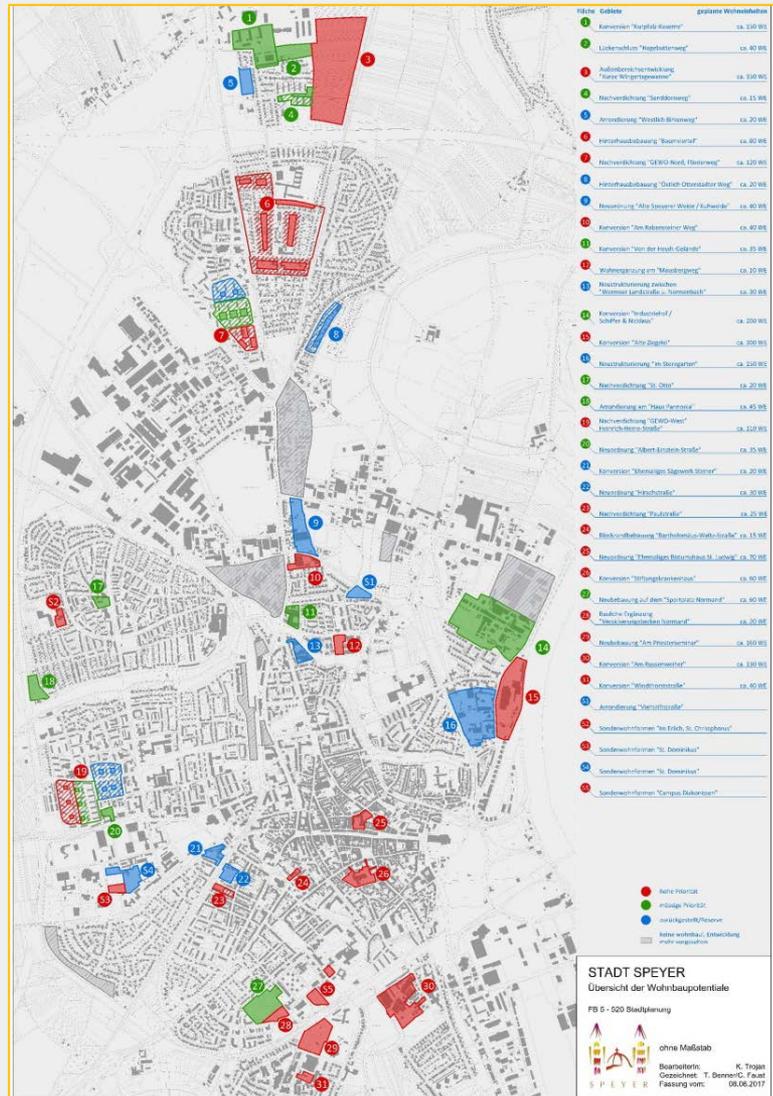
2. Flächenprogramm „Wohnen“

Bewertung:

Nr. 12 Wohnergänzung am „Mausbergweg“		10 WE (EZFH)
Umsetzungsaufwand		
Baurecht vorhanden?	✓	
Grundstücksverfügbarkeit durch Stadt?	✓	
Mitwirkungsbereitschaft durch Eigentümer?	✓	
Grundstücke erschlossen?	✓	teilweise
Keine Umliegung erforderlich?	✓	
Geringe Aufwendungen für Baulandentwicklung?	✓	
Geringe planerische Hürden?	✓	
Besondere Eignung der Potenzialfläche		
Mieter		
Gemeinschaftliches Wohnen / Baugruppe		
Junge Familien	✓	
Senioren		
Sozial gebundene Wohnungen		
Sonstiges	✓	Modellprojekt für bezahlbaren Wohnungsbau (Bauforum R-P)
Besonders geeignet für preisgünstigen Wohnungsbau durch Beteiligung Gewo, GBS, Siedlungswerk	✓	
Bedeutung Stadtentwicklung / Wohnungsbau	1	
Handlungspriorität	hoch	
Zeitliche Prognose bis zur möglichen Realisierung	kurzfristig	
Umsetzungsstand	Vorplanungen / Konzepte bereits vorhanden	
Nächste Schritte	Auswahl Haustyp aus Wettbewerb „Sozial-Schnell-Gut“ des Bauforums R-P, Bebauungskonzept erarbeiten, Bauantrag durch Gewo	
Gesamtbeurteilung / Abwägung	Gute Ergänzungsmöglichkeit der Reihenhausbebauung am Mausbergweg in der Nähe zu sozialen Einrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten Sofort verfügbar Gute Umsetzungsprognose Prädestiniert für Modellprojekt „Preisgünstiges, flächeneffizientes Bauen“ → Vorrangig als Modellprojekt zu bebauende städtische Potenzialfläche	



2. Flächenprogramm „Wohnen“

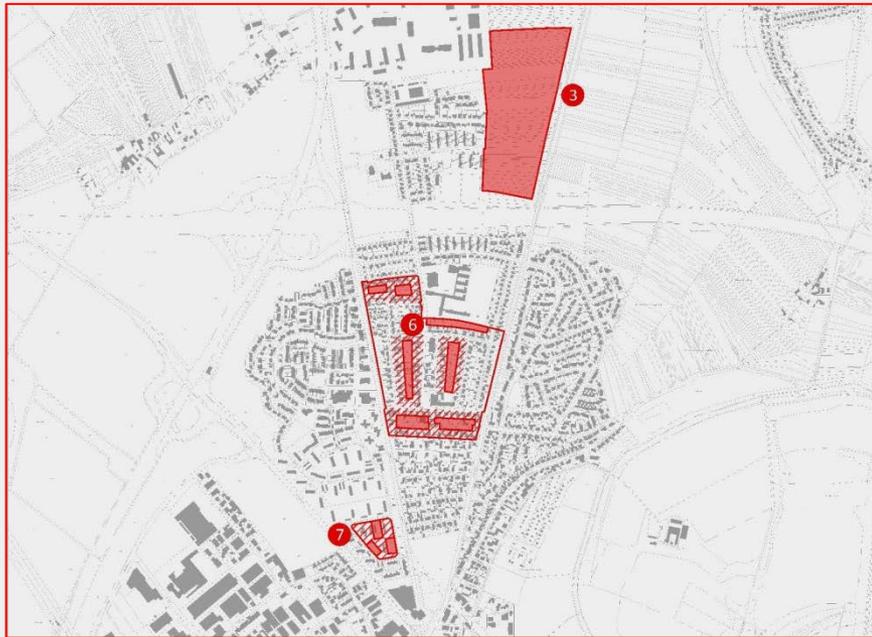


Ergebnis

31 Flächen
 2400 Wohneinheiten
 50 ha Wohnbaufläche
 9 „ausgeschiedene“
 Flächen
 und
 5 Sonderwohnbauflächen



2. Flächenprogramm „Wohnen“ - *Projekte mit hoher Priorität*



- 3 Außenbereichsentwicklung „Kurze Wingertsgewanne“
- 6 Hinterhausbebauung „Baumviertel“
- 7 Nachverdichtung „GEWO-Nord, Fliederweg“
- 10 Konversion „Am Rabensteiner Weg“
- 12 Wohnergängung am „Mausbergweg“
- 15 Konversion „Alte Ziegelei“
- 19 Nachverdichtung „GEWO-West, Heinrich-Heine-Straße“
- 23 Nachverdichtung „Paulstraße“
- 24 Blockrandbebauung „Bartholomäus-Weltz-Straße“
- 25 Neuordnung „Ehemaliges Bistumshaus St. Ludwig“
- 26 Konversion „Stiftungskrankenhaus“
- 28 Bauliche Ergänzung „Versickerungsbecken Norman“
- 29 Neubebauung „Am Priesterseminar“
- 30 Konversion „Russenweiher“
- 31 Konversion „Windthorststraße“

2. Flächenprogramm „Wohnen“

Bilanz bis 2022

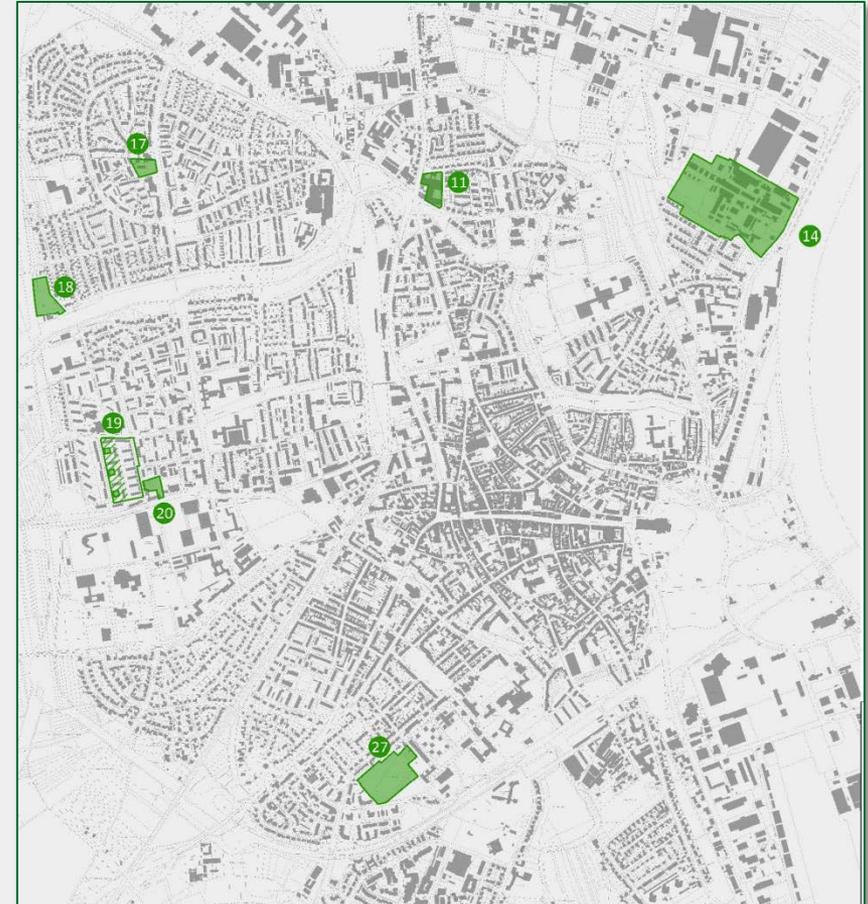
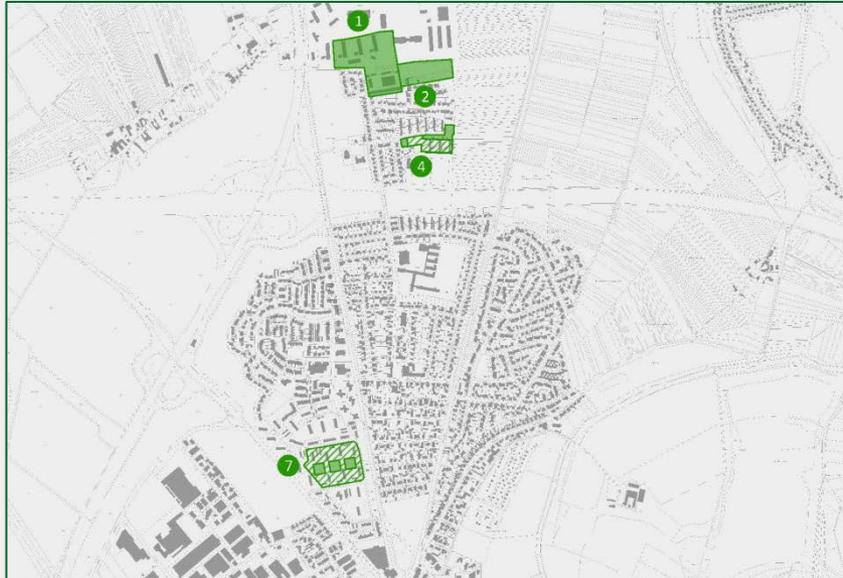
900 WE



250 WE mit EZFH
650 WE mit MFH



2. Flächenprogramm „Wohnen“ - *Projekte mit mittlerer Priorität*

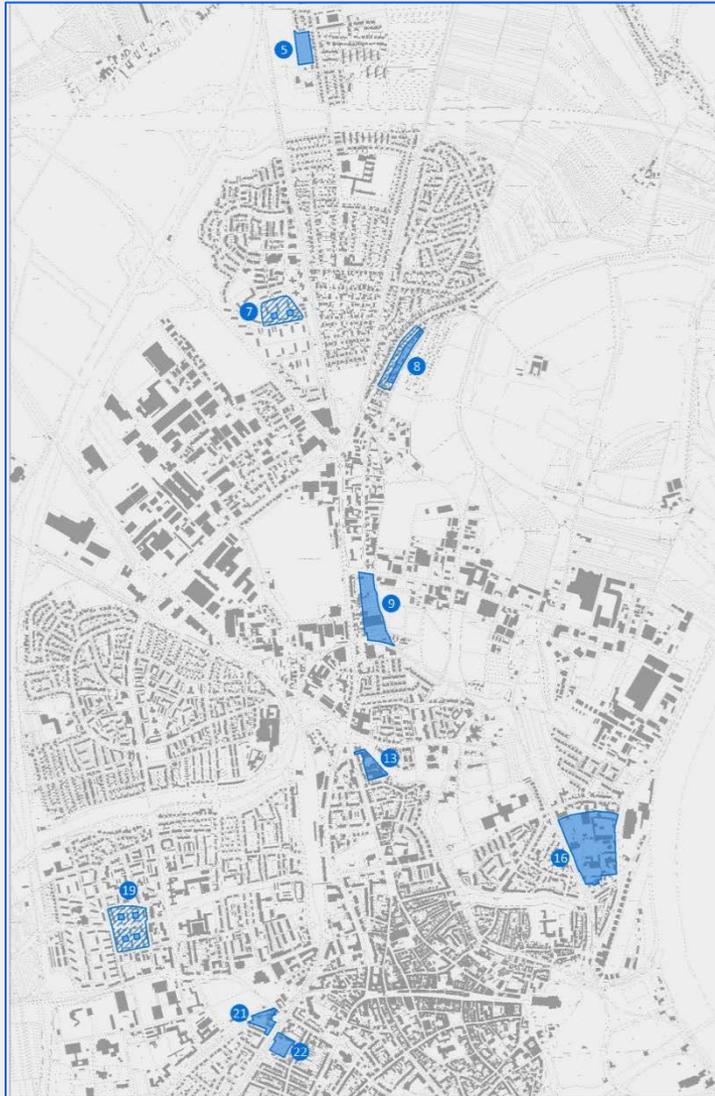


- 1 Konversion „Kurpfalzkasernen“
- 2 Lückenschluss „Hagebuttenweg“
- 4 Nachverdichtung „Sanddornweg“
- 7 Nachverdichtung „Fliederweg“
- 11 Konversion „Von der Heydt-Gelände“
- 14 Konversion „Industriehof / Schiffer & Nicklaus“
- 17 Nachverdichtung „St. Otto“
- 18 Arrondierung „Haus Pannonia“
- 19 Nachverdichtung „Heinrich-Heine-Straße“
- 20 Neuordnung „Albert-Einstein-Straße“
- 27 Neubebauung auf dem „Sportplatz Normand“

2. Flächenprogramm „Wohnen“



2. Flächenprogramm „Wohnen“



zurückgestellte Projekte

- 5 Arrondierung „Westlich Birkenweg“
- 7 Nachverdichtung „Fliederweg“
- 8 Hinterhausbebauung „Östlich Otterstadter Weg“
- 9 Neuordnung „Alte Speyerer Weide / Kuhweide“
- 13 Neustrukturierung zwischen „Wormser Landstraße u. Nonnenbach“
- 16 Neustrukturierung „Im Sterngarten“
- 19 Nachverdichtung „Heinrich-Heine-Straße“
- 21 Konversion „Ehemaliges Sägewerk Steiner“
- 22 Neuordnung „Hirschstraße“

Reserve

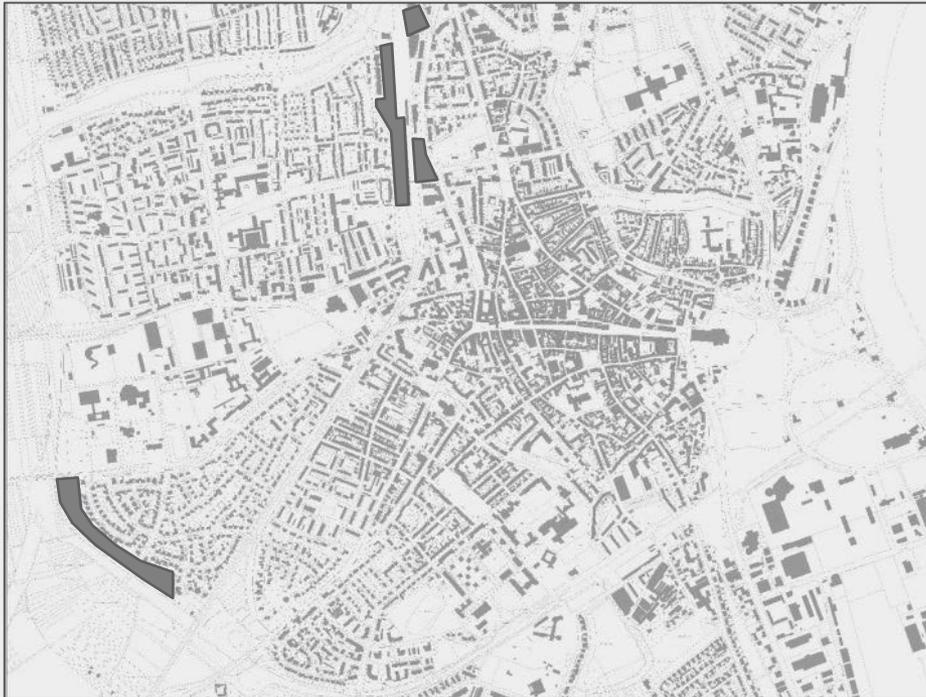
400 WE



2400 WE

2. Flächenprogramm „Wohnen“

Ausgeschiedene Projekte

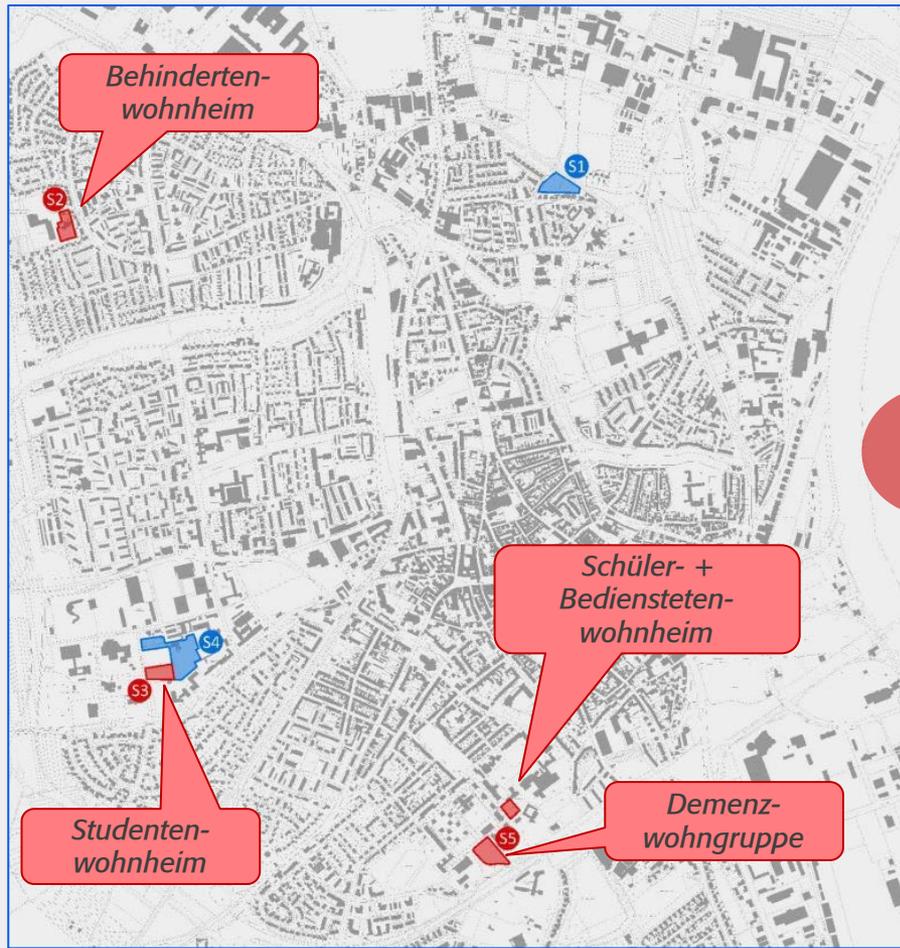


Waldstraße
 DB-Flächen Burgstraße
 Güterbahnhof
 Wimpflingstraße



Waldseer Straße
 Alte Speyerer Weide / Holtzmann
 Werkstraße
 Schlangenwühl-Nord
 Lidl-Gelände

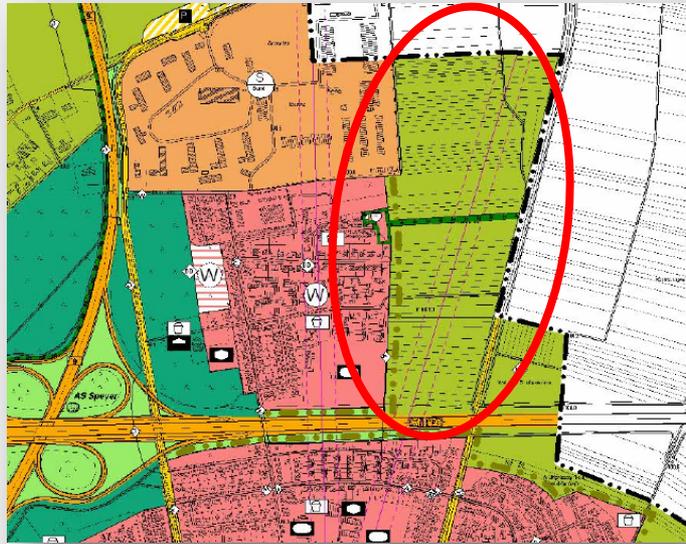
2. Flächenprogramm „Wohnen“



Sonderwohnformen

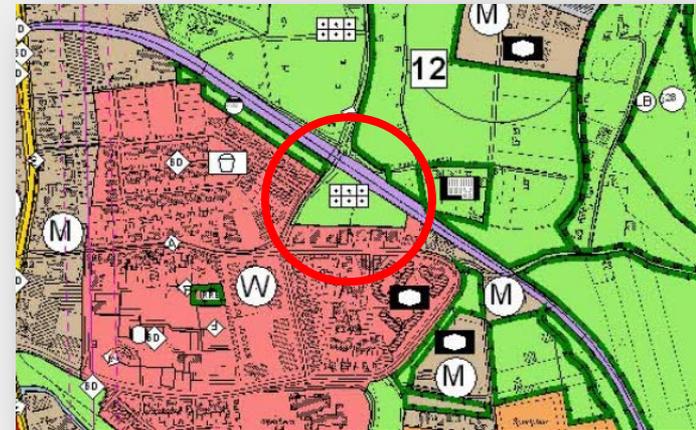
- S1 Arrondierung „Viehtriftstraße“
- S2 Sonderwohnformen „Im Ehrlich, St. Christophorus“
- S3 Sonderwohnformen „St. Dominikus“
- S4 Sonderwohnformen „St. Dominikus“
- S5 Sonderwohnformen „Campus Diakonissen“

2. Flächenprogramm „Wohnen“

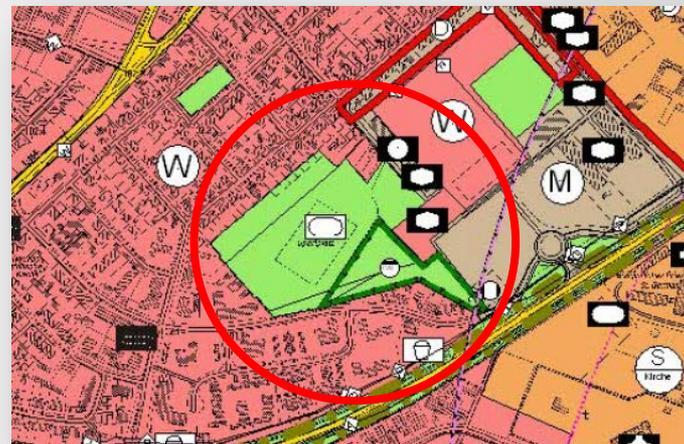


Außenbereichsentwicklung „Kurze Wingertsgewann“

Flächen die im FNP nicht mit einer bauliche Nutzung dargestellt sind

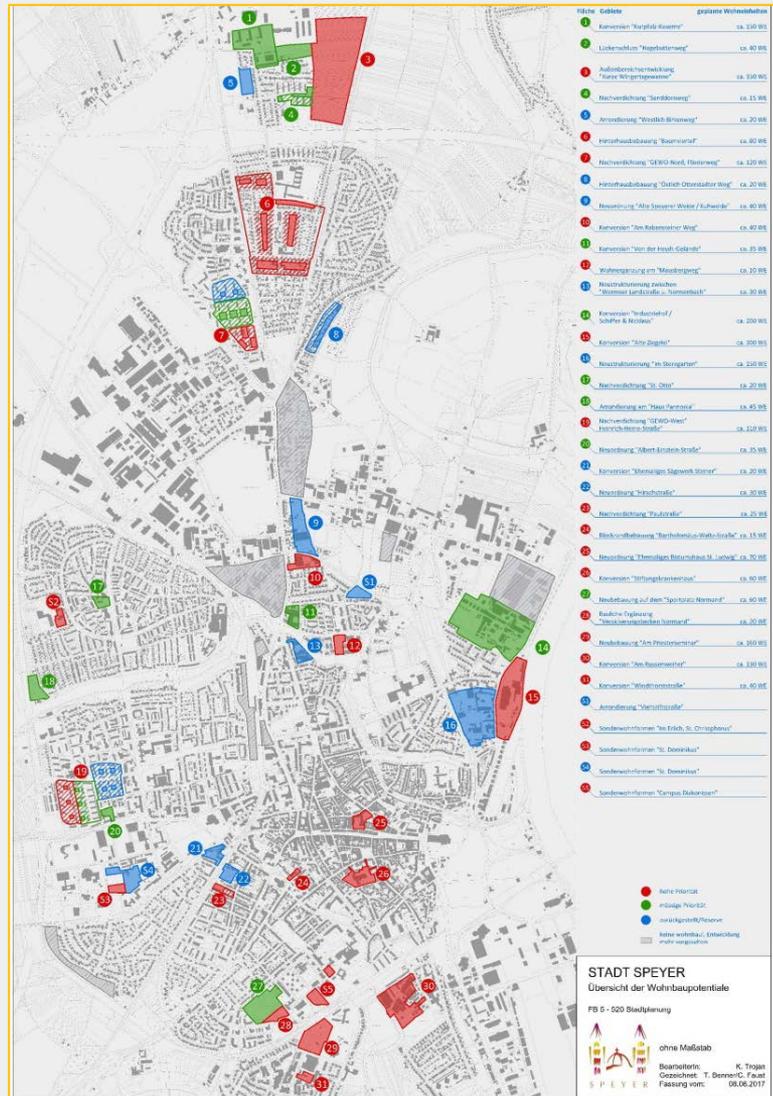


Arrondierung „Viehtriftstraße“



Neubebauung „Sportplatz Normand“ und bauliche Ergänzung „Versickerungsbecken Normand“

2. Flächenprogramm „Wohnen“



3. Baulandstrategie

Entwurf - Vorstellung



1. Baulandstrategie.Ausgangssituation

- Hoher Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau vorhanden
- Nachfrage weit höher als Bestand
- Bodenpreise steigen weiter und werden spekulativ
- Viele Nachfrager verlieren damit den Zugang zum Speyerer Wohnungsmarkt
- Die Stadt hat bisher keinen Einfluss auf die Preisentwicklung und die Wohnungsvergabe
- Geförderter Wohnungsbau findet nicht (mehr) statt



2. Baulandstrategie. Unsere Ziele

- Den Speyerer Wohnungsmarkt entlasten – „Wohnen für Speyerer“
- Teilhabe möglichst aller Bevölkerungsschichten an Entwicklung der Stadt gewährleisten
- Dämpfung der Bodenpreise
- Mobilisierung von Bauland durch Nutzung bereits vorhandener Instrumente des Baurechts

⇒ Städte mit Baulandstrategien:

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

⇒ Handlungsempfehlung an die teilnehmenden Kommunen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“, RLP



3. Baulandstrategie. Bausteine

1) Den lokalen Wohnungsmarkt entlasten – „Wohnen für Speyerer“

In Speyer lebende Familien, ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderung sollen künftig bei der Wohnungs- und Grundstücksvergabe bevorzugt berücksichtigt werden → Modell „Wohnen für Speyerer“

Vorschlag:

Einführung einer Quote bei Neubauvorhaben (und erforderlicher Schaffung von Baurecht)

Beispiel:

Bei Neubauvorhaben ab einer Größe von z. Bsp. 8 Wohneinheiten (WE) sind 25% der WE nach dem Modell „Wohnen für Speyerer“ zu vergeben.

Der Investor tritt Belegungsrechte ab oder muss einen entsprechenden Vergabenachweis erbringen.



Baulandstrategie.Bausteine

2) Sozialverträgliche Quartiersentwicklung und soziale Teilhabe ermöglichen

Für alle Vorhaben gilt, dass die Rahmenbedingungen finanziell weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen besonders zu berücksichtigen sind.

Vorschlag:

Bei Neubauvorhaben (und erforderlicher Schaffung von Baurecht) ist ab einer zu bestimmenden Gesamtzahl von WE ein fester Anteil von Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu entwickeln und bevorzugt nach dem Modell „Wohnen für Speyerer“ zu vergeben.



Baulandstrategie.Bausteine

3) Neue Wohn-und Lebensformen zulassen und erproben

Alternative Formen des Wohnens und Zusammenlebens sollen auf geeigneten Flächen erprobt und entwickelt werden.

Idealtypischer Weise sind diese Bereiche im Eigentum der Stadt bzw. der GEWO.

Die Bauleitplanung ist nachgeschaltet und orientiert sich an den Lebensentwürfen der Menschen.

Neuausrichtung der Siedlungspolitik



Baulandstrategie.Bausteine

4) Privatisierung der Folgekosten

Sämtliche Planungs- und Folgekosten trägt der Projektentwickler bzw. der Grundstückseigentümer

Bei einem erforderlichen Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur erfolgt die Kostenbeteiligung anteilig (anteilig).

Umsetzung durch den Städtebaulichen Vertrag



Baulandstrategie.Bausteine

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 der Stadtbevölkerung Wohnraum dauerhaft entziehen, sollen korrigiert werden.

- Monitoring Wohnungsmarkt
- Monitoring Ferienwohnung
- Ggf. Sicherung durch baurechtliche und ordnungspolitische Maßnahmen



Baulandstrategie.Bausteine

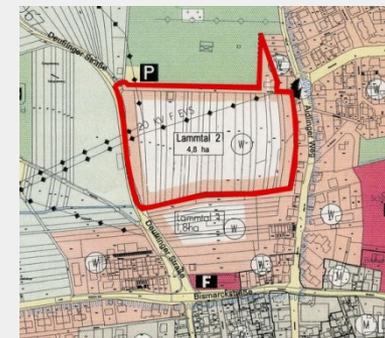
6) Innen- vor Außenentwicklung

Weiterhin primäres Ziel bei zukünftiger Wohnbauflächenaktivierung

Aber nicht:

Innenentwicklung anstelle Außenentwicklung!

- Hoher Druck auf den vorhandenen Siedlungskörper „Flächenprogramm Wohnen“
- Zukünftige Bedarfe können nicht mehr vollständig über die Innenentwicklung abgedeckt werden
- Siedlungserweiterungen im Außenbereich zulassen



Baulandstrategie.Bausteine

7) Klima- und umweltgerechte Stadtentwicklung

Ziel: Klimaresiliente Stadt

Die Klimaverträglichkeit von Bauprojekten ist durch Fachgutachten zu belegen

Bei Nachverdichtungen und Flächenkonversionen im Bestand ist die vorgefundene Bodenversiegelung regelmäßig zu verringern

Den Maßstab für die maximale Bodenversiegelung definiert die Baunutzungsverordnung

Im unbeplanten Innenbereich greift die Freiflächen- und Begrünungssatzung

Für das Stadtgebiet wird ein Grün- und Freiflächenkonzept entwickelt, das den Rahmen für die bauliche Inanspruchnahme bildet

Weiterhin:

- Ausbau Erneuerbare Energien
- Passivhäuser
- Energetische Sanierung



© Solkraft



Baulandstrategie.Bausteine

8) Kommunales Planungsrecht stärken – Bauland schaffen!

Ziele:

Bauland schnell schaffen

Bodenpreisentwicklung dämpfen

Zugang zum Wohnungs- und Grundstücksmarkt für alle Speyerer sichern

Vorschläge:

- **Innenentwicklung:**
 - Flächen mit Verfügungs- und Kaufoptionen belegen
- **Außenentwicklung:**
 - Zwischenerwerb anstreben
 - ggf. Entwicklungsgemeinschaften gründen
 - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme umsetzen
(bei mangelnder Mitwirkungsbereitschaft und bei Vorliegen der Voraussetzungen nach §165 BauGB)



Baulandstrategie.Bausteine

9) Baukultur und Gestaltungsqualität für lebenswerte Quartiere

Ziele:

- Sicherung gleichwertiger Wohnverhältnisse
- Vermeiden von Stigmatisierung
- Qualitätsanspruch von kostengünstigem Bauen
- „Günstig nicht gleich billig!“

Vorschläge:

- Bauvorhaben müssen einem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden, wenn sie eine bestimmte Größenordnung überschreiten
- Städtische Immobilien werden im Rahmen von Konzeptvorgaben vergeben, bei der die baugestalterische Qualität mit zu bewerten ist
- Wettbewerbliche Verfahren sind bei Flächenentwicklungen anzustreben



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Bildnachweis:

Airbnb:

<https://thystack.com/wp-content/uploads/2015/12/airbnb-832x333.jpg>

Colorbox.de:

<http://www.wn.de/Muenster/2017/02/2697947-Eltern-klagten-gegen-Stadt-Kita-Beitraege-Gericht-ruettelt-an-Satzung>

GEHOLA:

Flyer Anschub Förderung neues Wohnen

LZG-RLP:

<https://www.lzg-rlp.de/de/gemeinschaftliches-wohnen.html>

NDR:

<http://www.ndr.de/ratgeber/verbraucher/Energieausweis-Gut-gemeint-schlecht-gemacht,energieausweis130.html>

Klaus Venus:

http://www.speyer.de/sv_speyer/de/Tourismus/Speyer%20Multimedia/Fotogalerien/Altstadt/

Schierling

http://www.schierling.de/htmls/aktuelles/legacy/archiv_stadtmarketing/2001-04-29_ortskernerg.htm

Spieß Rohrleitungsbau GmbH:

<http://www.spiess-beesten.de/category/rohrleitungsbau/>

Solkraft

<http://www.solkraft.de/data1/images/module.png>

