

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0192/2019

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Lebeau, Leander

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt: 51110.5625000
Investitionskosten: nein ja Betrag: 14.400,- €
Drittmittel: nein ja Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	10.12.2019	öffentlich	Kenntnisnahme

**Betreff: Fortschreibungen und Monitoring zum Speyerer Wohnungsmarkt
hier: Aktueller Sachstand und Ausblick**

Ausgangssituation

Der Stadtrat hatte am 30.11.2017 das Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer beschlossen. Um die darin enthaltenen Leitziele für den Wohnungsmarkt in Speyer umzusetzen, wurden die sogenannten Schlüsselmaßnahmen formuliert. Seitdem wurden viele der genannten Schlüsselmaßnahmen umgesetzt bzw. wurde ein Rahmenbeschluss gefasst. Insbesondere im Rahmen des gemeinsam mit den Wohnungsmarktakeuren erarbeiteten Bündnis-papiers des „Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen“ wurden viele der Maßnahmen ausformuliert (Beschluss 16.04.2019, Vorlage: 2904/2019):

- Anwendung einer **Sozialquote** von durchschnittlich 25% beim Wohnungsneubau
- **Selbstverpflichtung** zur kommunalen Grundstücksentwicklung im Rahmen des „Speyerer Schlüssels“
- Anwendung der **Konzeptvergabe** bei der Vergabe kommunaler Grundstücke
- Vergaberichtlinien für das **Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“**
- **Kooperationsverträge** mit dem Land abschließen (Kooperationsvereinbarung)
- **Aktive Bodenpolitik** und kommunaler Baulandpool
- Unterstützung und Initiierung von **Modellprojekten**
- **Beschleunigung von Genehmigungs- und Planverfahren** für den Wohnungsneubau
- Anwendung des **Erbbauerechts**
- Stadtverwaltung unterstützt die **Realisierung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten**
- **Koordinierungsstelle** geförderter Wohnungsbau/ Akquisition von Fördermitteln
- **Plattform** zu potentiellen Bauflächen und Grundstücken
- Kostenlose Beratung durch den **Gestaltungsbeirat**
- Verbesserung der **Wohnqualität in den Quartieren**
- Stadt setzt sich beim Land für eine **Zweckentfremdungssatzung** ein
- Sicherung von **Sozialbindungen** durch mittelbare Belegung
- Abstimmung über ein **Folgekostenmodell**

Anwendung der Maßnahmen bei konkreten Beispielen

Mit dem Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne zur Waldstraße (Vorlage: 0048/2019/1) und zum Rabensteiner Weg (Vorlage: 0049/2019) am 19.09.2019 wird erstmals die gemeinsam vereinbarte Sozialquote angewendet. In der Waldstraße sollen ca. 100 Wohneinheiten (ca. 25 WE nach LWoFG) und im Rabensteiner Weg ca. 85 Wohneinheiten (ca. 22 WE nach LWoFG) entstehen. Für die kommunalen Grundstücke im Baugebiet Rusenweiher ist die Anwendung des Einheimischenmodells „Wohnen für Speyerer“ geplant. Es ist beabsichtigt die Reithalle im Quartier Normand nicht durch das Höchstbieterverfahren zu vergeben, sondern durch ein Konzeptvergabeverfahren. In der Abteilung 520 wurde eine zusätzliche Stelle im Bereich Bauleitplanung geschaffen, um die Planverfahren für den Wohnungsneubau zu beschleunigen. Zwischenzeitlich wurde von der Landesregierung auf Bitten des Städtetages Rheinland-Pfalz bzw. einiger Kommunen ein Gesetzesentwurf für ein Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum eingebracht.

Ausblick

Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes

In den erstellten Konzepten und Papieren wurde festgehalten, dass diese regelmäßig fortgeschrieben und aktualisiert werden. So stammen die Datengrundlagen des Wohnungsmarktkonzeptes überwiegend aus dem Jahr 2017. Um eine zielgerichtete Umsetzung des Konzeptes zu ermöglichen, ist eine Fortschreibung bzw. Aktualisierung mit aktuellen Datengrundlagen notwendig.

Als weitere Maßnahmen aus dem Wohnungsmarktkonzept soll ein Monitoring für den Speyerer Wohnungsmarkt eingeführt werden. Hier wird eine regelmäßige Evaluation der relevanten Entwicklungsparameter für den Speyerer Wohnungsmarkt angestrebt. Die Stadtverwaltung möchte zukünftig selbstständig und unabhängig, ein regelmäßiges Monitoring des Speyerer Wohnungsmarktes durchführen, um auf Zielabweichungen reagieren und um Entwicklungsziele anpassen zu können. Im Rahmen des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen wurde von den Akteuren eine Leerstandserfassung des Speyerer Wohnungsbestandes gefordert (Bündnispapier – Beitrag der Stadtverwaltung – Maßnahmenpunkt 10). Damit sollen Fehlentwicklungen auf kleinräumiger Ebene vermieden werden.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes soll das Leerstandskataster für Speyer erstellt und ein Indikatorenset für das Monitoring des Speyerer Wohnungsmarktes zusammengestellt werden. Dafür hat die Stadtverwaltung das Büro GEWOS beauftragt. Das Büro GEWOS wird auch die kommende Sitzung des Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen moderieren. Im Rahmen der unterzeichneten Kooperationsvereinbarung zur „Stärkung des geförderten Wohnungsbaus“ (06.05.2019) zwischen der Stadt Speyer und dem Land, werden diese Projekte vom Land gefördert

Folgende Kriterien und Maßnahmen werden im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes überarbeitet bzw. bearbeitet:

- Aktualisierung der Rahmenbedingungen
Kaufkraft, Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, Zahl der Ein- und Auspendler
- Aktualisierung der Wohnungsnachfrage
Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur, Geburt und Sterbefälle, Zu- und Fortzüge, Haushaltszahlen und Haushaltsgrößen

- Aktualisierung des Wohnungsangebotes
Entwicklung Wohnungsbestand, Neubautätigkeiten (freifinanziert und öffentlich gefördert), Angebotsmieten und –kaufpreise
- Abgleich von Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen, Wohnungsneubau mit dem prognostizierten Bedarf
- Übermittlung eines Indikatorenkataloges für ein eigen- und selbstständiges Monitoring des Speyerer Wohnungsmarktes zur jährliche Aktualisierung und Fortschreibung
- Leerstandserfassung des Speyerer Wohnungsbestandes

Fortschreibung des Flächenprogramm Wohnen

Ähnlich wie das Wohnungsmarktkonzept wurden die Wohnbaupotentialflächen in der Stadt Speyer im Jahr 2017 ermittelt. Im Rahmen des Flächenprogramms Wohnen wurde hier 31 potentielle Wohnbauflächen und fünf Flächen für Sonderwohnformen mit 1935 Wohneinheiten im Stadtgebiet identifiziert. Anhand der vorhandenen Rahmenbedingungen (Lage, Eigentümer, Baurechtsituation, Erschließungsmöglichkeiten, Fachplanerischen Restriktionen und Infrastrukturausstattung) wurden die Gebiete bewertet. Im Anschluss erfolgte eine Gesamtbeurteilung der Flächen im Hinblick auf eine besondere Nutzungseignung, eine Handlungspriorität und eine Abschätzung der zeitlichen Realisierungsmöglichkeit. Die Stadtverwaltung will auch hier den neuen Entwicklungen auf dem Speyerer Wohnungsmarkt gerecht werden und das Flächenprogramm Wohnen fortschreiben. So sollen die Umsetzungszeiträume der verschiedenen Flächen aktualisiert, Neuentwicklungen berücksichtigt und eine Ergebnisbilanz erstellt werden.

Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen

Sowohl im Wohnungsmarktkonzept als auch im Bündnispapier des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen wurde ein regelmäßiger Austausch zwischen den Akteuren des Speyerer Wohnungsmarktes, der Stadtverwaltung und der Stadtratsfraktionen festgehalten. Am Montag dem 02.03.2020 soll die nächste Sitzung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen stattfinden. In der Bündnissitzung sowie in den folgenden städtischen Gremiensitzungen sollen die Ergebnisse zu den genannten Themen vorgestellt werden. Die Sitzung wird wieder von GEWOS moderiert werden.