

Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen

Gemeinsame Vereinbarung

der Stadt Speyer, der Vertreter/innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Interessenvertretungen

zur Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Speyer

Laufzeit 2019-2025



erstellt durch:

Stadtverwaltung Speyer, Abteilung 520

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH



Vorwort der Oberbürgermeisterin

...wird ergänzt...

Vorwort

Die Stadt Speyer hat sich als attraktiver Wohnort in der wirtschaftlich prosperierenden Rhein-Neckar-Region etabliert. Diese positive Entwicklung ist verbunden mit einem zunehmenden Druck auf den Speyerer Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Speyer einen Prozess initiiert, der eine zielgerichtete Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung ermöglicht. Der erste zentrale Baustein dieses Prozesses war der Beschluss des Wohnungsmarktkonzeptes durch den Stadtrat am 30.11.2017.

Das wichtigste Ziel, das sich aus dem Konzept ableiten lässt, ist die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für einheimische Haushalte. Als Kernmaßnahme ist der Neubau von 2.200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 vorgesehen, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Damit verbunden ist keine zielgerichtete Erhöhung der Einwohnerzahlen.

Der Stadtrat hat ebenfalls am 30.11.2017 die Erarbeitung einer Baulandstrategie beschlossen. Als übergeordnete Schlüsselmaßnahme bündelt und konkretisiert sie viele der bereits im Wohnungsmarktkonzept genannten Einzelmaßnahmen zur Wohnungsmarktsteuerung. Viele dieser Maßnahmen können nicht von der Stadtverwaltung allein realisiert werden. Hierfür braucht es die Zusammenarbeit und den Dialog mit der lokalen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die Akzeptanz unserer Stadtgesellschaft.

Mit dem Beschluss zur Erarbeitung einer Baulandstrategie, war auch eine Einberufung des sogenannten Bündnisses für bezahlbares Wohnen verbunden. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen wird eine gemeinsame Umsetzung von Maßnahmen aus dem Wohnungsmarktkonzept und der Baulandstrategie durch die Stadtverwaltung und die Wohnungsmarkttakteure angestrebt.

Die Mitglieder des Bündnisses sind von April 2018 bis April 2019 fünfmal zusammengetreten. An den Bündnissitzungen nahmen Vertreterinnen und Vertreter der drei Wohnungsbaugesellschaften GBS, GEWO und GSW, der Immobilien- und Bauwirtschaft, der Projektentwickler und Banken, der im Stadtrat vertretenen Fraktionen sowie der Stadtverwaltung teil. Zudem brachten sich verschiedene Interessenvertretungen, z. B. Haus und Grund Speyer, der Mieterverein Ludwigshafen sowie Speyerer Sozial- und Stadtteilvereine, in die Sitzungen ein. In den Sitzungen wurden die folgenden inhaltlichen Schwerpunkte gesetzt:

- Möglichkeiten der Förderung sozialen Wohnungsbaus
- Möglichkeiten der Anwendung einer Sozialquote im Neubau
- Möglichkeiten der Anwendung von Konzeptvergabeverfahren bei Grundstücksvergabe
- Das Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“
- Umlage von Folgekosten

Ziele des Bündnisses

Vier Kernziele sind für die Wohnraumentwicklung in Speyer von zentraler Bedeutung. Diese Ziele haben sich im Verlauf des Bündnisprozesses in den Diskussionen herauskristallisiert.

Wohnungsneubau verstärken

Bis in das Jahr 2030 sollen 2.200 Wohneinheiten gemäß Wohnungsmarktkonzept, dem Flächenprogramm Wohnen und dem Baulückenkataster geschaffen werden. Dazu muss die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten auf etwa 130 – 170 Wohneinheiten pro Jahr im Zeitraum bis 2030 erhöht werden. Dieser Wohnungsneubau ist nötig, um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Die steigende Nachfrage ergibt sich insbesondere aus demografischen Prozessen, gesellschaftlichen Veränderungen und aus dem Nachholbedarf der letzten Jahre innerhalb der Stadt Speyer. Nur durch eine adäquate Anpassung des Angebots durch Neubau kann eine weitere Anspannung des Wohnungsmarktes dämpfen. Um dieses Ziel zu erreichen sollen neben Flächen im Innenbereich, auch Flächen am Siedlungsrand aktiviert werden.

Speyerer Bevölkerung den Zugang zu Wohnraum ermöglichen

Bei Schaffung von Wohnraum wird die lokale Bevölkerung im Rahmen des Einheimischenmodells „Wohnen für Speyerer“ besonders berücksichtigt. Mit diesem Modell werden Baugrundstücke oder ggfs. Wohnungen im Neubau anhand von der vom Stadtrat zu beschließenden Auswahlkriterien vergeben. So können Zielgruppen, deren Versorgung mit Wohnraum im öffentlichen Interesse liegt, unterstützt werden. Der Fokus dieses Modells liegt auf Familienhaushalte sowie preissensible Haushalte.

Ausreichend bezahlbaren/ geförderten Wohnraum sicherstellen

In Speyer wird bezahlbarer / geförderter Wohnraum geschaffen. Die angespannte Wohnungsmarktsituation hat zu steigenden Mieten geführt. Zudem ist der Bestand an Sozialwohnungen rückläufig. Bis in das Jahr 2030 wird bei über 50% der geförderten Wohnungen die Mietpreisbindung auslaufen. Vor diesem Hintergrund ist das Ziel die Erleichterung des Zugangs von preissensiblen Haushalten und Transferleistungsbeziehern zum Wohnungsmarkt durch Schaffung von zusätzlichen bezahlbaren / geförderten Wohnungen durch Neubau und im Bestand.

Umsetzung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Die Stadt Speyer wird zukünftig Gemeinschaftlichen Wohnprojekten umsetzen. Solche Wohnprojekte haben immer einen Mehrwert für das Quartier und für die Stadt. Deswegen möchte die Stadt Speyer zukünftig Gemeinschaftliches Wohnen unterstützen und die Möglichkeit geben, derartige Ideen und Projekte umzusetzen.

Die Umsetzung der Ziele des Bündnisses wird unter Beachtung bestehender Gesetze, Regelungen und Planungsgrundsätze, etwa in Bezug auf Umweltschutz, Flächenverbrauch etc., erfolgen. Sie behalten ihre Gültigkeit auch ohne explizite Erwähnung im Bündnispapier. So sind mögliche Zielkonflikte, z.B die Versiegelung durch Ausweisung neuer Wohngebiete, bei den jeweiligen Baugebietsentwicklungen zu lösen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch auf das Freiflächenkonzept und die Grünsatzung der Stadt Speyer



verwiesen. Es gelten zudem die jeweiligen Förderbestimmungen der Investitions - und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB).

Beiträge der Stadtverwaltung

Der Stadtverwaltung kommt eine wichtige Rolle bei der Umsetzung von Maßnahmen zu, über die die Ziele des Bündnisses erreicht werden sollen. Die Stadt Speyer ist zwar nicht direkt am Wohnungsneubau beteiligt, hat aber mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen der GEWO die Möglichkeit den Speyerer Wohnungsmarkt mitzusteuern. Des Weiteren hat die Stadt über das Setzen der Rahmenbedingungen großen Einfluss auf die Realisierung von Neubauvorhaben.

1. Die Stadtverwaltung wird die **Genehmigungs- und Planverfahren** für den Wohnungsneubau beschleunigen. Dadurch soll der Neubau für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schneller und günstiger gestaltet werden. Die folgenden konkreten Maßnahmen sollen dazu umgesetzt werden:
 - Schaffung eines Baubürgerbüros
 - Personelle Aufstockung in der Planungs- und Verfahrensbearbeitung
 - Prüfung des Einsatzes beschleunigter Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (z.B. nach §13 BauGB ff.)
2. Grundsätzlich sind kommunale Grundstücke im Rahmen des **Erbbaurechtes** zu halten und nicht zu verkaufen. Ausnahmen sind durch den Stadtrat zu beschließen.
3. Im Rahmen einer kommunalen Selbstverpflichtung der Stadt Speyer, werden städtische Wohnbauflächen wie folgt nach einem „**Speyerer Schlüssel**“ entwickelt: Ein Anteil von mindestens 50% des kommunalen Grundstücks erhält die GEWO um dort bezahlbaren / geförderten Wohnraum entsprechend der Förderrichtlinien zu entwickeln. Gegebenenfalls können andere Partner (insbesondere GBS und GSW) diesen Anteil in Kooperation übernehmen, wenn sie die gleichen Ziele der GEWO verfolgen.
Für den verbleibenden Teil des kommunalen Grundstückes sollen grundsätzlich Konzeptvergabeverfahren (Nr. 4) zur Anwendung kommen und / oder eine Parzellierung der Grundstücke z.B. für Einfamilienhäuser erfolgen, welche dann nach dem Einheimischenmodell vergeben werden (Nr. 5).
4. Bei der Abgabe kommunaler Grundstücke an Projektentwickler, Bauträger oder gemeinschaftlichen Baugruppen sollen grundsätzlich **Konzeptvergabeverfahren** zur Anwendung kommen. Die Ausgestaltung und Durchführung der Verfahren obliegt der Stadtverwaltung. Das Verfahren der Konzeptvergabe erfolgt transparent und mit einem nachvollziehbaren Kriterienkatalog wie beispielsweise Quoten mit bestimmten Einkommensgruppen sowie städtebaulichen, ökologischen- und energetischen Qualitäten. Als wohnungspolitisches Kriterium soll bei der Konzeptvergabe regelmäßig ein Anteil für gemeinschaftliche Wohnprojekte gefordert werden.
5. Die Stadtverwaltung wird das **Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“** anwenden. Die Entwicklung des Vergabeprozesses von Wohngrundstücken an private Bauherren, wird von der Stadt Speyer durchgeführt. Dazu gehört die Festlegung des Verfahrensablaufs, die Formulierung eines Kriterienkatalogs und die Definition vertraglicher Inhalte zur Sicherung des Förderzwecks in einer Vergaberichtlinie.

6. Die Stadtverwaltung unterstützt die Realisierung von **Gemeinschaftlichen Wohnprojekten**. Diese haben in Bezug auf die Wohnform (z. B. generationenübergreifend) als auch in Bezug auf die Finanzierung (z. B. genossenschaftlich), einen positiven Effekt auf das Zusammenleben im Quartier. Die Stadt Speyer unterstützt Vorhaben dieser Art, etwa bei der Suche nach geeigneten Flächen, im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren, (siehe Punkt 4) oder bei der Akquise von Fördermitteln.
7. Die Stadt Speyer beabsichtigt einen **Kooperationsvertrag** mit dem Land Rheinland-Pfalz einen zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus und Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen abzuschließen. Mit dieser Kooperationsvereinbarung möchte das Land den geförderten Wohnraum in den Kommunen stärken. In dessen Rahmen können in neuen Baugebieten ab einer Quote von mindestens 25% geförderten Wohnraumes im Mietwohnungsbau und bei selbstgenutztem Wohnraum für die kommenden drei Jahre vorbereitende Maßnahmen wie die Erstellung von Analysen, Konzepten, Beteiligung, Verfahrens- und Planungskosten für die Baugebietsschaffung gefördert werden.
8. In der Stadtverwaltung wird eine **Koordinierungsstelle** für Fördermittel, insbesondere für den geförderten Wohnungsbau bestimmt. Dabei unterstützt die Stelle bei der Akquisition von Fördermitteln.
9. Die Stadt Speyer plant **aktive Bodenpolitik** zu betreiben, indem sie Vorkaufsrechte nutzen wird und auf liegenschaftliche Partizipation setzt. So kann z.B. bei der Schaffung von Planungsrecht im Außenbereich ein Zwischenerwerb von Bruttobauland erfolgen. Ein solcher Erwerb kann durch die Stadt oder eine Entwicklungsgesellschaft geschehen. Das Ziel ist ein kommunaler Baulandpool. Dadurch wird ein Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen bei der Schaffung von Bauland gewährleistet.
10. Über die Einführung des Flächenprogramms Wohnen und ein Baulückenkataster soll Bauland mobilisiert werden. Im Rahmen der beiden Programme werden nicht oder mindergenutzte Grundstücke systematisch erfasst, für ihre Eignung zum Wohnungsbau bewertet und abschließend priorisiert. Damit verfügt die Stadt Speyer über eine **transparente Plattform** mit der sie Informationen für Bauwillige bereitstellt. Gleichzeitig kann die Stadt dadurch Baugebietsentwicklungen aktivieren und steuern. Insgesamt sollen pro Jahr mindestens ein bis zwei zusätzliche Bauleitplanverfahren im Wohnungsbau durchgeführt werden.
11. Es findet eine kostenlose Beratung von Bauherren durch den **Gestaltungsbeirat** der Stadt Speyer statt.
12. Die Stadtverwaltung initiiert selbst und unterstützt bei der Initiierung von **Modellprojekten**. So sollen beispielsweise Initiativen des Landes, wie im Rahmen des Ideenwettbewerbs „Sozial, Schnell, Gut – Ideenwettbewerb für bezahlbaren

Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz“ geprüft und angewendet werden. Die Stadt Speyer kommt so auch den Forderungen des Landes nach.

13. Die Stadtverwaltung unterstützt die Verbesserung der Wohnqualität in den **Bestandsquartieren**.
 - Die Stadtverwaltung führt ihre Anstrengungen zum Erhalt und zur Stärkung der Wohnqualität fort. Die Wertigkeit der Quartiere wird auch in Zukunft gesichert und gesteigert. Zentraler Handlungsschwerpunkt ist die Fortführung von Förderprogrammen (Soziale Stadt, Stadtumbau Programm) und deren Finanzierung.
 - Die Stadtverwaltung garantiert Investitionen in Infrastruktur im öffentlichen Raum, um beispielsweise Aufenthaltsqualitäten zu erhöhen und barrierearme Mobilität zu gewährleisten.

14. Die Stadt Speyer setzt sich weiterhin beim Land Rheinland-Pfalz für die Schaffung des rechtlichen Rahmens zum Beschluss einer Zweckentfremdungssatzung ein. Sobald ein solcher rechtlicher Rahmen durch das Land Rheinland-Pfalz beschlossen ist, erarbeitet die Stadtverwaltung eine **Zweckentfremdungssatzung**, die anschließend den Ausschüssen vorgelegt wird. Mit einer solchen Satzung kann die gewerbliche Nutzung von Wohnungen v. a. als Ferienwohnungen eingeschränkt und somit Wohnraum für das Dauerwohnen gesichert werden.

Abweichendes Vorgehen von den genannten Punkten bedarf ausdrücklich einer Zustimmung des Stadtrates.

Beiträge der Wohnungsmarktakeure

Die Stadtverwaltung setzt die Rahmenbedingungen, aber die Umsetzung der konkreten Maßnahmen erfolgt durch die Wohnungsmarktakeure. Nur gemeinsam können die formulierten Ziele bis 2030, wie die Schaffung von 2.200 neuen Wohneinheiten erreicht werden.

1. Im Wohnungsneubau soll bei Projekten ab 10 Wohneinheiten grundsätzlich eine **Sozialquote** gelten. Ein bestimmter Anteil der Neubauwohnungen muss somit den Förderbestimmungen der ISB unterliegen
Für die Dauer der Laufzeit des Bündnispapiers wird eine Durchschnittsquote von mindestens 25 % festgelegt. Die Quote beträgt 20 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen nach LWoFG handelt, und 30 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für mittlere Einkommen nach LWoFG handelt. Diese Regelung gilt für Neubauprojekte für die Planungsrecht geschaffen wird, sowie für Befreiungen von Bebauungsplänen die zur Erhöhung der Wohnflächen beitragen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft wird regelmäßig eine höhere Quote anstreben.
2. Die Wohnungswirtschaft strebt die Sicherung von **Sozialbindungen** durch mittelbare Belegung im Rahmen der Förderbestimmungen der ISB an. Über dieses Verfahren kann sozialer Wohnraum im Bestand erhalten oder geschaffen werden. Mögliche Kooperationspartner für die private Wohnungswirtschaft wären die GEWO, GSW oder GBS.
3. Es erfolgt die Umsetzung des **Einheimischenmodells** „**Wohnen für Speyerer**“ im Wohnungsneubau. Mindestens 30 % der Wohnungen eines Neubauprojektes für das Planungsrecht geschaffen wird, sollen im Rahmen dieses Modells vergeben werden. Diese Quote gilt unabhängig davon, ob in dem Projekt auch eine Sozialquote realisiert wird, und unabhängig davon, ob es sich um frei finanzierte oder sozial geförderte Wohnungen handelt. Die Stadt Speyer unterstützt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens.
4. Bei großen privaten Bauprojekten, die einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslösen, erklärt sich der Projektentwickler, Bauträger und Investor bereit, sich über ein **Folgekostenmodell** im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Speyer abzustimmen.

Evaluation der Bündnisergebnisse

Der durch die Initiierung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen angestoßene Diskussionsprozess mit den Wohnungsmarktakeuren soll verstetigt werden. Das Ziel ist ein kontinuierlicher Informations- und Erfahrungsaustausch zwischen der Stadtverwaltung und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. So ist zukünftig ein vorausschauendes und miteinander abgestimmtes Vorgehen zur Bewältigung von Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in Speyer möglich. Zu diesem Zweck werden zwei wesentliche Bausteine etabliert:

Im Rahmen eines Monitorings werden relevante Parameter der Wohnungsmarktentwicklung jährlich ermittelt. Zudem wird überprüft, ob die im Bündnis festgelegten Quoten und Zielgrößen realisiert wurden. Die Ergebnisse dieser Analysen werden in einem kompakten Bericht zusammengefasst und den Bündnispartnern zur Verfügung gestellt. So wird der Prozessfortschritt laufend dokumentiert. Abweichungen von den ursprünglichen Zielvorgaben werden ebenso erfasst wie Entwicklungen des Wohnungsmarktes.

Diese jährlichen Monitoring-Berichte können dann als Diskussionsgrundlage für ein mindestens einmal jährlich stattfindendes Treffen der Bündnispartner genutzt werden.

Schlussbestimmung

Die Bündnispartner/innen erklären ihre Bereitschaft, an der Verwirklichung der vorstehenden Ziele aktiv mitzuwirken. Die Stadtverwaltung und die Wohnungsmarktakeure unterstützen das Bündnisvorhaben durch die Anstrengung zur Umsetzung der vorstehenden Maßnahmen. Die Interessenvertretungen unterstützen das Bündnisvorhaben durch Information ihrer Mitglieder über Ziele und Maßnahmen des Bündnisses.

Eine Erweiterung des Bündnisses durch weitere Bündnispartner/innen ist durch schriftliche Erklärung möglich und ausdrücklich erwünscht.

Die gemeinsame Erklärung zur Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum in Speyer wird unterzeichnet von:

Für die Stadt Speyer:

Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer

Für die Fraktionen:

CDU

SPD

Bündnis 90/ Die Grünen



SWG

BGS

Die Linke

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft:

GEWO Wohnen GmbH

Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG

Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH

Engel & Völkers

Heberger

Melior Projekte

Kuttler Immobilien

Sparkasse Vorderpfalz

Volksbank

Für die Interessenvertretungen:

Haus und Grund Speyer e.V.



Mieterverein Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e.V.

DBG Speyer

Sozialbündnis gegen Armut in Speyer

Stadtteilverein Speyer-Süd