

33. Sitzung des Stadtrates (Sondersitzung Wohnungsmarktkonzept, Baulandstrategie), gemeinsame Sitzung mit Fachausschüssen der Stadt Speyer am 13.11.2017

---

**Gegenstand:** Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer

[Vorlage: 2328/2017](#)

**Gegenstand:** Baulandstrategie für die Stadt Speyer; Festlegung eines Quotenmodells; Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.11.2017

[Vorlage: 2327/2017/1](#)

Die Vorlagen sind dieser Teilniederschrift beigelegt.

Der Vorsitzende erläutert einleitend den historischen Ablauf zur Entstehung der beiden Projekte und gibt einen Ausblick auf die weitere Befassung mit dem Thema.

Herr Daniel Hofmann (Fa. Gewos GmbH, Konzeptersteller) erläutert anhand einer Präsentation nochmals umfassend die einzelnen Feststellungen und Leitziele der Konzeption. Die Präsentation sinhalte werden dem Protokoll beigelegt.

Der Vorsitzende sieht darin bindende, einheitliche Richtlinien für Verwaltung und Politik, die Rechtssicherheit schaffen. Viele der Empfehlungen seien schon angegangen worden, so z.B. die Baulückenerfassung und die Steckbriefe für Möglichkeiten der Nachverdichtung, die später noch vorgestellt werden.

Herr C. Ableiter sieht die Grundfunktion Wohnungsversorgung als Ausfluss der Sozialen Marktwirtschaft, welche in der Wohnungswirtschaft zunehmend nicht mehr funktioniert. Die BGS habe die Planungen der Stadt zur Erweiterung des Angebots weitgehend mitgetragen, Ausnahme Erlus-Bebauung, setzt sich aber für die Erhaltung innerstädtischer Grünbereiche ein. Durch die Entwicklung der letzten Jahre seien ganze Berufsgruppen aus der Teilnahme am Wohnungsmarkt herausgekegelt worden; Kleinverdiener sind fast chancenlos. Daher fordert die BGS die Sozialbindung eines Teils der Neubauwohnungen mind. 25 % der Fläche, am besten 30 %, nicht nur der Zahl der Wohnungen. Städtische Grundstücke sollten mit Einheimischenmodell vergeben werden, nicht unbedingt günstiger, aber bevorzugt. Der Vorsitzende verweist auf die Baulandstrategie. Einheimischenmodell und Sozialquote sind schon im Konsens.

Herr Wolfgang Arndt, Vertreter der Fraktion Die Linke in der AG Wohnen möchte wissen, warum in Speyer so wenig sozialer Wohnungsbau erfolgt und wie hoch die Anzahl sozialgeförderter Wohnungen ist. Herr Böhmer (GEWO) erläutert am Beispiel der Nachverdichtung Speyer-West, dass die Errichtungskosten auf eigenem Grundstück die Fördersummen übersteigen, was den sozialen Wohnungsbau sehr schwierig mache. Dazu kommt die Niedrigzinsphase, die den Druck auf den Wohnungsbau zusätzlich erhöht. Herr Hofmann ergänzt, dass die Zahlen für Speyer an dieser Stelle nicht vorrätig seien, es sich aber um ein bundesweites Problem handle. Umsteuern und Änderung der Förderrichtlinien ziehen erst langsam wieder an. Herr Böhmer erläutert, dass die GEWO versuche, die Mieten nach Auslaufen der Bindung weiterhin sozialnah zu halten und macht ebenfalls die Förderbedingungen für die Misere mit verantwortlich.

Frau Korovai (Beirat für Migration und Integration) erkundigt sich, ob der Verwaltung Leerstände im privaten Bereich bekannt sind und Möglichkeiten hierzu bestehen. Laut Verwaltung sind Fälle bekannt, es besteht aber weder eine Meldepflicht noch seien Zwangsverpflichtungen möglich.

Herr Klaus Seither verliest als SPD-Mitglied des Bau- und Planungsausschusses eine Erklärung zum Sachverhalt. Er nimmt dabei Bezug auf den Antrag der SPD-Fraktion von 2014 und dessen Fragestellungen. Beantragt war die Erstellung eines Wohnraumkonzeptes,

herausgekommen sei ein Wohnungsmarktkonzept. Er zeichnet ein Firmenporträt der Fa. Gewos GmbH und hält gezielte Lobbyarbeit aufgrund der wirtschaftlichen Verflechtungen mit der Muttergesellschaft für nicht ausgeschlossen.

Die Analyse und Leitziele werden ausdrücklich unterstützt. Allerdings stellt er die Frage, ob die mit der Einwohnerzunahme verbundene KFZ-Zunahme in den VEP passe und ob Grünflächenkonzept und städtische Infrastruktur dafür überhaupt ausgelegt seien. In ihm keimt der Verdacht, dass tatsächlich ein Konzept der Wohnungswirtschaft dahinter steht. In einem Nachsatz verweist er auf die „zufällige“, zeitgleiche und medienwirksame Ankündigung von Wohnraum, den Speyerer Architekten und Handwerker sicherlich kostengünstiger herstellen könnten.

Der Vorsitzende lässt diese Ausführungen so im Raum stehen. Er würde dem entsprechend eher erwarten, dass die SPD-Fraktion entgegen anderslautender Äußerungen nun gegen die Baulandstrategie stimmen werde.

Herr Dr. Wilke erklärt, das Verlesen vorgefertigter Statements sei nicht der Sinn dieser Veranstaltung, die auch auf Forderung der SPD wegen zusätzlichem Informationsbedarf und zur Klärung von Fragen anberaumt wurde. Es dränge sich die Vermutung auf, der Bürgermeisterwahlkampf habe schon begonnen. Immerhin sei es nicht das erste Mal, dass man sich in verschiedenen Runden mit den notwendigen Maßnahmen zur Entschärfung des Wohnungsproblems beschäftigt hat.

Herr Gottwald erwidert, es müsse in diesem Rahmen möglich sein, Sorgen hinsichtlich der Entwicklung bezahlbaren Wohnraums äußern zu können.

Aus Sicht von Herrn C. Ableiter müssen die Beratungsgremien Rat und Ausschüsse über Maß sowie Belastung der Mehrbebauung diskutieren (insbesondere Verkehr). Bei einer Abstimmung werde die BGS-Fraktion eine Streichung von M10 (Industrie Hof) beantragen. Der Vorsitzende erläutert, dass der Bereich der Maßnahme M10 viel weiter geht; es sei im Gegenteil eine „Erhaltungssatzung“ zum Industrie Hof im Gespräch. Die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur müsse stufenweise für die einzelnen Bebauungspläne betrachtet werden, nicht für die 2.200 Wohneinheiten auf einmal. Wie wiederholt dargelegt, ist eine kontinuierliche Evaluation notwendig.

Frau Selg stellt fest, dass seit 3 Jahren darüber gesprochen wurde. Nun sollten zügig die nächsten Schritte angegangen werden, um einen konkreten Maßnahmenkatalog verabschieden zu können. Die SWG hat dazu folgende Anmerkungen/Fragen: Das Umfeld der Stadt wurde zu wenig einbezogen (Dudenhofen, Römerberg) Hinsichtlich der Planungszahlen für die Wohneinheiten handelt es sich um eine wenn-dann Betrachtung; die Zahl muss nicht unbedingt so umgesetzt werden. Über das Konzept selbst ist die SWG nicht sehr glücklich, weil zu 80 % austauschbar; Frau Selg wirft die Frage auf, ob man wirklich eine Verdichtung um 2.200 WE will. Außerdem wird ein Grünflächenkataster mit Tabuzonen vermisst.

Fragen:

1. Woher resultieren die Flächenberechnungen?  
Laut Vorsitzendem stammen die 50 ha aus der Regionalplanung der MRN, die als übergeordnete Planung deutlich abstrakter ist als der örtliche FNP.
2. Wie sieht der Plan der Bautätigkeiten der GEWO bis 2030 aus?  
Die GEWO wartet laut Herrn Böhmer auf die Rahmenbeschlussfassung des Rates und setzt daneben auf Marktbeobachtung.
3. Besteht der politische Wille zur Nachverdichtung?  
Laut Vorsitzendem werden die Bedarfe Wohnungsbau privat – kommunaler sozialer Wohnungsbau jährlich bzw. 2jährlich dazu evaluiert.

Herr Dr. Lorenz formuliert Befürchtungen von B90/Grüne, dass durch ein übertriebenes Nachverdichten das Stadtklima verschlechtert wird. Er fordert eine Art Grünvernetzungssatzung zum Erhalt von Tabuzonen. Hinsichtlich des Gestaltungsbeirates sollte man sich Gedanken über Konzeption, Beratungsaufgaben und Besetzung machen, um Lobbyismus-Befürchtungen auszuschließen.

Herr Hofmann bestätigt, dass man dieses Gremium nicht nur mit Architekten besetzen sollte sondern auch mit „normalen“ Leuten mit Sachverstand. Der Beirat ist besonders für sensible Bereiche geeignet; dabei sollte aber keine „Baupolizei“ installiert werden. Der Vorsitzende ergänzt, dass auch Klima und Denkmalschutz eingebunden werden. Er präferiert ein rollierendes System im Beirat. Dazu stehe man in Kontakt mit der Architektenkammer. Start werde vermutlich im kommenden Jahr sein. Zur Klimavernetzung nennt er als Beispiel die Burgstraße, wo eben aus Klimagründen keine Bebauung an der Bahnlinie realisiert werden soll; dies ist aber immer abhängig von Einzelbetrachtungen.

Die Verfolgung des Maßnahmenziels M 4 ist laut Frau Münch-Weinmann wichtig für eine bestehende Interessengruppe. Weiterhin sollte das Thema „2. Miete“ und Vermeidung von Individualverkehr als Ziel im Auge behalten werden. Sie plädiert für barrierearmes Bauen auch ohne konkreten Bedarf.

Herr Wolfgang Seiler (Bau- und Planungsausschuss, SPD) möchte wissen, wie viele Baugenehmigungen der letzten 5 Jahre erteilt wurden und wie bei der Verwaltung der Bedarf bis 2030 eingeschätzt wird. Er unterstreicht, dass die Erlus-Bebauung ist nicht das ist, was er sich persönlich unter „Nachverdichtung“ vorstellt. Die Zahlen der Baugenehmigungen werden dem Protokoll beigefügt. Der Bedarf orientiert sich nach Herrn Hofmann an den bereits dargestellten drei Faktoren.

Herr Czerny vertritt die Auffassung, dass ein Umdenken in der Mobilität im Verkehrsausschuss nicht richtig angegangen wird. Der Vorsitzende wirft ein, dass Verkehrsfragen immer Beachtung finden, wenn der jeweilige Bereich betrachtet wird; Verkehr ist laut Herrn Czerny aber stadtübergreifend.

Die Vorstellung der Flächenuntersuchung und der Flächensteckbriefe erfolgt durch die Stadtplanung, Herrn Lebeau, anhand einer Präsentation, die dem Protokoll beiliegt.

Herr Dr. Lorenz fragt nach den Bautätigkeiten in der Waldstraße. Diese betreffen laut Verwaltung keine Wohnbebauung, sondern sind gewerblicher Art. Für den Sportplatz Normand besteht aus den Konversionsverträgen Bindung als Sportplatz bis Ende 2018.

Die Planungen zur Nachverdichtung zwischen Spaldinger und Waldseer Straße bezeichnet Herr C. Ableiter als völlig verfehlt. Im Gegensatz zu den vorherigen Behauptungen sei der ganze Industriebauhof in dem grünen Bereich zur Bebauung ausgewiesen. Der Baubereich westlich der Waldseer Straße sollte ausschließlich für private Baumaßnahmen ohne Bauträger zur Verfügung stehen. Der Normand-Sportplatz muss an die GEWO und GBS für den sozialen Geschosßbau vergeben werden. Er wirft die Frage auf, ob der Verzicht auf eine Bebauung am Güterbahnhof tatsächlich ökologischen Gründen geschuldet ist oder eher der Tatsache, dass die Bahn gar nicht verkaufen will. Die Kaufoption besteht laut Verwaltung durchaus, allerdings habe man den klimatischen Wert dieser Schneise erkannt.

Frau Spoden (Sozialausschuss, SPD) erkundigt sich nach dem Standort des integrativen Kindergartens der Lebenshilfe. Dieser findet sich laut Verwaltung bei den Sonderwohnformen S 2.

Herr Reif (FBL 5) referiert zur Baulandstrategie anhand einer Präsentation, die dem Protokoll beiliegt. Er erläutert Beispiele aus der Nachbarschaft zum „Einheimischenmodell“, das greift, wo neues Baurecht geschaffen wird. Der Vorschlag der Verwaltung lautet auf 25 % ab 8 WE. Daneben ist eine Sozialquote für Mietwohnungen vorgesehen, die ebenfalls wie die anderen Punkte in der Präsentation dargestellt ist.

Der Vorsitzende sieht in dem Papier einen Diskussionsrahmen mit dem Rat. Der zusätzliche Antrag der SPD auf 30 % Sozialquote ab 8 WE und eine Schwelle von 7,50 €/m<sup>2</sup> irritiert, weil dieser Betrag in Speyer nicht als Sozialmiete erhoben werden darf. Laut Herrn Gottwald wird diese Summe nochmals hinterfragt. Er erkundigt sich nach den Grundlagen für die Vorgabe von WE im Verfahren. Aus Sicht von Herrn Reif wäre eine Erhöhung der Einheimischenquote durchaus möglich, aber die Sozialquote muss sehr differenziert betrachtet werden. Die SPD hegt laut Herrn Gottwald aus der Erfahrung der vergangenen Jahre ein gewisses Misstrauen und fordert daher eine starre Quote

Herr Dr. Wilke hingegen bescheinigt, dass zu viel Starrheit u.U. auch blockieren kann. Grundsätzlich findet eine Sozialquote auch die Unterstützung der CDU; dazu zitiert er aus der Vorlage über die Zustimmung aus der Wohnungswirtschaft. Allerdings müsse die Summe im Stadtgebiet oder Quartier stimmen. Man sollte keine Planwirtschaft auf 30 Jahre festschreiben und Abweichungen nach unten oder oben im Einzelfall möglich machen. Daher würde er eine „atmende Quote“ bevorzugen.

Beim Einheimischenmodell hingegen steht die CDU zu Vergünstigungen für Speyerer, z.B. durch einen niedrigen Erbpachtzins. Unter den vielen Modellen in Deutschland gilt es laut Herrn Reif das passende für Speyer zu finden. Nach Meinung des Vorsitzenden muss für eine finanzielle Unterstützung das Verhältnis zum Sozialmodell hergestellt werden. Dagegen ist Herr Dr. Wilke der Auffassung, dass der Kerngedanke des Einheimischenmodells die Eigentumsbildung, z.B. für junge Familien, sein soll und nicht Mietverhältnisse.

Frau Münch-Weinmann unterstreicht, dass die Sozialquote in der Praxis umsetzbar sein muss. Sie schlägt vor, auch das Ehrenamt im Einheimischenmodell zu berücksichtigen. Wichtige Aspekte seien auch der Familiennachzug bei Migration. Eine Nachfrage zur Anwendung beim ehem. Caritasgebäude in der Oberen Langgasse beantwortet Herr Reif. Dort besteht ein B-Plan und Baurecht; die Baulandstrategie greift nur dort, wo es noch kein Baurecht gibt.

Eine flexible Sozialquote erscheint der SPD laut Herrn Gottwald immer verdächtig, weshalb Verbindlichkeit und ein Monitoring bei Ferienwohnungen gefordert wird.

Die BGS-Fraktion sieht durch Herrn C. Ableiter eher einen Bedarf an 40 % Sozialwohnungen. Daher sind 15 % der Fläche nicht ausreichend, sondern ein Minimum von 25/25 % (Wohnungen/Fläche).

Herr Popescu legt dar, dass die Neubauförderung zur Räumung bisheriger Wohnungen führt, die in aller Regel keiner Auflage mehr unterliegen. Daher verzögert diese Vorgehensweise die Gentrifizierung nur langsam. Eine Sozialquote auf die ganze Stadt bezogen wird abgelehnt, da sie zur Ghetto-Bildung führen würde. Das Verhältnis Wohnungen/Fläche sieht die Linke ähnlich wie die BGS, allerdings mit 30 % Quote. Die „böse“ Linke fordert lediglich das Grundgesetz und die Eigentumsverpflichtung zum Eigentumsrecht ein.

Der Vorsitzende sieht noch viel Arbeit im Detail. Er plädiert dafür, die Sozialquote abnehmerorientiert auszugestalten, denn zu große Wohnungen helfen Alleinstehenden oder Alleinerziehenden ohne entsprechenden Anspruch recht wenig.

33. Sitzung des Stadtrates (Sondersitzung Wohnungsmarktkonzept,  
Baulandstrategie), gemeinsame Sitzung mit Fachausschüssen der Stadt Speyer am  
13.11.2017

33. Sitzung des Stadtrates (Sondersitzung Wohnungsmarktkonzept,  
Baulandstrategie), gemeinsame Sitzung mit Fachausschüssen 13.11.2017 **Hansjörg  
Eger**

**Hinweis:** Diese Seite bitte nicht löschen! Enthält wichtige Seriendruck-Platzhalter für das  
Gesamtdokument!