



SPEYER

Stefanie Seiler
Oberbürgermeisterin

DIE OBERBÜRGERMEISTERIN DER STADT SPEYER

Stadtverwaltung Speyer · 67346 Speyer

CDU-Stadtratsfraktion

Herrn
Johannes Kabs
St. Markus-Straße 13c
67346 Speyer

Stadthaus

Maximilianstraße 100
67346 Speyer
Zimmer 108

www.speyer.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht von:

31.08.2023 (E-Mail)

16.05.2024

Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Wohnungsmarktkonzept - Anfrage der CDU-Fraktion

Bezug: Unser Schreiben vom 31.10.2023

Sehr geehrter Herr Kabs,

im Antwortschreiben vom 31.10.2023 auf Ihre schriftliche Anfrage hatte die Verwaltung zugesichert, dass die Fragen im Zusammenhang mit der Evaluierung der Sozialquote bis zum Frühjahr 2024 beantwortet werden können.

Hinsichtlich Ihres Fragenkataloges teilen wir Ihnen nunmehr schriftlich Folgendes mit:

Auf die Vorlage für den ASBK am 09.04.2024 und den STR am 18.04.2024 zur „7. Sitzung des Bündnisses für bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum“ und die dazugehörige Sitzung am 27.02.2024 wird verwiesen ([Vorlage Nr. 1856/2024](#)).

1. Frage

Wie viele Wohneinheiten (im Folgenden kurz WE) wurden in Speyer in den Jahren 2019, 2020, 2021 und 2022 fertiggestellt.

Antwort

Laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz wurden 2019: 158 WE, 2020: 122 WE, 2021: 67 WE und 2022: 151 WE im Neubau fertiggestellt.

Die Daten für 2023 liegen vom Landesamt noch nicht vor.

Allerdings wurden in den Jahren 2022 bis 2023 eine Vielzahl von Bauanträgen genehmigt. Hier sind die größeren Projekte zu nennen: Letzter Bauabschnitt Alte Ziegelei (59), Am Rabensteinerweg (108), Nachverdichtung St. Otto (42) und Waldstraße (85). Die Zahl der Anträge wird sich in den nächsten Jahren zeitversetzt in der Zahl der Realisierungen niederschlagen.

/ 2



Telefon (06232) 142200
Telefax (06232) 142498
E-Mail stefanie.seiler@stadt-speyer.de

Sparkasse Vorderpfalz, IBAN: DE20 545 500 100 000 001 586 BIC: LUHSDE6AXXX
Vereinigte VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG, IBAN: DE44 547 900 000 000 043 052 BIC: GENODE61SPE
Postbank, IBAN: DE98 545 100 670 002 012 679 BIC: PBNKDEFF

2. Frage

Wie viele WE sind gleichzeitig in diesen Jahren dem Wohnungsmarkt verloren gegangen?

Antwort

Daten liegen hierzu nicht vor. (Der Abbruch ist oft genehmigungsfrei. Im Wohnungsmarktkonzept der Stadt Speyer wird für den Prognosezeitraum 2016 bis 2030 von einem statistischen Wohnungsabgang von 0,2 % ausgegangen. Das Konzept geht von 820 Wohnungen aus. Dieser Wert scheint der Verwaltung jedoch zu hoch und kann aus der Praxis nicht bestätigt werden.)

3. Frage

Wie viele neu errichtete WE sind Sozialwohnungen, wie viele WE sind im Gegenzug in diesen Jahren aus der Wohnungsbindung herausgefallen?

Antwort

Von 2019 bis 2023 wurden 57 geförderte Wohnungen (nach *Landeswohnraumförderungsgesetzes LWoFG*) in den Bereichen Priesterseminar und Albert-Einstein-Straße bezugsfertig. Weitere 170 Wohnungen (nach *LWoFG*) befinden sich in den Gebieten St. Otto, Langensteinweg, Rabensteinerweg und Waldstraße im Bau bzw. im Antragsverfahren.

Im Gegenzug sind in den Jahren 2019-2023 762 Wohnungen aus der Förderung herausgefallen. Entweder weil die Bindung an die Darlehenslaufzeit gekoppelt war oder weil eine bestimmte Bindungsdauer festgelegt wurde.

4. Frage

Wie viele WE befinden sich derzeit in einem B plan-Verfahren?

Antwort

Derzeit befinden sich 4 größere Projektgebiete im Bebauungsplanverfahren bzw. in Vorbereitung. Zu nennen sind hier die Projekte Kurpfalzkasernen mit ca. 350 Wohneinheiten, Industriebau mit ca. 350 Wohneinheiten, Stiftungs-Krankenhaus mit ca. 60 Wohneinheiten und Sportplatz Normand mit ca. 150 Wohneinheiten.

5. Frage

Was hat die Stadt im betreffenden Zeitraum zur Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte unternommen?

Antwort

Politik und Verwaltung sind an der Umsetzung eines solchen Projektes sehr interessiert. (In einem überwiegend bebauten Stadtgebiet und der Vorgabe, möglichst wenig Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen, stehen derzeit jedoch nur wenige städtische Flächen zur Verfügung, die sich für eine Wohnbebauung eignen und auch einer Baugruppe zur Verfügung gestellt werden können.)



Nach Überlegungen zu den Flächen Panonia und Normand hat die Stadt einer Baugruppe ein Grundstück am Mausbergweg in Erbpacht angeboten.

Für das Grundstück wurde mit Stadtratsbeschluss vom 22.09.2022 die Reservierung für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ermöglicht.

Seitdem fanden mehrere Abstimmungsgespräche mit den BuntSpechten zu den Vertrags- und Erschließungsmodalitäten statt. Eine Vermessung wurde von der Stadt in Auftrag gegeben.

6. Frage

Welche Maßnahmen zur Beschleunigung von Genehmigungs- und Planverfahren für den Wohnungsneubau hat die Stadt ergriffen, und kann die Effizienz dieser Maßnahmen bereits bewertet werden?

Antwort

In den letzten Jahren haben wir bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, wenn möglich, von § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) Gebrauch gemacht. So z.B. bei den Bebauungsplänen „Am Rabensteinerweg“ oder „Waldstraße“.

Das beschleunigte Verfahren wird sehr positiv bewertet. Es bringt eine Zeitersparnis im Planverfahren insofern, als die Unterlagen schlanker und leichter zu bearbeiten sind. Eventuell erforderliche Änderungen des FNP können in Form von Anpassungen erfolgen. Dies spart einzelne Verfahrensschritte sowie Unterlagen und damit Zeit und Geld.

Nach Abschluss des Digitalisierungsprozesses in der Abteilung Bauordnung ist mit einer deutlichen Effizienzsteigerung zu rechnen. Seit Herbst 2021 werden rund 95 Prozent der einzubeziehenden Behörden online über das webbasierte Bauportal der Fachanwendung beteiligt. Dies führt zu einer Beschleunigung der Verfahren, da der zeitaufwändige Postweg weitgehend entfällt.

Seit Mai 2022 können Anträge über die E-Mail-Funktion bauantrag@stadt-speyer.de eingereicht werden. Sie werden genauso behandelt wie die in Papierform eingereichten Anträge. Seit Ende 2022 besteht ein Netzwerk von Kommunen in Rheinland-Pfalz, die die gleiche Fachanwendung nutzen.

In den Bereichen Bauleitplanung, Planprüfung, Förderung, Denkmalpflege und strategische Stadtentwicklung wurden zusätzliche Stellen geschaffen.

Diese Maßnahmen haben dazu geführt, dass die Zahl der Projekte, der Genehmigungen und damit auch der zu realisierenden Wohneinheiten, die sich im Verfahren befinden, deutlich gestiegen ist. Für die Zukunft wird sich dies in einem Anstieg der in Realisierung befindlichen und realisierten Projekte niederschlagen.

7. Frage

Welche Anwendungsfälle des „Speyerer Schlüssels“ gab es bisher?

Antwort

Der Speyerer Schlüssel besagt, dass städtische Grundstücke / Wohnbauflächen zu mindestens 50% an die GEWO oder alternativ an die GBS/GSW gehen sollen.

Der Speyerer Schlüssel wurde von städtischer Seite bisher nicht angewandt, da in den letzten Jahren keine kommunalen Grundstücke entwickelt wurden. Mittelfristig wird der Speyerer Schlüssel bei den Projekten Kurpfalzkasernen, Normand Gelände und Industriebauhof zur Anwendung kommen.

Im Bereich der privaten Projektentwicklung wurden in den Gebieten Russenweiher und Am Rabensteinerweg Grundstücke an die GBS veräußert.

8. Frage

Welche Anwendungsfälle des Einheimischenmodells „Wohnen für Speyerer“ (S. 5 Ziffer 5) gab es bisher?

Antwort

Auch das Einheimischenmodell wurde bei der Vergabe von kommunalen Grundstücken noch nicht angewendet. Seit dem Beschluss des Bündnispartners wurden noch keine kommunalen Grundstücke vergeben.

Das Instrument wird mittelfristig bei den Projekten Kurpfalzkasernen, Normand und Industriebauhof eingesetzt werden.

Wenn die Vergabe von städtischen Grundstücken bevorsteht, müssen Vergaberichtlinien formuliert werden.

Während die Sozialquote auch bei den privaten Projektentwicklern auf Zustimmung trifft, wird das Einheimischenmodell etwas kritischer gesehen.

In der Vergangenheit musste hier verhandelt werden. Im städtebaulichen Vertrag zum Rabensteinerweg wurde ein Passus aufgenommen, der besagt, dass sich die Vorhabenträgerin bemüht, die Vermarktung der Wohnungen an Speyerer Wohnungsbaugesellschaften oder Speyerer Bürger zu priorisieren.

Im städtebaulichen Vertrag für das Projekt Waldstraße wurde das Einheimischenmodell für einen Zeitraum von drei Monaten festgeschrieben.

Die GSW hat bereits ein Vergabemodell für die Doppelhaushälften am Priesterseminar angewendet.



9. Frage

Gibt es die auf S. 6 angekündigte Koordinierungsstelle für Fördermittel und was hat sie bisher bewirkt?

Antwort

Die Koordinierungsstelle für das Fördermittelmanagement ist ein wichtiges Anliegen. Hier gab es in der Vergangenheit Schwierigkeiten, die Stelle zu vergeben. Seit 1. Februar ist die Stelle wiederbesetzt. Damit kann das Fördermittelmanagement weiter ausgebaut werden.

10. Frage

Welche Maßnahmen „aktiver Bodenpolitik“ (S. 6 Ziffer 9) haben bereits stattgefunden?

Antwort

Bisher gab es keine Möglichkeit, im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik (Nr. 9) größere Flächen zu erwerben. In Vorbereitung ist jedoch der Ankauf der Kurpfalz Kaserne, des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums und des Polygon-Geländes. Hier werden perspektivisch Flächen für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, die sich im Eigentum der Stadt befinden. Einzelne Gebäude und Grundstücke wurden erworben (z.T. über Vorkaufsrechte), wie z.B. das Tor zur Pfalz (Maximilianstraße 8) oder die Pfaugasse 11. Auch die Entwicklung des Stiftungskrankenhauses steht an.

11. Frage

Wie viele WE konnten bisher mithilfe der Zweckentfremdungssatzung als Wohnraum zur dauerhaften Wohnnutzung erhalten bzw. reaktiviert werden?

Antwort

Im Jahr 2022 wurde eine Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung (ZES) von Wohnraum (Nr. 14). Bis jetzt konnten noch keine Wohnungen mit Hilfe der ZES erhalten oder reaktiviert werden. Aktuell entfaltet die Satzung nur einen präventiven Charakter. Zur Zeit werden zwei Immobilien rechtlich geprüft.

12. Frage

Wie gestaltet sich der im Bündnispapier angekündigte kontinuierliche Informations- und Erfahrungsaustausch zwischen Verwaltung und Immobilienwirtschaft mit mindestens 1 x jährlich stattfindenden Treffen der Bündnispartner?

Antwort

Das Speyer Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen trifft sich alle zwei Jahre.

Dies wurde in einer Sitzung des Bündnisses beschlossen. Das letzte Treffen fand am 02.03.2021 statt. Die Sitzung für das Frühjahr 2024 wurde im Jahr 2023 vorbereitet und am 27.02.2024



durchgeführt. (Dies wurde in der Klausurtagung am 24.03.2023 mit den Fraktionen und dem Fachbereich 5 so angekündigt).

13. Frage

Wie beurteilt die Verwaltung insgesamt die bisherigen Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum, und von welcher Zahl neu geschaffener Wohnungen bis 2030 geht die Verwaltung nach derzeitigem Stand aus?

Sollte diese Zahl deutlich unter 2200 liegen, glaubt die Verwaltung dennoch, dass damit mittelfristig eine ausreichende Versorgung der Stadt Speyer mit bezahlbarem Wohnraum sichergestellt werden kann, bzw., wenn der Bedarf größer ist, mit welchen Maßnahmen lässt sich die Zahl erhöhen?

Antwort

Seit 2017 wurden 1100 Wohneinheiten aktiviert. Weitere 1000 WE sind in der Entwicklung und könnten bis spätestens 2030 / 2035 realisiert werden. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen (Stichwort Corona und Baukrise) könnte der von Gewos im Wohnungsmarktkonzept prognostizierte Bedarf nahezu erreicht werden. Dies geschieht auch dadurch, dass in den Gebieten künftig Mehrfamilienhäuser statt Einfamilienhäuser entstehen.

Im gesamten Stadtgebiet gibt es zudem neben den oben genannten Flächen noch weitere Potenzialflächen, wie zum Beispiel Nachverdichtungszone in den nördlichen und westlichen Gewo-Siedlungen, bisherige Gewerbeflächen, die im Rahmen der Konversion mit einem höheren Wohnanteil entwickelt werden könnten, wie Sterngarten, Holtzmann oder Sägewerk Steiner.

Insgesamt handelt es sich um 17 weitere Flächen auf einer Gesamtfläche von etwa 20 Hektar. Die Umsetzung muss jedoch im weiteren Prozess kritisch hinterfragt werden, insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen, freiraumplanerischen und klimatischen Zielsetzung.

Wichtig wäre über die Zielgröße 2200 WE bis 2030 und damit die Fertigstellung von 130 - 170 WE pro Jahr zu diskutieren. Es wird die Auffassung vertreten, dass die Festlegung von Zahlenwerten nur bedingt sinnvoll ist.

Das Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen, welches am 27.02.2024 tagte, sprach folgende Empfehlungen aus:

1. Die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes insbesondere mit neuen Zielaussagen, Bedarfsfortschreibung, Aktualisierung der Wohnungsmarktkennzahlen, wie Haushaltsentwicklungen, Leerstände, Entwicklung Kauf- und Mietpreise (externes Fachbüro)
2. Die Fortschreibung Flächenprogramm Wohnen durch die Abteilung Stadtplanung mit Klimasimulation (unter Zuhilfenahme des digitalen Zwillings)
3. Die Fortschreibung Bündnispapier (Laufzeit 2025)
 - Prozessinitiierung / weitere Bündnissitzungen
 - Neue Zielvereinbarungen zur Schaffung von Wohnraum (keine quantitativen Zielwerte, sondern qualitative Ausrichtung)
 - Maßnahmenbündel anpassen, ergänzen, streichen



Diese Arbeitsschritte sollen 2025 erfolgen. Bis dahin liegen auch die Ergebnisse des Zensus vor und der digitale Zwilling ist anwendbar.

Die Fraktionen und Gruppierungen im Rat erhalten jeweils eine digitale Ausfertigung dieses Schreibens per E-Mail.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Stefanie Seiler