

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2904/2019

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Lebeau, Leander

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei **Produkt:**
Investitionskosten: nein ja **Betrag:**
Drittmittel: nein ja **Betrag:**
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja **Betrag:**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	10.04.2019	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	16.04.2019	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen – Beschluss über eine gemeinsame Vereinbarung (Bündnispapier) zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Speyer

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat stimmt den Vorgaben des Bündnispapiers zu. Diese sollen bei der zukünftigen Wohnbauentwicklung angewendet und umgesetzt werden

Beratungshistorie:

13.11.2017: Beschluss zur Erarbeitung einer Baulandstrategie

06.03.2018: Information über die Initiierung eines Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen

Begründung:

Am 30.11.2017 wurde im Stadtrat beschlossen, dass eine Baulandstrategie erarbeitet werden soll. Die Baulandstrategie (M1) ist eine der Schlüsselmaßnahmen zur Umsetzung der drei Leitziele aus dem Wohnungsmarktkonzept. Als übergeordnete Schlüsselmaßnahme bündelt und konkretisiert sie viele der genannten Einzelmaßnahmen aus dem Wohnungsmarktkonzept. So soll durch die Formulierung von einheitlichen Zielen und Standards für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung insbesondere eine Angebotssicherung für bislang benachteiligte Zielgruppen erfolgen und den in Speyer wohnenden und arbeitenden Menschen der Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtert werden.

Bei der Erarbeitung und Formulierung solcher Standards ist eine gemeinsame Zusammenarbeit aller am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure sinnvoll. So wurde der Arbeitskreis des Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen bestehend aus Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung, der Immobilien- und Bauwirtschaft, der Wohnungsbaugesellschaften, der im Stadtrat vertretenen Fraktionen sowie Projektentwickler und Banken fortgesetzt um gemeinsam ein konsensfähiges Bündnispapier zu erarbeiten. Im Bündnispapier verpflichten sich die Bündnispartner zu konkreten Maßnahmen wie z.B. einer Sozialquote. Die Stadt kam mit der Fortsetzung des Bündnisses einer weiteren Forderung aus dem Wohnungsmarktkonzept nach. In 5 Bündnissitzungen von April 2018 bis April 2019 wurden unterschiedliche Themen durch GEWOS und die Stadtverwaltung vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

Bündnissitzungen:

- 20.04.2018: Auftaktsitzung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen
- 13.06.2018: 2. Bündnissitzung
- 28.08.2018: 3. Bündnissitzung
- 20.11.2018: 4. Bündnissitzung
- 03.04.2019: 5. Bündnissitzung

Inhaltliche Schwerpunkte der Sitzungen waren:

- 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

Die gesamten Präsentation und Protokolle der Sitzungen des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen wurden regelmäßig auf die Homepage der Stadt Speyer gestellt und sind dort abrufbar (Standort -> Stadtentwicklung -> Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen). In der 5. Sitzung wurde das vorliegende Bündnispapier diskutiert.

Kerninhalte des Bündnispapers

Folgende Ziele und Maßnahmen wurden in den Bündnissitzungen erarbeitet und in einem gemeinsamen Bündnispapier verpflichtend formuliert (hier Zusammengefasst):

Ziele des Bündnisses

- Wohnungsneubau verstärken
- Speyerer Bevölkerung den Zugang zu Wohnraum ermöglichen
- Ausreichend bezahlbaren/ geförderten Wohnraum sicherstellen
- Umsetzung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Die Stadt verpflichtet sich zu:

1. Beschleunigung von **Genehmigungs- und Planverfahren** für den Wohnungsneubau
2. Anwendung des **Erbbaurechts**
3. **Selbstverpflichtung** zur kommunalen Grundstücksentwicklung im Rahmen des „**Speyerer Schlüssels**“ (50% für die GEWO)
4. Anwendung der **Konzeptvergabe** bei der Vergabe kommunaler Grundstücke
5. Vergaberichtlinien für das **Einheimischenmodell** „Wohnen für Speyerer“
6. Stadtverwaltung unterstützt die Realisierung von **Gemeinschaftlichen Wohnprojekten**
7. **Kooperationsverträge** mit dem Land abschließen (Zuschussförderung, wenn Sozialquote eingehalten wird)
8. **Koordinierungsstelle** geförderter Wohnungsbau/ Akquisition von Fördermitteln
9. **Aktive Bodenpolitik** und kommunaler Baulandpool
10. **Plattform** zu potentiellen Bauflächen und Grundstücken
11. Kostenlose Beratung durch den **Gestaltungsbeirat**
12. Unterstützung und Initiierung von **Modellprojekten**
13. Verbesserung der **Wohnqualität** in den Quartieren
14. Stadt setzt sich beim Land für eine **Zweckentfremdungssatzung** ein

Die Wohnungsmarkakteure verpflichten sich zukünftig zu:

1. Anwendung einer **Sozialquote** von durchschnittlich 25% beim Wohnungsneubau
2. Sicherung von **Sozialbindungen** durch mittelbare Belegung
3. Umsetzung des **Einheimischenmodells** „Wohnen für Speyerer“ im Wohnungsneubau
4. Abstimmung über ein **Folgekostenmodell**

Zukünftig soll für einen kontinuierlichen Informations- und Erfahrungsaustausch zwischen den Wohnungsmarkakteuren sowie einem Monitoring der Bündnisvereinbarung ein jährliches Treffen stattfinden. Die Stadt kommt damit einer weiteren Forderung aus dem Wohnungsmarktkonzept nach.

Das Bündnispapier stellt einen Rahmenbeschluss da. Die gebietsbezogene Umsetzung der Maßnahmen erfolgt über Städtebauliche Verträge die den Gremien gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Wenn eine der Maßnahmen wie bspw. das Einheimischenmodell oder die Konzeptvergabe bei einem Wohnbauvorhaben angewendet wird, muss eigens dafür ein Beschluss gefasst werden.

Nachdem die Mitglieder des Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen ihr Zustimmung zum Bündnispapier signalisiert haben, soll die gemeinsame Vereinbarung sofern diese vom Stadtrat beschlossen wurde, sowohl von den Mitgliedern des Speyerer Bündnisses, als auch durch die Fraktionen aus dem Stadtrat unterzeichnet werden.

Anlagen:

- Bündnispapier