

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0103/2024

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung **Bearbeiter/in:** Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit:	☐ nein	☒ ja, bei	Produkt: 51110
Investitionskosten:	☐ nein	☒ ja	Betrag: 4.772 €
Drittmittel:	☐ nein	☒ ja	Betrag: 42.947 €
Folgekosten/laufender Unterhalt:	☒ nein	☐ ja	Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant:	☐ nein	☒ ja	Fundstelle: E 10
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:			



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	29.10.2024	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	14.11.2024	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Beauftragung der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts der Stadt Speyer

Referenzvorlage 1856/2024

Beschlussempfehlung:

Die Firma Gewos GmbH soll mit der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts, den Vorbereitungen für die 8. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen sowie der Erarbeitung des Bündnispapiers beauftragt werden.

Begründung:

1. Anlass zur Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes

Die Stadt Speyer hat aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes im Jahr 2017 das Wohnungsmarktkonzept als Grundlage für zukünftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen beschlossen.

Das Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer wurde damals durch das Büro GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung) aus Hamburg und der Abteilung Stadtplanung erstellt. Im Konzept wurde die damalige Wohnungsmarktsituation, das Wohnungsangebot und die Wohnungsnachfrage in Speyer betrachtet. Des Weiteren wurde für eine Wohnungsmarktprognose bis 2030 eine Wohnungsmarktbilanz erstellt sowie der Neubau- und Flächenbedarf ermittelt. Durch eine zusammenfassende Bewertung und Analyse der erarbeiteten Ergebnisse wurden anschließend Handlungsbedarfe und Ziele für eine zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Speyer formuliert.

Im Rahmen eines anschließenden Monitorings wurde fortlaufend die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Speyer beobachtet und erfasst.

Das Wohnungsmarktkonzept wurde 2020 dahingehend von dem Büro GEWOS fortgeschrieben. Im Ergebnis haben sich Prognosen und Trends bestätigt, erste positive Effekte zeichnen sich ab. Um spürbare Veränderungen feststellen zu können, ist jedoch ein längerer Beobachtungszeitraum erforderlich.

Im Rahmen der Bündnissitzung für bezahlbares Wohnen am 27.02.2024 wurde die Neuaufstellung des Wohnungsmarktkonzeptes empfohlen. Am 18.04.2024 wurde daher die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes und die Aktualisierung des Bündnisbriefes durch den Stadtrat beschlossen.

Die Begründung war: Die statistischen Erhebungsdaten des Wohnungsmarktkonzeptes aus dem Jahr 2016 sind mittlerweile überholt und sollen angepasst werden. Auch die berechneten Flächenbedarfe stützen sich auf die Annahme eines vermehrten Baus von Einfamilienhäusern sowie einer erhöhten Rückbauquote und entsprechen nicht der aktuellen entwicklungspolitischen Ausrichtung der Stadt Speyer. Um weiterführend zu evaluieren, welche Flächenbedarfe künftig gedeckt werden müssen, sollen daher Daten grundlegend neu erfasst werden und neue Rahmenbedingungen wie Klimarelevanz bei Bauentscheidungen mitbedacht werden.

Im Zuge der Grundlagenermittlung soll insbesondere der Wohnungsmarkt mit Fokus auf bezahlbares Wohnen betrachtet werden und neue Leitziele zur Stärkung des Angebotes entwickelt werden. Vorrangige Fragestellungen sind:

- Für welche Gruppen der Gesellschaft ist welches Angebot zu schaffen?
z. B.: kostengünstiges Wohnen, besondere Wohnformen wie Clusterwohnen, Eigentumsformen (öffentliche/private Trägerschaft).
- Wie entwickeln sich Kauf- und Mietpreise vor dem Hintergrund der zentralen Veränderung der letzten Jahre (Mietdynamik, Inflation, Bautätigkeit...)?
- Umgang und Rolle von Bestandsimmobilien? (energetische Sanierung, graue Energie, Mobilisierung)
- Generationentausch – Schaffung attraktiver Angebote zum ‚Flächen-/Wohnungstausch‘ (bspw. Senioren – junge Familien)
- Vor dem Hintergrund des Klimawandels stellt sich die Frage, ob künftig alle noch zur Verfügung stehenden Flächen bebaut werden sollen.

Ein externes Büro soll das Konzept erarbeiten sowie den gesamten Prozess durchführen, begleiten und dokumentieren.

2. Fortsetzung des Speyerer „Bündnis für klimafreundliches und bezahlbares Wohnen“

Im Zuge des Wohnungsmarktkonzeptes wurde der Arbeitskreis des Speyerer „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ gegründet, der die Maßnahmen des Wohnungsmarktkonzeptes evaluiert und weiterentwickelt. In einem gemeinsam erarbeiteten Bündnisbrief verpflichten sich die Bündnispartner zu konkreten Maßnahmen wie z.B. der Sozialquote. Es wurde ebenfalls vereinbart, dass das Bündnis in regelmäßigen Abständen tagen soll (Monitoring, themenbezogenen Anlässen).

In der letzten Bündnissitzung am 27.02.2024 fand eine Neuausrichtung zum „Bündnis für klimafreundliches und bezahlbares Wohnen“ statt. Im Fokus steht die Berücksichtigung des Klimaschutzes und die Ausrichtung auf Qualität an Stelle der Erreichung der quantitativen Zielwerte.

Aus diesem Grund wurde der Name des Bündnisses um den Zusatz „klimaangepasstes Wohnen“ ergänzt und der Teilnehmerkreis um Akteure des Klimaschutzes und Fachleute aus dem sozialen Wohnungsbau erweitert.

In dieser Sitzung wurde auch die Aktualisierung des Bündnisapiers empfohlen. Sie wurde ebenfalls am 18.04.2024 durch den Stadtrat beschlossen.

Die Aktualisierung und Neuausrichtung des Bündnisapiers soll gemeinsam mit der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes beauftragt werden. Ziel ist die Verankerung ggf. neuer Maßnahmen, sowie die Anpassung bestehender Maßnahmen. Das Bündnispapier soll als Leitpapier für die künftige städtebauliche Entwicklung dienen.

3. Auftragsvergabe an Gewos

Unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien erfolgte die Angebotsaufforderung zur Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes und der Neuaufstellung des Bündnisapiers inklusive der Betreuung der Bündnissitzungen im Juli dieses Jahres.

Es wurden 8 Büros angeschrieben. Vier Büros haben fristgerechte und vollständige Angebote abgegeben.

Die Auswertung der Angebote basiert auf den Bewertungsparametern Honorar, Referenzen sowie Herangehensweise / Projektverständnis und -durchführung. Hierfür wurden jeweils Punkte vergeben. Die höchste Gesamtpunktzahl erhielt das Büro Gewos GmbH, da es einen niedrigen Preis angeboten hatte und bei den ebenso wichtigen Kriterien Referenznachweis und Herangehensweise die volle Punktzahl erreichte.

Das Büro verfügte über sehr gute und umfassende Referenzen, von denen eine auch Klima- und Soziaspekte berücksichtigt. Dies entspricht der Neuausrichtung des Speyerer Bündnisses.

Das Angebot ist sehr gut und vollständig. Alle abgefragten Aspekte sind berücksichtigt. Die Vorgehensweise ist anhand eines Schemas gut nachvollziehbar dargestellt.

Die zeitliche Projektumsetzung ist mit 7 Monaten eine der schnellsten und entspricht dem von uns angestrebten Förderungszeitraum. Ferner kann das Büro Erfahrungen mit der Stadt Speyer nachweisen.

Im Angebot der Firma Gewos werden mit statistischen Erhebungen zu der Entwicklung der Bevölkerung, der Wirtschaft, des Wohnungsmarktes und den Bautätigkeiten die Rahmenbedingungen ermittelt. Aus den Rahmenbedingungen ergibt sich die Wohnungsmarktprognose, die wiederum in ein Handlungskonzept mit Handlungsbedarfen, Empfehlungen, Maßnahmen und Leitlinien mündet. Besonderes Augenmerk wird auf die Themen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und Klima gelegt.

Angeboten werden durch Firma Gewos auch die Vorbereitung, Durchführung, Dokumentation von 3 Bündnissitzungen sowie die Erarbeitung des Bündnisapiers. Das Gesamthonorar beträgt 40.100 € netto.

4. Inanspruchnahme von Fördermitteln

Das Projekt ist im Rahmen der „Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus“ mit dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz förderfähig. Abstimmungen hierzu haben bereits stattgefunden. Förderfähig sind 90% der Auftragssumme. Auf Grundlage dessen muss ein Projektabschluss inklusive Abrechnung bis Ende 2025 erfolgen.

Der Einstieg in das Projekt mit Angebotseinholung und Auswertung ist daher schon in der zweiten Jahreshälfte 2024 erfolgt. Auch das vorrangegangene Wohnungsmarktkonzept der Stadt Speyer wurde gefördert.

Ggf. ergeben sich auf der Grundlage des neuen Bündnispapiers weitere Fördermöglichkeiten durch das Ministerium. Es fanden bereits entsprechende Gespräche statt. Wohnungsbaumaßnahmen, die durch das Bündnis priorisiert werden, können eventuell finanziell gefördert werden.

5. Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung soll das Büro Gewos GmbH zeitnah beauftragt werden.