

# Bündnis für bezahlbares Wohnen Speyer

*Präsentation des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH*



Quelle: Stadt Speyer

1. Begrüßung
2. Gliederungsentwurf Bündnispapier
  - Vorwort
  - Ziele des Bündnisses
  - Beiträge der Bündnispartner
    - Beiträge der Stadtverwaltung
    - Beiträge der Wohnungsmarktakteure
  - Evaluation der Bündnisaktivitäten
3. Ausblick

# Bündnispapier - Vorwort

**Wohnungsmarktkonzept** der Stadt Speyer – Wohnungsbedarfe, Leitlinien, Schlüsselmaßnahmen

**Beschluss durch Stadtrat am 30.11.2017**

Schlüsselmaßnahme „Erarbeitung einer **Baulandstrategie**“ zur Bündelung von Einzelmaßnahmen (Sozialquote, Einheimischenmodell, Übernahme von Infrastrukturfolgekosten etc.)

**Beschluss zur Erarbeitung durch Stadtrat 30.11.2017**

Einrichtung „**Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen**“ zur Erarbeitung einer Baulandstrategie

- Moderierter Diskussionsprozess (Keine Festlegung durch Verwaltung)
- Einbindung aller Wohnungsmarkakteure
- Erarbeitung eines Bündnis-papiers (mit konkreten Vorgaben z.B. Sozialquote)
- Freiwillige Verpflichtung der Verwaltung und der Wohnungsmarkakteure, einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten

Das **Bündnis-papier** wird mit dem Bauausschuss rückgekoppelt und ist vom Stadtrat zu beschließen.

- Die Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Speyer
  - Drei Veranstaltungen zu folgenden inhaltlichen Schwerpunkten:
    - Die Wohnungsmarktentwicklung in Speyer als Hintergrund des Bündnisses
    - Das Bündnis aus Sicht der Stadt und der Wohnungsmarktakeure
    - 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
  - Zwei Veranstaltungen zur Ausgestaltung des Bündnis-papiers
  - Vorberatung im Bauausschuss und Beschluss im Stadtrat

- ▶ Breites Spektrum der im Bündnis eingebundenen Akteursgruppen:
  - ▶ Stadtverwaltung Speyer\*
  - ▶ Politische Vertreter
  - ▶ Wohnungswirtschaft\*
  - ▶ Projektentwickler, Makler und Baufinanzierer\*
  - ▶ Vereine, Verbände und sonstige Akteure

\*Für Unterzeichnung relevante Akteursgruppen

# Bündnispapier - Ziele des Bündnisses

- ▶ Steigerung des Wohnungsneubaus bis 2030 um 2.200 Wohneinheiten
- ▶ Schaffung von Wohnraum im Rahmen des Einheimischenmodells – Wohnen für Speyerer
- ▶ Schaffung von bezahlbarem/geförderten Wohnraum

# Bündnispapier - Beiträge der Stadtverwaltung

- ▶ Beschleunigung von Genehmigungs- und Planverfahren
  - ▶ Schaffung eines Baubürgerbüros
  - ▶ Personelle Aufstockung in der Planungs- und Verfahrensbearbeitung
  - ▶ Prüfung von Einsatz beschleunigter Verfahren
- ▶ Kostenlose Beratung durch den Gestaltungsbeirat
- ▶ Unterstützung bei der Akquise von Fördermitteln (Ansprechpartner in der Verwaltung bereitstellen)

- ▶ Anwendung der Konzeptvergabe beim Verkauf kommunaler Grundstücke
- ▶ Auflage eines Einheimischenmodells - „Wohnen für Speyerer“
- ▶ Kommunale Selbstverpflichtung
  - ▶ die Stadt Speyer hat das Ziel, auf städtischen Grundstücken min. 50% des Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen selbst zu entwickeln
  - ▶ unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. entsprechend den Förderrichtlinien selbst zu entwickeln
- ▶ Flächenmanagement
  - ▶ Schaffung von Planungsrecht im Außenbereich erfolgt unter bestimmten Bedingungen
- ▶ Mobilisierung von Bauland (Flächenprogramm Wohnen + Baulückenkataster)

- ▶ Initiierung des Modellprojekts „Preisgünstiges und effizientes Wohnen und Bauen“
- ▶ Wohnqualität stärken
  - ▶ Wertigkeit der Quartiere sichern und steigern (Soziale Stadt, Stadtumbau Programm)
  - ▶ Investitionen in Infrastruktur in den öffentlichen Raum garantieren
- ▶ Zweckentfremdungssatzung
  - ▶ die Stadt Speyer setzt sich beim Land für den Beschluss ein (Sicherung von Wohnraum)

# Bündnispapier - Beiträge der Wohnungsmarktakeure

- ▶ Gesamtzahl an Neubau erhöhen (2.200 Wohneinheiten bis 2030)
- ▶ Sozialquote von 30% geförderten Wohnungsneubau:
  - ▶ Bei neu geschaffenem Wohnraum ab 8 WE müssen 30 % für untere und mittlere Einkommensgruppen vorgehalten werden (min. 10% untere Einkommensgruppe)
  - ▶ Flexibilität bei mehreren Projekten im Stadtgebiet, unter bestimmten Voraussetzungen ist ein Nachweis des geförderten Wohnraums an andere Stelle möglich (Bezirke mit einer hohen Anzahl von Transferleistungsbeziehern sind ausgenommen)

- ▶ **Sicherung von Bindungen:**
  - ▶ unter bestimmten Voraussetzungen ist ein Nachweis des geförderten Wohnraums an andere Stelle durch Bindungsverlängerung möglich (Bezirke mit einer hohen Anzahl von Transferleistungsbeziehern sind ausgenommen)
- ▶ Umsetzung des Einheimischenmodells „Wohnen für Speyerer“ (min. 30% eines Projektgebietes)
- ▶ Umlage von Folgekosten

# Bündnispapier – Evaluation der Bündnisaktivitäten

- ▶ Fortführung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Speyer
  - ▶ Festsetzung von Bündnistreffen (min. 1x pro Jahr)
  - ▶ Monitoring /Zielabgleich
  - ▶ Jährlicher Bericht zum Prozessfortschritt

## Ausblick

**Die 5. Bündnissitzung findet voraussichtlich im Februar 2019 statt.  
Schwerpunkt: Endgültige Abstimmung des Bündnispapers**

Vielen Dank!



**Carolin Wandzik**  
*Geschäftsführerin*

Drehbahn 7  
20354 Hamburg

**T** 040 69712-233  
carolin.wandzik@gewos.de



**Fabian Maaß**  
*Berater*

Drehbahn 7  
20354 Hamburg

**T** 040 69712-232  
fabian.maass@gewos.de

Vielen Dank!

20

**Kontakt:**

GEWOS Institut für Stadt-,  
Regional- und  
Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7  
20354 Hamburg

Axel-Springer-Straße 54 A  
10117 Berlin

040 69712-0  
info@gewos.de

[www.gewos.de](http://www.gewos.de)

