

**BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES UND KLIMAANGEPASSTES
WOHNEN**

9. Bündnissitzung am 27.08.2025

Stadt Speyer FB 5 | 520



SPEYER



1. Begrüßung zur 9. Sitzung des Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen

Frau Seiler



2. Rückblick auf die 8. Sitzung des Bündnisses

Vortrag Frau Welter



BÜNDNISSITZUNG

Rückblick auf die 8. Sitzung

Stadt Speyer FB5 | 520 – 27.08.2025



SPEYER



9. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen

Rückblick auf die 8. Sitzung

Bestandsentwicklung

Optimierung der Ausnutzung von Bestandsgebäuden

Ertüchtigung von Bestandsgebäuden

Aufstockung/Ausbau Dachgeschosse

Sanierung/Umbau/Umnutzung statt Ersatzneubau

Belegungsbindungen im Bestand erhalten/schaffen und besondere Zielgruppen versorgen

Generationenwechsel unterstützen

Stadtgrün an Wohngebäuden und im Wohnumfeld erhöhen

Unterstützung von Kleinstvermietern/selbstnutzenden Eigentümern

Intensivierung der Durchsetzung der Zweckentfremdungssatzung



Quelle: GEWOS



Quelle: GSW Speyer GmbH

Vorträge Büro Gewos aus der letzten Sitzung

Neubau

Flächenressourcen zwischen Wohnraumversorgung und Klimaanpassung

Gezielter Neubau zwischen Bezahlbarkeit und Emissionsreduktion

Langlebigkeit und Energiestandards+:

Neubau in bestehenden Quartieren

Fokus auf Mehrfamilienhäuser

Bezahlbarkeit im Neubau erhalten



Quelle: Gewo Wohnen GmbH



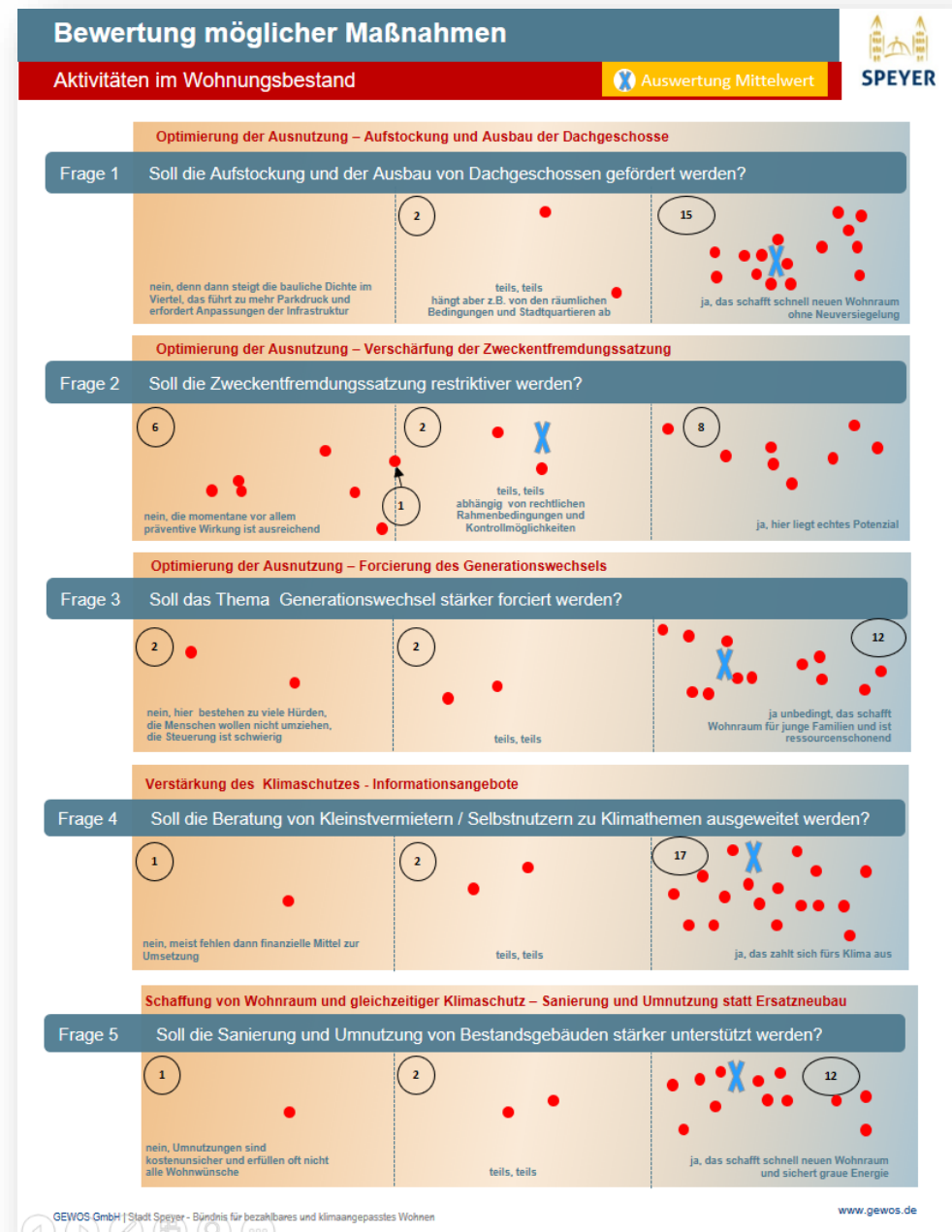
Quelle: Stadt Speyer



9. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen Rückblick auf die 8. Sitzung

Abfrage des Meinungsbilds am Flipchart zum Thema „Bestandsentwicklung“

- Klares Votum zur Aufstockung und zum Ausbau von Dachgeschossen
- Sanierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden
- Der Generationswechsel soll stärker forciert werden, um Bewegung in den Wohnungsmarkt zu bringen

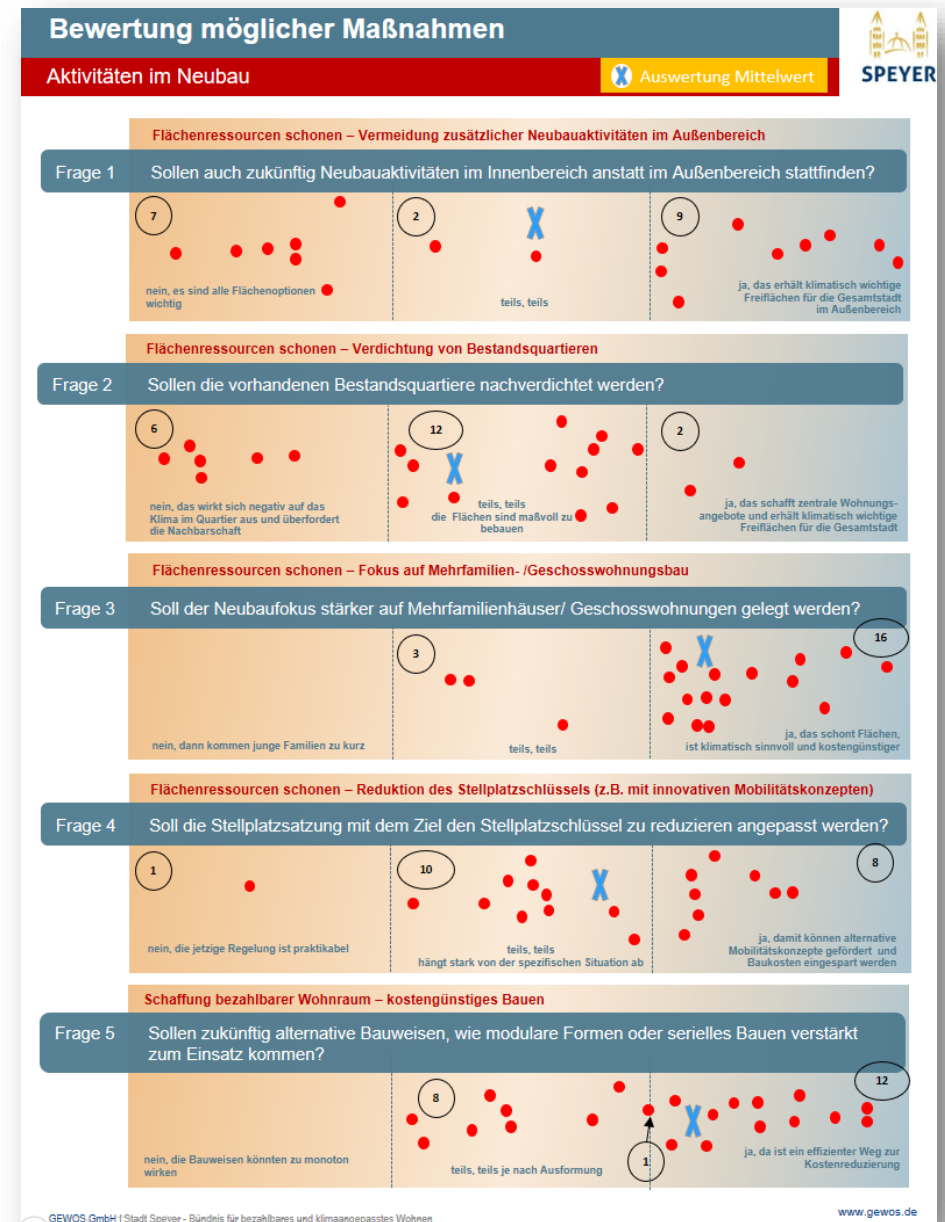


9. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen

Rückblick auf die 8. Sitzung

Abfrage des Meinungsbilds am Flipchart zum Thema „Neubau“

- Es soll keine Nachverdichtung um jeden Preis erfolgen
- Alternative Bauweisen, wie modulares und serielles Bauen
- Es besteht ein eindeutiges Votum dafür den Fokus auf MFH zu legen

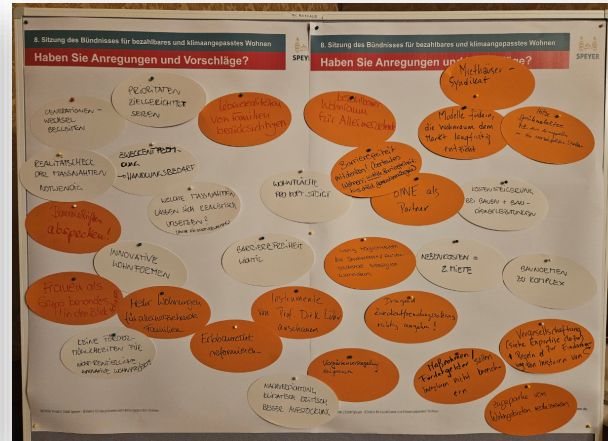


9. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen Rückblick auf die 8. Sitzung

Forderungen aus dem Plenum / Anregungen am Meinungsboard



Fotos: Stadtverwaltung Speyer



- **Alternative gemeinschaftliche generationsübergreifende und kostengünstige Wohnformen**
- **Ein Klimacheck für neu zu bebauende Flächen**
- **Leerständen sollte stärker nachgegangen werden**
- **Verfahren und Baunormen sollten vereinfacht werden**
- **Mehr Fördergelder vor allem für innovative Konzepte**

8. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen

Haben Sie Anregungen und Vorschläge?



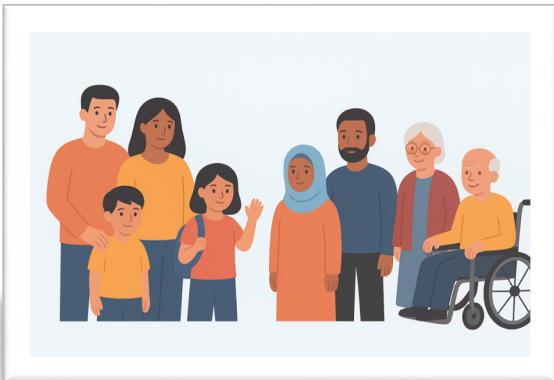
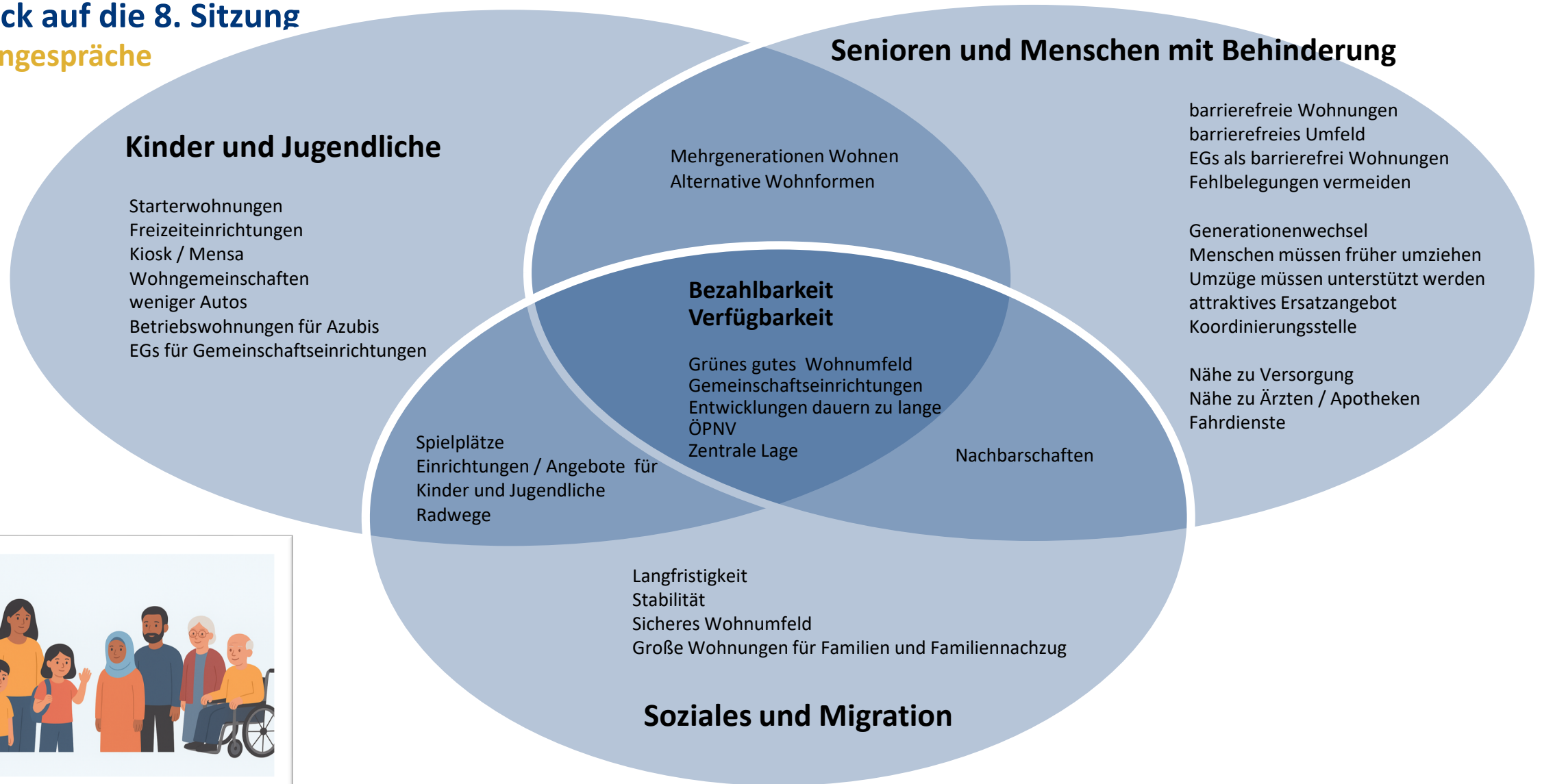
- Nachverdichtung klimatisch kritisch, besser Aufstockung
- Maßnahmen Fördergelder: sollen Investoren nicht bereichern
- Zugeparke von Wohngebieten reduzieren
- Generationenwechsel begleiten
- Prioritäten zielgerichtet setzen
- Lebensrealitäten von Familien berücksichtigen
- Welche Maßnahmen lassen sich realistisch umsetzen? (durch die Stadtverwaltung)
- Wohnfläche pro Kopf steigt
- Barrierefreiheit mitdenken! (betreutes Wohnen; wirkliche Barrierefreiheit; hinsichtlich Generationenübergabe)
- Bezahlbarer Wohnraum für Alleinerziehende
- Miethäuser-Syndikat
- Modelle fördern, die Wohnraum dem Markt langfristig entzieht
- Hitze: Sprühnebeltore z. Bsp. am Ampeln und an versiegelten Stellen
- Innovative Wohnformen
- Bauvorschriften abspecken!
- Realitätscheck der Maßnahmen notwendig
- Zweckentfremdung → Handlungsbedarf
- Instrumente von Prof. Dirk Lühr anschauen
- Wenig Möglichkeiten für Studierende / Auszubildende bezüglich Wohnraum
- Barrierefreiheit wichtig
- BIWE als Partner
- Keine Fördermöglichkeiten für nicht-rentierliche innovative Wohnprojekte
- Mehr Wohnungen für alleinerziehende Familien
- Frauen als Gruppe besonders in den Blick nehmen
- Kostensteigerung bei Bauen + Baudienstleistungen
- Erbbaurecht reformieren
- Vorgärtenversiegelung eingrenzen
- Dringend Zweckentfremdungssatzung richtig angehen!
- Baunormen zu komplex
- Nebenkosten = 2. Miete
- Vergesellschaftung (siehe Expertise dazu) + Regeln zur Eindämmung von Investoren von außerhalb einführen



9. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen

Rückblick auf die 8. Sitzung

Expertengespräche



3. Wohnungsmarktkonzept Speyer - Analyseergebnisse

Vortrag Büro Gewos



WOHNUNGSMARKTKONZEPT STADT SPEYER

Präsentation

Analyseergebnisse



Wohnungsmarktsituation in Speyer

Angebot und Nachfrage



Wohnungsnachfrage (2010-2024)

- **Bevölkerungszuwachs** in Speyer:
1.560 Personen (1,5 %)
- Menschen ab 65 Jahren: +2.080 Personen
- Menschen bis 45 Jahre: - 880 Personen
- **Alterung** in Bestandsbevölkerung und
durch Zuwanderung nach Speyer
- Mit Alterung Trend zu **kleinen Haushalten**,
die in großen Wohnungen bleiben



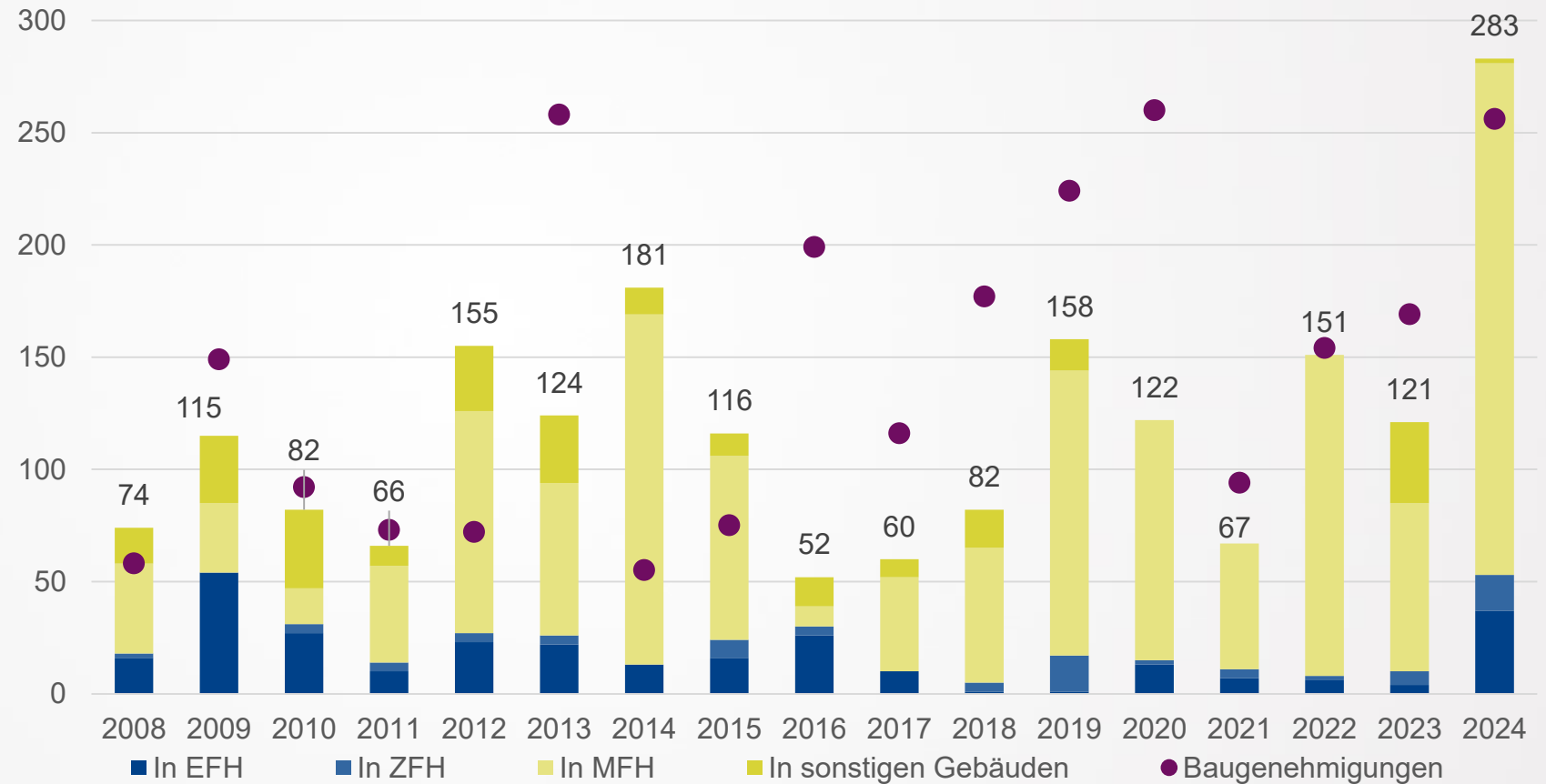
Wohnungsbestand

- Zwei Drittel des Wohnungsbestands mit
Baujahr vor 1980
- Eigenheime häufiger mit geringerer
Energieeffizienzklasse als
Geschosswohnungen
- **Leerstand über 1 Jahr:** 432 Wohnungen
davon 408 im Eigentum von Privatpersonen,
überdurchschnittlich häufig ältere Eigenheime

Wohnungsmarktsituation in Speyer

Wohnungsneubau

- **Baugenehmigungen**
seit 2017: 180 WE p. a.
- **Baufertigstellungen**
seit 2017: 130 WE p. a.
- Jährlicher Neubaubedarf
für Geschosswohnungen
erreicht



Quelle: Statistamt Rheinland-Pfalz

Wohnungsmarktsituation in Speyer

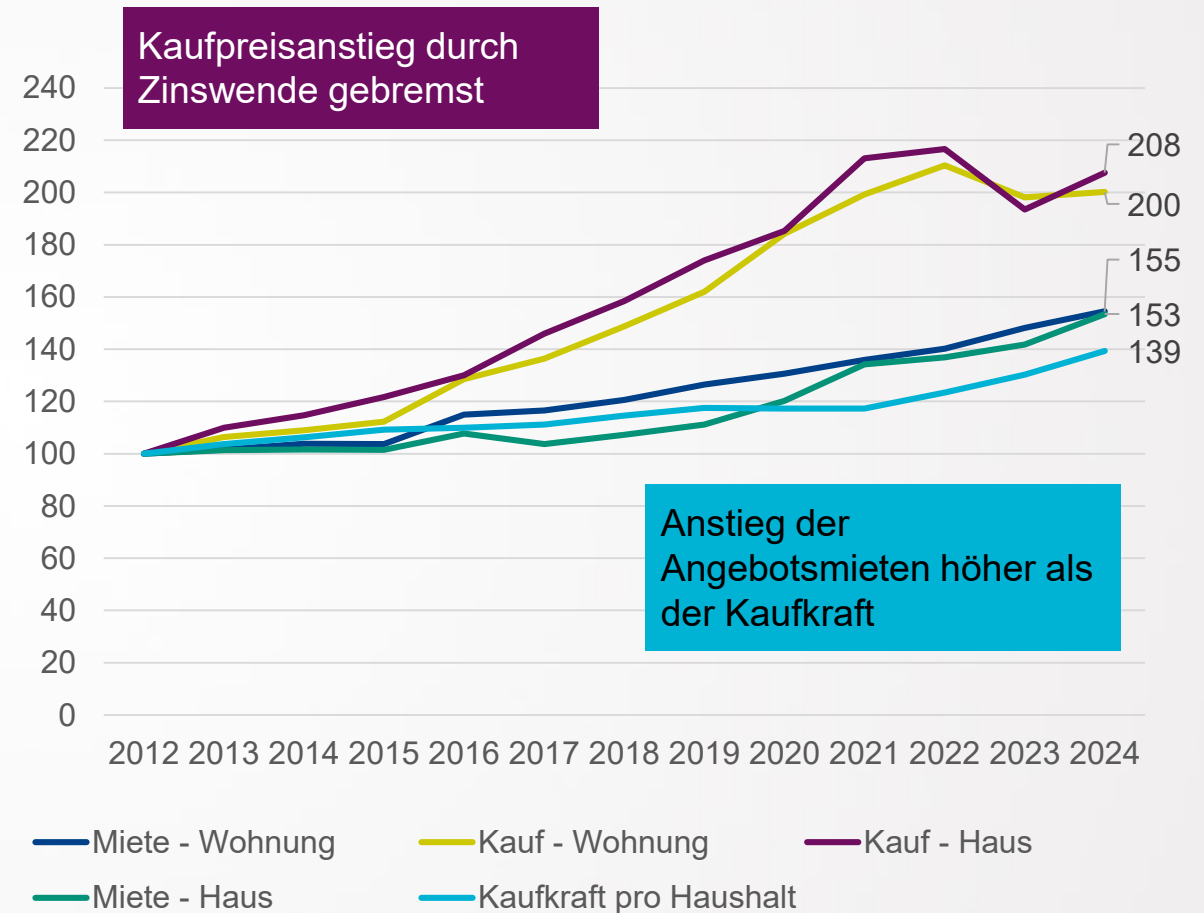
Preisentwicklung

Eigentum:

- Kaufpreise **Eigenheime**: 3.940 €/m²
- **Eigentumswohnungen**: 3.490 €/m²
- **Neubauobjekte** ca. doppelt so teuer wie Bestand

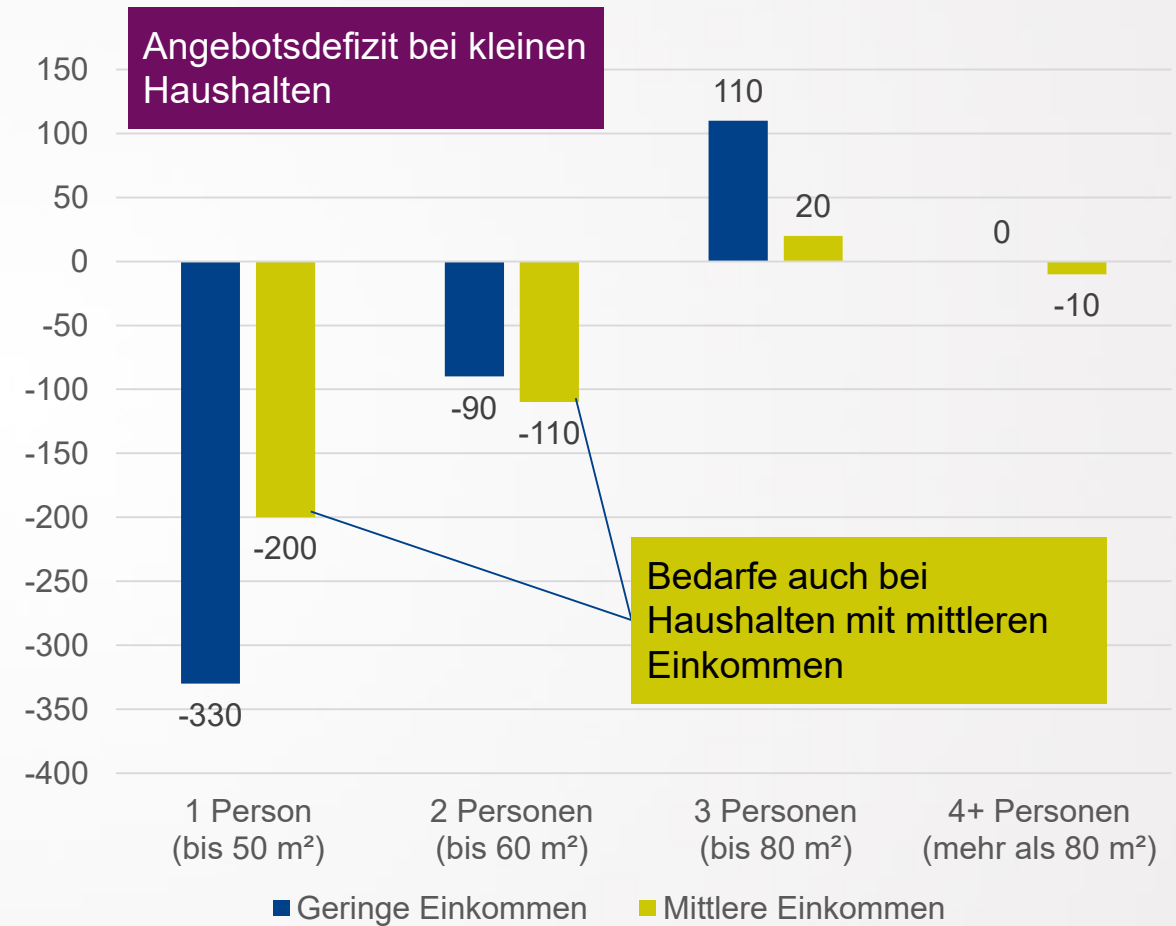
Miete:

- **Angebotsmieten 2024**: 11,20 €/m²
- **Bestandsmieten/Mieten der Wohnungswirtschaft** niedriger, Zensus 2022: 7,20 €/m²



Analyse preisgünstiger und geförderter Wohnraum

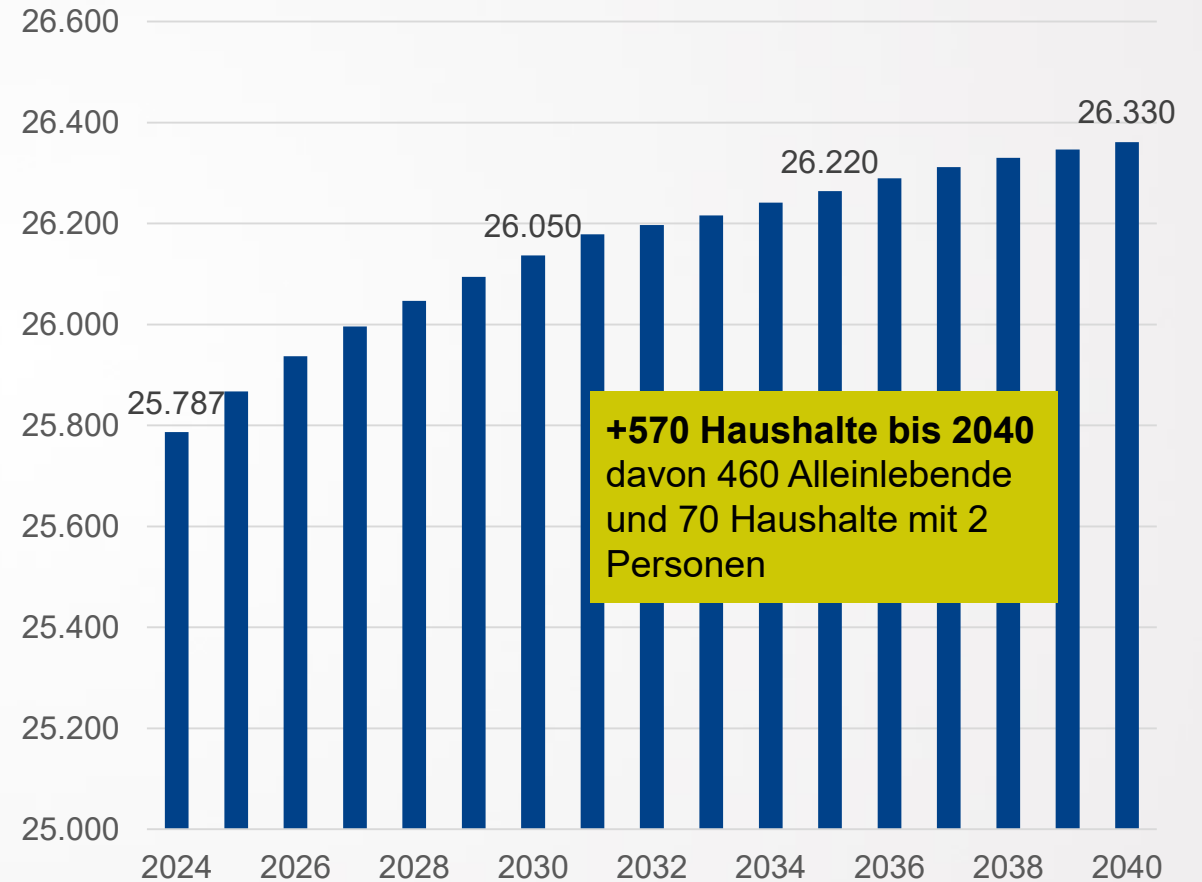
- **Bestand** von 1.120 geförderten Mietwohnungen in 2024
- **Neubau** von 270 geförderten Wohnungen seit 2017 (32 % aller Neubauwohnungen in MFH)
- **Rückgang** um über 600 WE seit 2018
- **Angebotsdefizit nicht erhöht** seit 2017 trotz Wohnungsmarkanspannung
- Fortsetzung der **Sozialquote** im Neubau wichtig



Quelle: eigene Berechnung, Stadt Speyer

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

- **Bevölkerungsanstieg** um 940 Personen bis 2040 erwartet (+1,8 %)
- Deutliche Anstiege für Senioren und Hochbetagte, Rückgänge bei Best Agern
- Zuwachs der **Haushalte** bis 2040 um 2,2%
- Zuwachs geprägt durch **Alleinlebende** (+4,0%)
- Verringerung des Wachstums ab 2030



Wohnungsmarktprognose

Stadt Speyer	2024	2024-2030	2024-2040	Flächenbedarf
Neubaubedarf	480	1.050	1.620	18 ha
Davon Ein- und Zweifamilienhäuser	30	220	490	7 ha
Davon in Mehrfamilienhäusern	450	830	1.130	11 ha

Bedarf barrierereduzierter Wohnraum bis 2040:

- 1.700 zusätzliche Wohnungen
- Nicht nur durch Neubau, auch Anpassung Wohnungsbestand

- **Flächenbedarf niedriger** als in vorheriger Prognose (damals 41 ha für 2.200 WE bis 2030):
 - Höherer Anteil kleiner Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
 - Ein- und Zweifamilienhäuser v. a. als Ersatzbedarf ohne zusätzlichen Flächenbedarf
- Rechnerischer **Flächenbedarf** durch weitere Maßnahmen **reduzierbar**

Gegenwärtiger Bedarf preisgünstiger Wohnraum:

- 420 WE/320 WE für geringe/mittlere Einkommen
- Nicht nur durch geförderten Neubau, auch günstige Mieten im Wohnungsbestand

Zusammenfassung

bisherige Erfolge

- Hohe Zahl von Baugenehmigungen erzielt.
- Ermittelten Neubaubedarf für die besonders wichtigen Mehrfamilienhäuser erreicht.
- Sozialquote für Mietwohnungen im Neubau erfüllt.
- Preisgünstiges Segment stabil gehalten.

zukünftige Ziele

- Vorhandenen Wohnraum effizienter nutzen!
- Attraktiven Wohnraum für alle Generationen schaffen!
- Preisgünstigen und flächensparenden Wohnraum ergänzen!
- Bauen schneller und günstiger machen!
- Klimaschutz und Klimaanpassung mitdenken!



GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und Wohnforschung GmbH
Drehbahn 7, 20354 Hamburg

www.gewos.de

Fabian Maaß

040 69712-232

fabian.maass@gewos.de

Horst Regenscheit

040 69712-262

horst.regenscheit@gewos.de

Bildnachweis Titelbilder: Stadt Speyer

4. Impulsvorträge und Maßnahmendiskussion



4. Impulsvorträge und Maßnahmendiskussion

4.1 Nachverdichtung und Aufstockung, Best Practice „Conrad-Hist-Straße“ Vortrag Herr Reif



Sanierung und Aufstockung Conrad-Hist-Straße

Sitzung Bündnis für Wohnen

27. August 2025





Conrad-Hist-Straße 3-17

Baujahr: 1956

24 Wohnungen im Bestand
davon 2 Wohnungen mit Einzelöfen

Conrad-Hist-Straße 19-23a

Baujahr: 1959

18 Wohnungen im Bestand
davon 2 Wohnungen mit Einzelöfen

Ausgangslage



Energetische Sanierung Conrad-Hist-Straße 3-23a

Projektziele

- Rückbau der Gasetagenheizungen
- Anschluss an das Fernwärmenetz
- Energetische Fassadensanierung, Ziel EH 70
- Strangsanierung
- Aufwertung der Außenraumgestaltung, der Eingangs- und Gartenbereiche
- Überwiegend gemeinschaftliche Freiraumnutzung mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Errichtung neuer Balkone
- Photovoltaik
- Gründach
- Barrierearme Hauszugänge
- Neue Kellerabteile
- Müllabstellanlagen
- Fahrradunterstellmöglichkeiten

Basis-
sanierung



Sanierungsstrategie:

1. Gebäude werden nacheinander saniert, beginnend mit Nr. 3-17
2. Teilweise Wohnungsleerzug erforderlich, wegen Strangverlauf bzw. erstmaligem Heizungseinbau
Betroffen: 15 WE
3. Teilweise Sanierung im bewohnten Zustand möglich, Zwischenzeitlicher Auszug günstig, aber nicht unbedingt erforderlich
Betroffen: 27 WE

Derzeit 8 WE von 42 WE unbewohnt, davon 4 Leerstände in WE, die geräumt werden müssen!





10

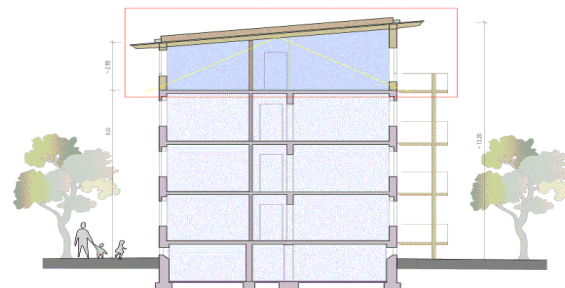
III > IV

II > IV bis III > IV

Wohnraumerweiterung als Dachaufstockung

Mehr-
wert

- Geplant sind 14 geförderte Wohnungen
- Ausgewogener Wohnungsmix
- Energiestandard EH 55
- Hoher Vorfertigungsgrad durch Holzrahmenbauweise / Leichtbauweise
- Begrünte Flachdächer mit Photovoltaikfeldern
- Balkon, Kellerabteil
- Nachzuweisen ist 1 Stellplatz pro neuer WE



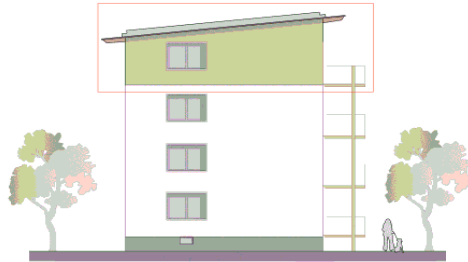
MEIDES
SCHOOP
ARCHITEKTEN

Vorhandene (planungs-)rechtliche Ermessensspielräume zugunsten der Schaffung von Wohnraum wurden ausgenutzt.

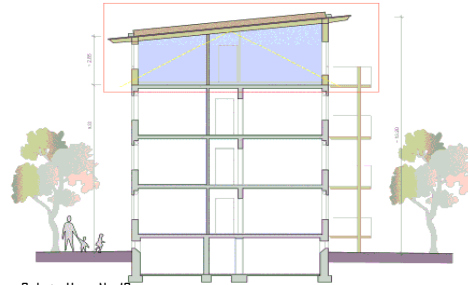
Ergebnisorientiertes Verfahren wurde verabredet.

Planerische Rahmenbedingungen wurden auf die städtebauliche Situation vor Ort bezogen (Stellplätze, Schallschutz, Bestandsschutz etc.).

Planungsphase/Abstimmungsprozess



Ansicht von Süden Haus Nr. 19



Schnitt Haus Nr. 19

Satteldach mit Gauben:



- Konstruktiv schwerer umzusetzen
- Höhere Kosten
- Weniger Wohnfläche
- Weniger Gründach und Photovoltaik
- Statisch schwierig



Pultdach:



- Konstruktiv einfachere Herstellung
- Geringere Kosten
- Maximale Wohnfläche
- Große Flächen für Gründach und Photovoltaik
- Statisch umsetzbar

Planungsphase/Gestaltungsbeirat



Haus Nr. 17-15



Haus Nr. 19-19a

Ansichten von Osten

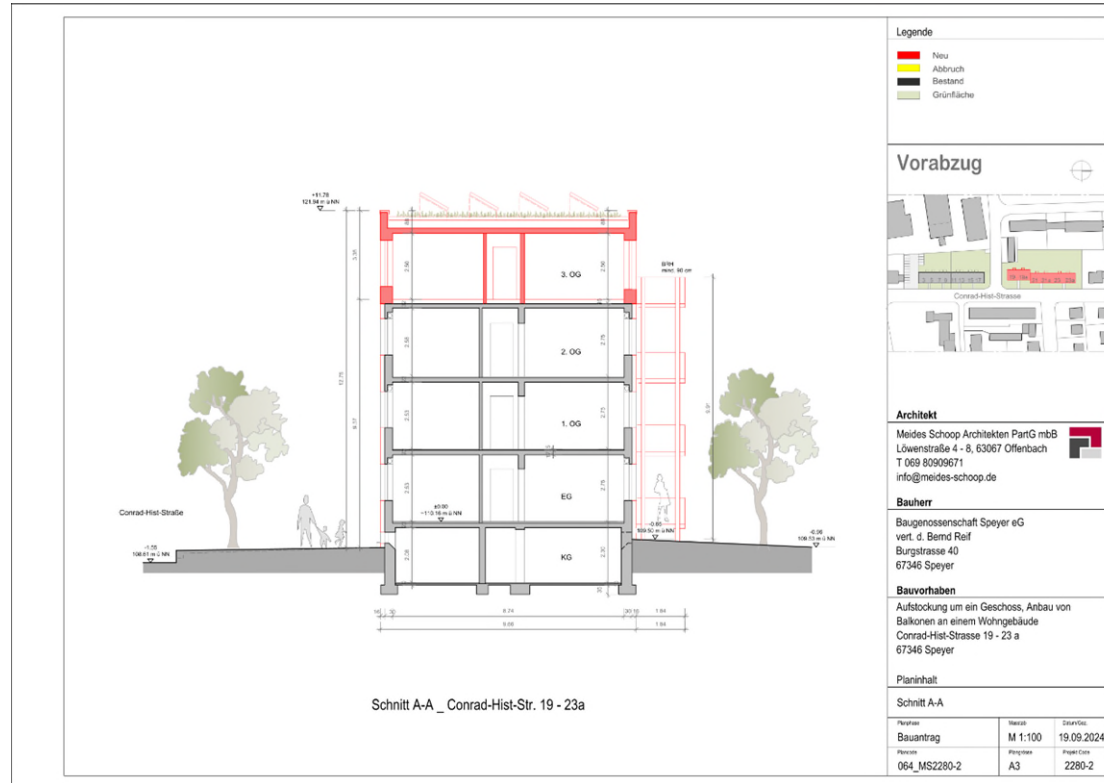
Beratungsgremien können die Kompetenzen in der Verwaltung unterstützen, sie aber nicht ersetzen. Sie liefern wesentliche Beiträge zur Projektqualität, sofern die Abstimmungen die Planungs- und Entscheidungsprozesse nicht belasten oder verzögern.



Kombination § 34 und Beratung zur städtebaulichen Qualität im Gestaltungsbeirat hat sich bewährt.

Funktionale und städtebauliche Aspekte standen über gestalterischen Fragen

Angepasste Planung – Dachform/Kubatur







Angepasste Planung Fassaden



Gesamtabwicklung





Tempo, Tempo, Tempo!

Faktor Zeit ist häufig entscheidend.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

GBS

Baugenossenschaft
Speyer eG

4. Impulsvorträge und Maßnahmendiskussion – Konsens aus der letzten Sitzung

4.2 Klimasimulationen als Entscheidungsgrundlage für die Mobilisierung und Priorisierung von Wohnbauflächen Vortrag Frau Welter



BÜNDNISSITZUNG

Klimasimulation als Entscheidungsgrundlage für die Mobilisierung und Priorisierung von Wohnbauflächen

Stadt Speyer FB5 | 520 – 27.08.2025



SPEYER



9. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen

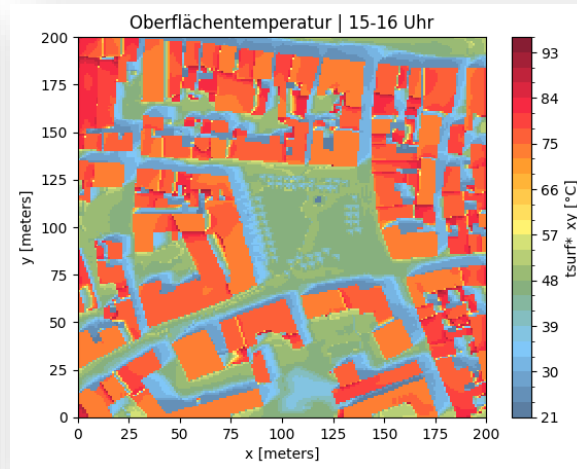
Klimasimulationen als Entscheidungsgrundlage für die Mobilisierung und Priorisierung von Wohnbauflächen

Klimasimulation als Entscheidungsgrundlage Plam4U

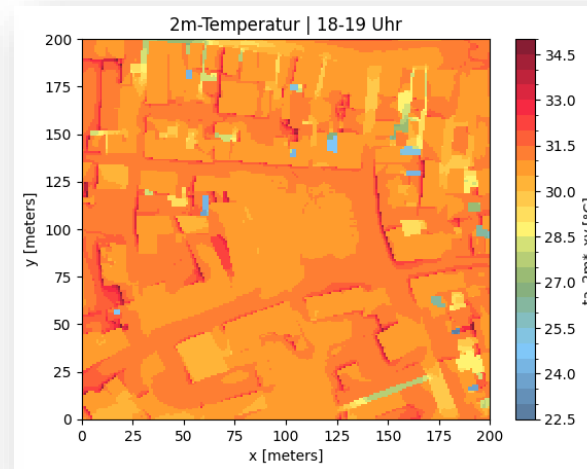
Ausgangszustand



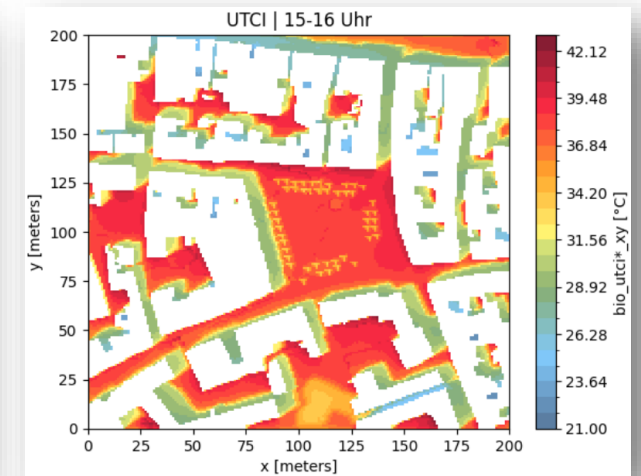
Oberflächentemperatur



Lufttemperatur

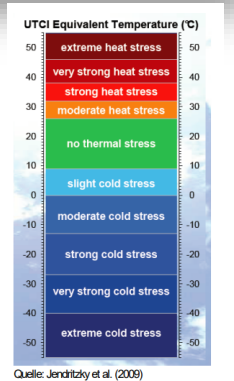


Thermischer Komfort /
Universal Thermal Climate Index



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, Willi Bobe FB5 Stadtentwicklung und Bauwesen / Palm 4u © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 18

- Stadtklimamodel (Parallelized Large-Eddy Simulation Model / Palm)
- atmosphärische Prozesse gebäudeauflösend
- fachübergreifende Analysen zur Bewertung
- => Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas



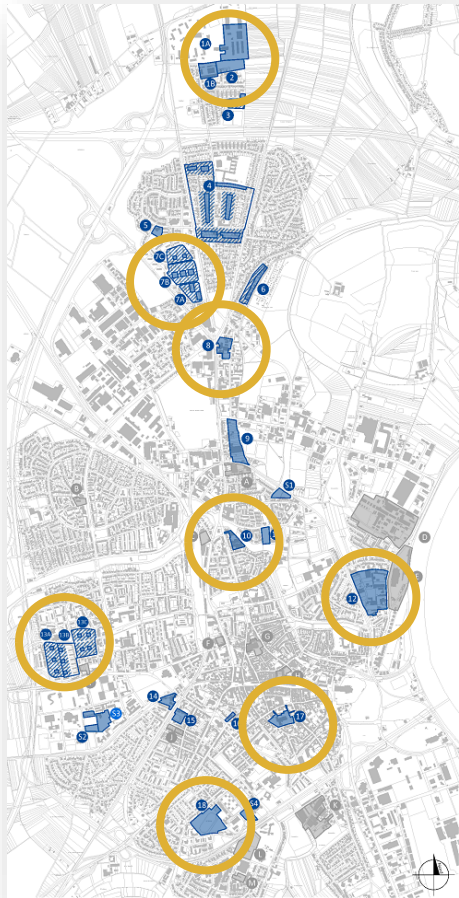
Quelle: Jendritzky et al. (2009)



9. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen

Klimasimulationen als Entscheidungsgrundlage für die Mobilisierung und Priorisierung von Wohnbauflächen

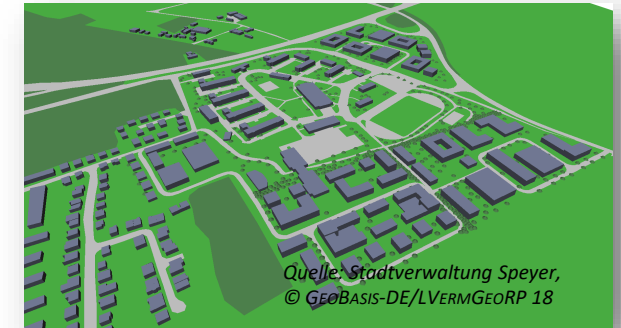
Klimasimulation als Entscheidungsgrundlage Klimackeck und Testentwürfe



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, © GEOBASIS-DE/LVERMGEO RP 18

Klimackeck

- Kurpfalz-Kaserne
- Gewo Nord
- Gewo West
- Holtzmann
- Neustrukturierung
"Wormser Landstraße u.
Nonnenbach"
- Sterngarten
- Stiftungs Krankenhaus
- Normand



Quelle: Stadtverwaltung Speyer,
© GEOBASIS-DE/LVERMGEO RP 18



Quelle: Modus Consult



4. Impulsvorträge und Maßnahmendiskussion

4.3 Zweckentfremdungs- und Leerstandsoffensive der Stadt Speyer, Vorgehen und Sachstand Vortrag Frau Staiger



BÜNDNISSITZUNG

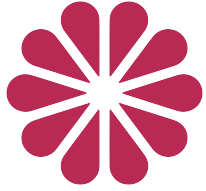
Satzung der Stadt Speyer über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum - Zweckentfremdungssatzung (ZES) - vom 22.07.2022

FB 5- Abteilung 530



SPEYER





Gegenstand der Satzung (ZES)

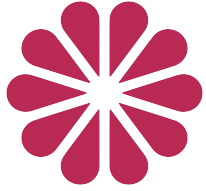
In Speyer wächst die Bevölkerung stetig, aktuell leben dort über 51.000 Menschen.

Um sicherzustellen, dass alle ausreichend Wohnraum haben, hat die Stadt am 22. Juli 2022 die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum eingeführt, die sogenannte Zweckentfremdungssatzung (ZES).

Ziel dieser Satzung ist es, möglichst viele Wohnungen auf dem Markt zu halten, damit sie für die Bevölkerung verfügbar bleiben.

Dabei ist jede Nutzung, die von der vorgesehenen Wohnnutzung abweicht – zum Beispiel Leerstand oder Umwandlung in Gewerbe – meldepflichtig und bedarf einer Genehmigung (§ 3 ZES).

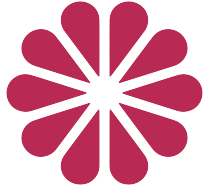




Vorgehensweise

- ✿ 15.04.2025 – Online Termin mit der Stadtverwaltung Landau
- ✿ 700 Zweckentfremdungstatbestände gemeldet
- ✿ Insgesamt 110 Wohnungen konnten dem Wohnungsmarkt zurückgeführt werden





Vorgehensweise

✿ Verpflichtungsschreiben zur Rückmeldung nach der ZES wurde mit dem zweiten Grundsteuerbescheid verschickt.

➔ Mehr als 20.000 Schreiben

✿ 4 Möglichkeiten bez. der Rückmeldung:

1. QR-Code
2. www.speyer.de/zweckentfremdung
3. Auslegung des Formulars in den Bürgerbüros
4. Ausnahmefälle: Zusendung der Dokumente

Verpflichtung zur Rückmeldung nach der Zweckentfremdungssatzung (ZES)

In Speyer wächst die Bevölkerung stetig, aktuell leben dort über 51.000 Menschen. Um sicherzustellen, dass alle ausreichend Wohnraum haben, hat die Stadt am 22. Juli 2022 die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum eingeführt, die sogenannte Zweckentfremdungssatzung (ZES). Ziel dieser Satzung ist es, möglichst viele Wohnungen auf dem Markt zu halten, damit sie für die Bevölkerung verfügbar bleiben. Dabei ist jede Nutzung, die von der vorgesehenen Wohnnutzung abweicht – zum Beispiel Leerstand oder Umwandlung in Gewerbe – meldepflichtig und bedarf einer Genehmigung (§ 3 ZES).

Ein erster wichtiger Schritt zur Umsetzung der Satzung ist die gezielte Erhebung von Daten. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum werden hiermit informiert, dass sie gemäß § 10 Abs. 1 ZES verpflichtet sind, die in Ziffer 1-ff genannten Daten zu übermitteln.

Die Meldung muss spätestens bis zum 31. Juli 2025 erfolgen.

Die Daten können bequem online über den untenstehenden QR-Code übermittelt werden. Alternativ ist eine Papiermeldung möglich: Der entsprechende Vordruck kann unter

www.speyer.de/zweckentfremdung

heruntergeladen oder in den Bürgerbüros (Maximilianstraße 93 und Industriestraße 23) während der Öffnungszeiten abgeholt werden. Auf der Unterseite finden Sie auch die Zweckentfremdungssatzung sowie den Link zum Meldeportal.

Wird festgestellt, dass Wohnungen leerstehen oder zweckentfremdet werden, nimmt die Stadt Kontakt mit den Eigentümern auf, um das weitere Vorgehen zu klären. Falls sich herausstellt, dass die Wohnung dauerhaft nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden soll, wird ein formelles Prüf- und Genehmigungsverfahren eingeleitet.

Es ist wichtig zu wissen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer gemäß § 13 Absatz 2 der Satzung mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro belegt werden können, wenn sie die geforderten Auskünfte nicht, unvollständig oder unrichtig erteilen. Bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Zweckentfremdung ohne Genehmigung droht sogar eine Geldbuße von bis zu 50.000 Euro (§ 13 Absatz 1 ZES).

Zusammengefasst: Die Einhaltung dieser Regelungen ist verpflichtend, um den Wohnungsmarkt in Speyer zu sichern. Die Stadt bietet Eigentümerinnen und Eigentümern Unterstützung und Beratung bei der Meldung und bei Fragen an.

Bitte wenden Sie sich dazu an:

Bauaufsicht und Denkmalpflege
zweckentfremdung@stadt-speyer.de
06232 14-2459

Alle Infos finden Sie auch unter www.speyer.de/zweckentfremdung





Vorgehensweise

☀ Verpflichtungsschreiben zur Rückmeldung nach der ZES wurde mit dem zweiten Grundsteuerbescheid verschickt.

➡ Mehr als 20.000 Schreiben

☀ 4 Möglichkeiten bez. der Rückmeldung:

1. QR-Code
2. www.speyer.de/zweckentfremdung
3. Auslegung des Formulars in den Bürgerbüros
4. Ausnahmefälle: Zusendung der Dokumente

Stadtverwaltung Speyer
Bauaufsicht und Denkmalpflege
Maximilianstraße 100
67346 Speyer

Pflichtanzeige gemäß § 10 Absatz 1 der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Speyer.

Verfügungsberechtigte*r, Eigentümer*in

Vorname, Name / Firmenname: _____

Geburtsdatum: _____

Straße / Hausnummer: _____

Postleitzahl / Ort: _____

E-Mail: _____

Telefon: _____

Sind Sie Eigentümer*in bzw. Verfügungsberechtigte*r von Wohnraum in Speyer?

☐ JA ☐ NEIN

Steht dieser Wohnraum leer oder wird anderweitig – nicht für Wohnzwecke – genutzt?

☐ JA ☐ NEIN

Bogen bitte weiterausfüllen!

Angaben zum Wohnungseigentum in Speyer

(Bitte je Eigentumseinheit einen separaten Rückmeldebogen ausfüllen)

☐ Ein- oder Mehrfamilienhaus ☐ Wohnung(en) (zutreffendes bitte ankreuzen)

Straße / Hausnummer: _____

ggfl. Anzahl der Wohnungen: _____

ggfl. Etage und Wohnungsnummer(n): _____

Anzahl der Wohnräume (ohne Küche und Bad): _____

Nicht als Wohnraum genutzt seit: _____

Grund: (nur ausfüllen bei Zweckentfremdung)

☐ Mieterwechsel

☐ angedachter Verkauf der Wohnung(en)

☐ Renovierung / Modernisierung / Instandsetzung

☐ gewerbliche oder sonstige Nutzung der Wohnung

☐ Ferienwohnung (zur Vermietung)

☐ Genehmigung (Aktenzeichen) _____

☐ Zweit- oder Ferienwohnung (zur Privatnutzung)

☐ Problem bei der Mieterfindung über einen längeren Zeitraum

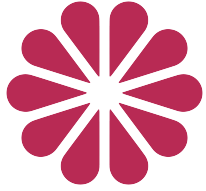
☐ Sonstiges: _____

Bei Bedarf nutzen Sie bitte ein Extrablatt zur weiteren Erläuterung.

Mit der Unterschrift wird bestätigt, dass alle Angaben der Wahrheit entsprechen.

Weitere Infos unter www.speyer.de/zweckentfremdung

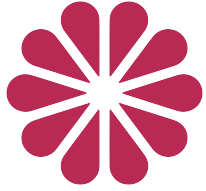




Ergebnis Stand 08.08.2025

- ✿ Insgesamt Rückmeldungen: 6087
- ✿ Davon gemeldeter Wohnraum: 6022
- ✿ Davon gemeldete Zweckentfremdung: 287





Ergebnis Stand 08.08.2025



Zweckentfremdung: 287

Mieterwechsel: 13

Angedachter Verkauf: 47

Renovierung/Modernisierung/Instandsetzung: 93

Gewerbliche oder sonstige Nutzung: 43

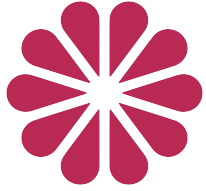
Ferienwohnung (Vermietung): 22

Zweit- oder Ferienwohnung (Privat): 33

Problem bei Mieterfindung: 5

Sonstiges: 47

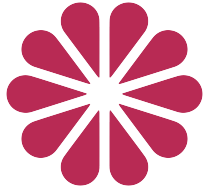




Weiteres Vorgehen:

- ✿ Mieterwechsel, angedachter Verkauf, Renovierung/Modernisierung/Instandsetzung, gewerbliche o. sonstige Nutzung und Problem bei der Mieterfindung
- ➔ Sammeln und erneut nach 6-8 Monaten anschreiben
 - Nach aktuellen Stand erkundigen





Weiteres Vorgehen:



Reiner Leerstand oder Ferienwohnung (Fremdvermietung)



Reiner Leerstand: Anhörung/Verfügung mit
Zwangsmittelandrohung auf Basis es § 11 Abs. 1 ZES i.V.m. § 3
Abs. 3 ZwEWG



Ferienwohnung:

Vor 2022: (Nach)Genehmigung, wenn baurechtliche
Voraussetzungen erfüllt sind

Nach 2022: FeWo's ohne Genehmigung –
Nutzungsuntersagung

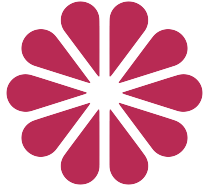
Amtliche Abkürzung: ZwEWG
Ausfertigungsdatum: 11.02.2020
Gültig ab: 20.02.2020
Dokumenttyp: Gesetz
Quelle:



Fundstelle: GVBl. 2020, 31
Gliederungs-Nr: 402-10

Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(ZwEWG)
Vom 11. Februar 2020

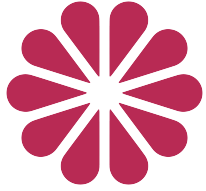




Rechtsgrundlage/n

- ✿ § 11 Abs. 1 ZES: Die für den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung zuständige Behörde kann Anordnungen auf Rechtsgrundlage des § 3 Abs. 4 ZwEWG treffen und insbesondere die Beendigung der Zweckentfremdung oder Instandsetzung anordnen.
- ✿ § 3 Abs. 3 ZwEWG: Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.





(Beratungs-)Gespräch

- ✿ Bei Bedarf bieten wir den Beteiligten ein Gespräch in unseren Büroräumen an, um die weitere Vorgehensweise zu besprechen



4. Impulsvorträge und Maßnahmendiskussion gewünschte Themen aus der letzten Sitzung

4.4 Best Practice – Wohnen im Stiftungs Krankenhaus - generationsübergreifend, bezahlbar, inklusiv Vortrag Frau Trojan



BÜNDNISSITZUNG

Wohnen im Stiftungs Krankenhaus

Generationsübergreifend, bezahlbar, inklusiv

Stadt Speyer FB5 | 520 – 27.08.2025



SPEYER



Wohnen im Stiftungs Krankenhaus

Erste Ergebnisse – Wohnungsmarktkonzept



Mehr ältere Menschen

heute schon deutlich, künftig noch mehr



Kleine Wohnungen gefragt

besonders für 1–2 Personen



Barrierefreiheit im Fokus

für selbstbestimmtes Wohnen im Alter



Generationenwechsel anstoßen

passende Wohnangebote schaffen



Gemeinsam statt einsam

Mehrgenerationenprojekten fördern



Bestehendes nutzen

Gebäude erhalten und umgestalten

-> Modellprojekt Stiftungs Krankenhaus



Quelle: bring-together.de



Wohnen im Stiftungs Krankenhaus

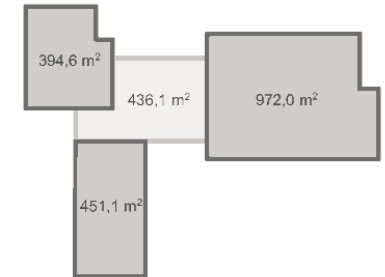
Faktencheck

- ✿ Baujahr 1980
 - ✿ BGF ca. 11.000 qm, III-geschossig
 - ✿ Gute, erhaltenswerte Bausubstanz
 - ✿ Skelettbauweise, Stützenraster (7x7m)
 - ✿ Tiefgarage, großes Foyer, Kantine ...
 - ✿ Grundstücksgröße ca. 13.000 qm
 - ✿ Grundstücksübertragung an die Stadt Speyer beabsichtigt
- ➔ Generell gute Eignung für Wohnzwecke



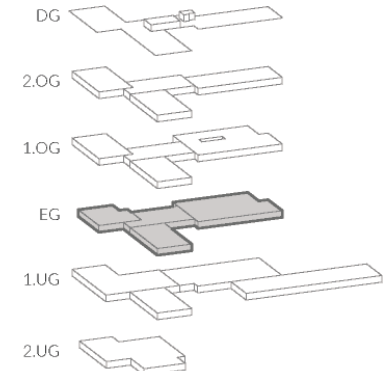
©Klaus Landry

Gebäudeeinheiten



BGF Geschoss: 2.253,79 m²
BGF Gesamt: 10.970,95 m²

Perspektivische Darstellung



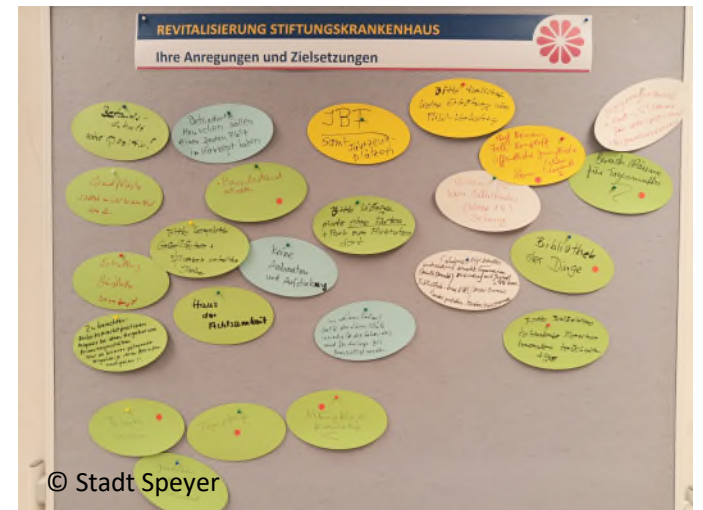
Wohnen im Stiftungs Krankenhaus

Was plant die Stadt Speyer mit dem Stiftungs Krankenhaus?

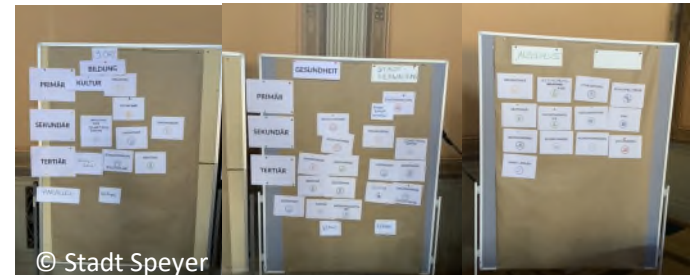
- ☀️ Veranstaltungen, Workshop, Umfragen
 - Kick-off Lenkungsgruppe (18.03.2024)
 - Expertenhearing (29.08.2024)
 - Auftaktveranstaltung mit Bürgern (11. bis 14.03.2025)
- ☀️ Ziel ist
 - Bezahlbarer Wohnraum für alle Generationen
 - Weitere öffentliche Nutzungen
 - Nutzungsmix soll einen Mehrwert für die Bewohnenden und für das Quartier haben



© Stadt Speyer



© Stadt Speyer

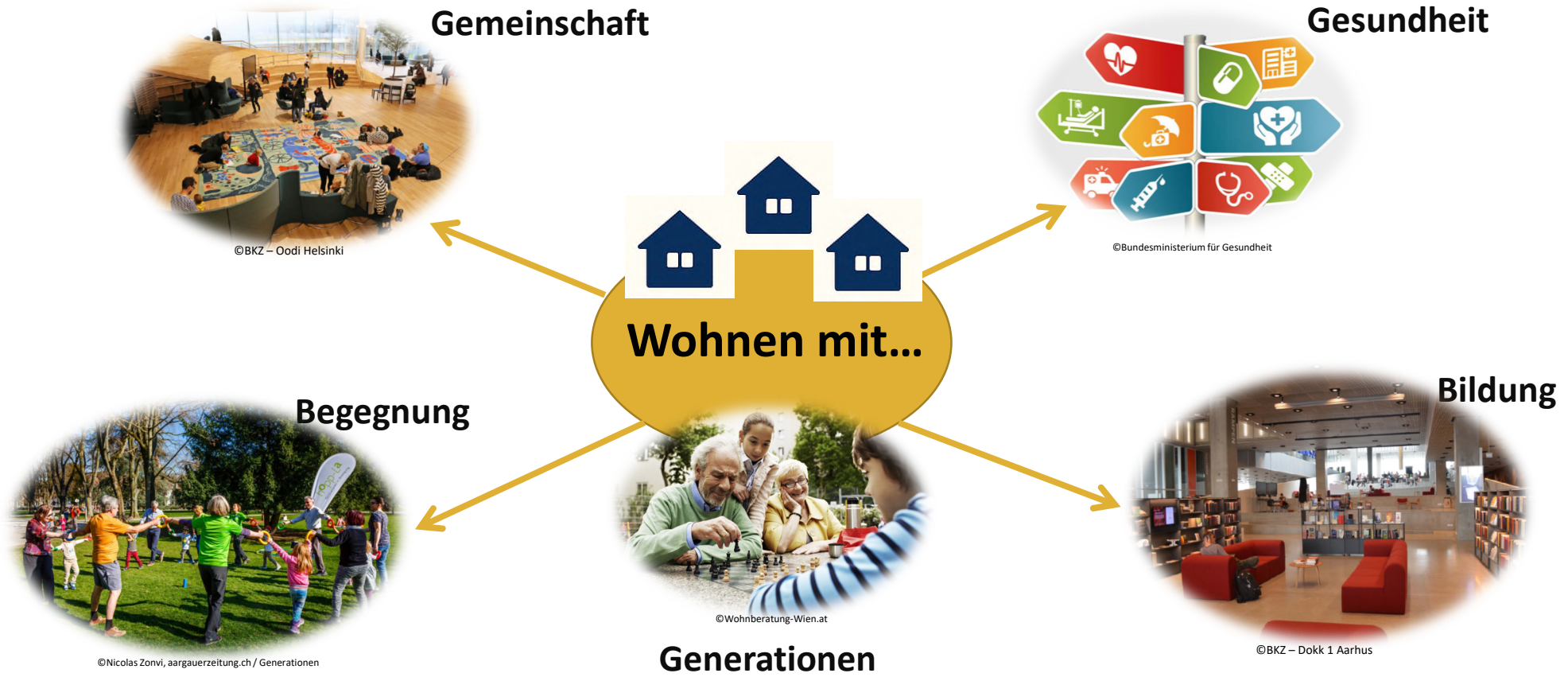


© Stadt Speyer



Wohnen im Stiftungs Krankenhaus

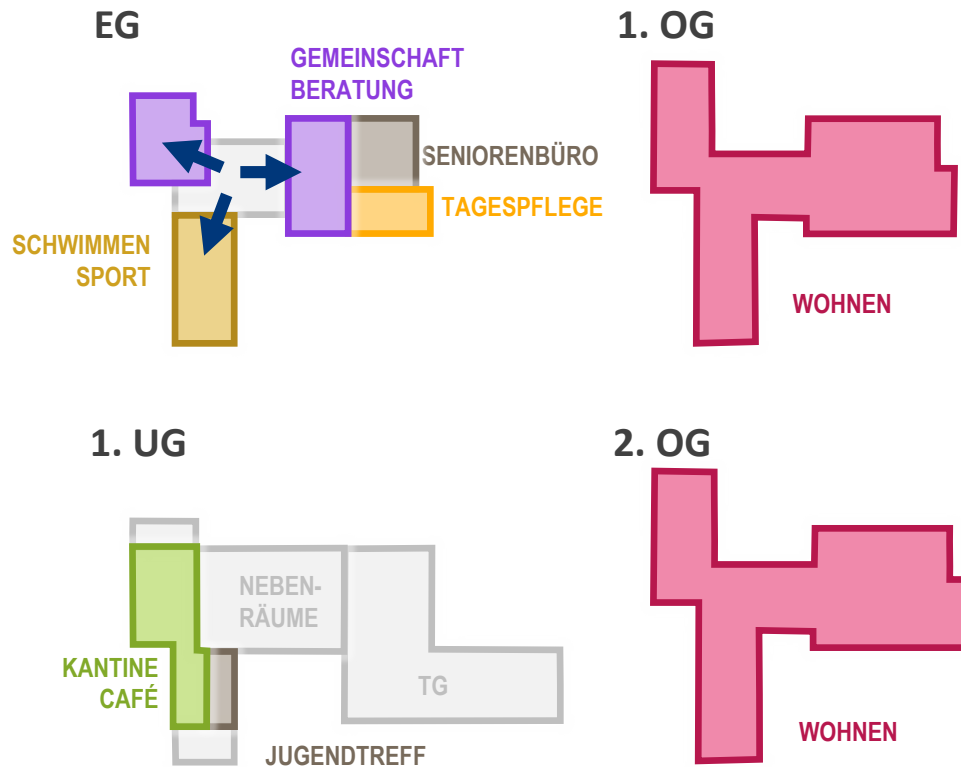
Beabsichtigter Nutzungsmix



Nutzungsvarianten

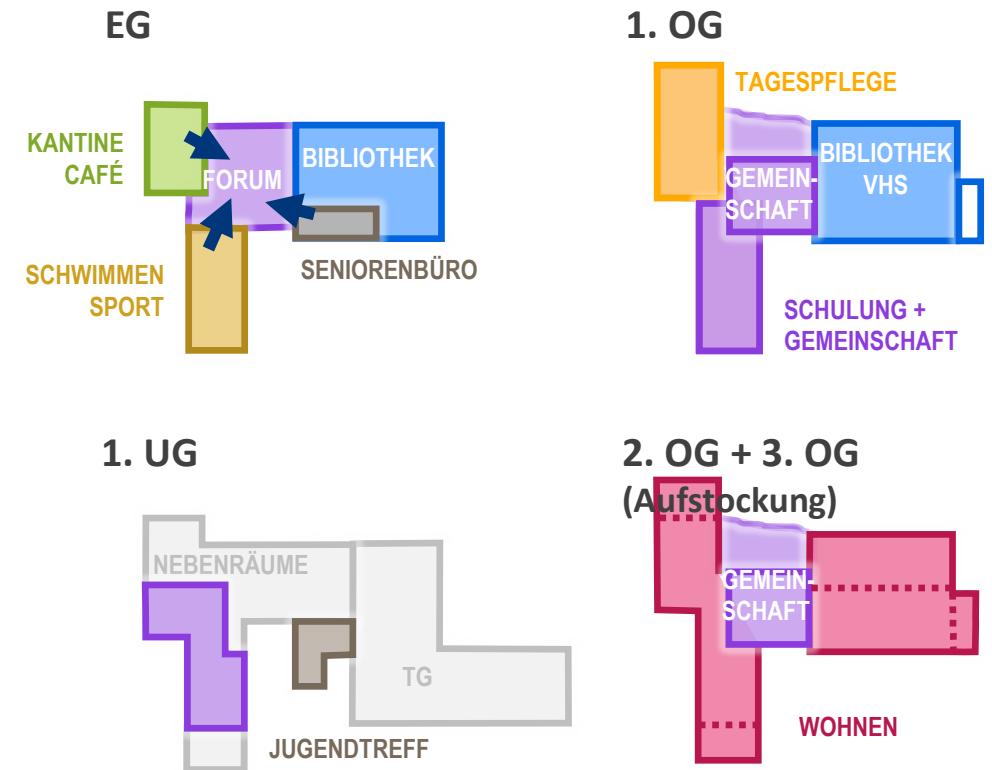
„Mehrgenerationenleben“

- ✿ Wohnen + Gesundheit
- ✿ Gebäude mit Verteiler



„Generationentreffpunkt“

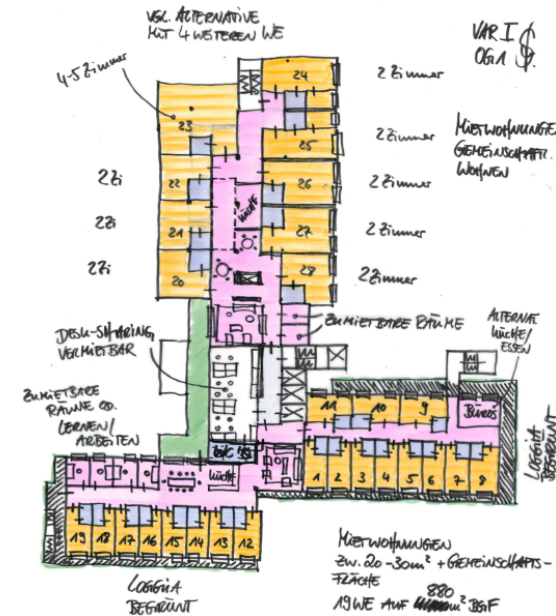
- ✿ Wohnen + Bibliothek + VHS
- ✿ Gebäude mit Forum



Beitrag der Stadt zum Wohnungsmarkt / Wohnpotenzial Stiftungs Krankenhaus

Was könnte damit erreicht werden?

- ✿ 45-75 bezahlbare Mietwohnungen
 - ✿ 3000 - 5000 qm BGF Wohnen
 - ✿ Kleine Wohnungen oder WGs, Flexible Grundrisse
 - ✿ barrierefreier Wohnraum
 - ✿ Generationswechsel forcieren
 - ✿ innovatives Modellprojekt ➡
-  Folgt den Zielsetzungen des Wohnungsmarktkonzeptes
 -  Antwort auf gesellschaftlichen Wandel
 -  Kommt den Klimaschutzzielen nach



Wohnen im Stiftungs Krankenhaus

Wie geht's weiter?



- ✿ Auswertung der Expertengespräche
- ✿ Fertigstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- ✿ Festlegung der finalen Variante
- ✿ Hochbauwettbewerb



4. Impulsvorträge und Maßnahmendiskussion gewünschte Themen aus der letzten Sitzung

4.5 Kostenreduzierung im Wohnungsbau

Vortrag Büro Gewos



Kostenreduzierung im Wohnungsbau

Baustandards vereinfachen



- **Hintergrund:** Hohe Standards verteuern Neubauvorhaben, zugleich wurden die allermeisten Bestandsgebäude mit niedrigeren Standards errichtet.
- Summe kleiner Einzelmaßnahmen kann gesamte Projektkosten deutlich senken
- **Mehrere Bundesländer mit Pilotprojekten** in Umsetzung zur Reduktion der Baustandards
- Gesetzgebungsverfahren zu „**Gebäudetyp-E-Gesetz**“ im **Bund** nicht abgeschlossen. Inhalt:
 - Änderung des Bauvertragsrechts zur Erleichterung der **Abweichung von den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“**
 - Abweichungen schon früher möglich, aber **Haftungsfragen** damals wie heute weitgehend ungeklärt
- Eignung v. a. für **professionelle Bauherren** – z.B. großen Wohnungsunternehmen
- **Mögliche Maßnahme für Speyer:** Vergabeprozess Bauen nach Gebäudetyp E zu bevorzugen, bei gleichzeitiger Verpflichtung zur Weitergabe erreichter Kosteneinsparungen an die Mietenden

Kostenreduzierung im Wohnungsbau

Serielles Bauen ermöglichen



- **Hintergrund:** Personalmangel und hohe Kosten auf „klassischen“ Wohnbaustellen
- **Serielles Bauen, modulares Bauen oder Prefabrication:**
 - Fertigung von Gebäudemodulen in Serie in einer Fabrik
 - vor Ort nur noch Zusammensetzung
 - Durch Einsatz neuer Fertigungstechniken (z. B. 3D-Druck) und Baustoffe hochwertiger und individueller als früher (Stichwort „Plattenbau“)
- **Herausforderung:** ganzheitliche digitale Planung vor Baubeginn erforderlich, Gestaltung von Planungsprozessen muss sich verändern
- **Ziel möglicher Maßnahmen für Speyer:** Anreize für Bauherren ergeben sich ohnehin aus Preis- und Zeitvorteilen. Unterstützungsbedarfe ergeben sich bei der Schaffung von Akzeptanz für das neue serielle Bauen in der Öffentlichkeit, der Politik und den Nachbarschaften.

Kostenreduzierung im Wohnungsbau

Hamburg-Standard im Überblick



- **Hamburg-Standard** als neue **Kultur** der Zusammenarbeit und des Bauens mit 3 übergeordneten Handlungsfeldern:
 - **Kostenreduzierende Baustandards** als technische Grundlage (Reduktion von Anforderungen, Transparenz der Maßnahmen, Musterverträge → rechtssichere Umsetzung)
 - **Optimierte Prozesse** bei Planung und Bau erhöhen Effizienz (Projektpartnerschaften, frühzeitige Abstimmungen, konsequente Vorbereitung, Koordination der Abläufe → geringere „Reibungsverluste“ und kürzere Projektlaufzeiten)
 - **Beschleunigte Verfahren** im Genehmigungs- und Planungsablauf (transparenter Informationsfluss, übergreifende Verfahrenskoordination → effizientere Genehmigungsverfahren)
- **Basis des Erfolgs:** weniger Baustandards plus übergreifende, transparente und frühzeitige Informations- und Kommunikationsmaßnahmen

Kostenreduzierung im Wohnungsbau

Weitere Maßnahmen



- **„Wohnungsbau-Turbo“:** Einführung des §246e BauGB und damit verbundene Neuregelungen bei Wohnungsbauvorhaben und begleitenden sozialen Infrastrukturen Herbst 2025 mit Laufzeit bis 2030:
 - § 246e BauGB: Zustimmung der Kommune anstatt Erstellung von Bebauungsplänen möglich
 - § 31 Abs. 3 BauGB: Mehr Wohnbebauung über Befreiungen möglich als im B-Plan vorgesehen (z. B. Aufstockung)
 - § 34 Abs. 3b BauGB: Errichtung von Wohngebäuden möglich, auch wenn sie sich nicht in die nähere Umgebung einfügen
 - Vereinfachung von Nachverdichtung und Aufstockung sowie bessere Durchmischung von Wohnen und Gewerbe durch Lockerung von städtebaulichen Vorgaben und Schallschutz.
 - Bislang noch nicht eingeführt, daher keine Erfahrungen aus der Praxis
- **Mögliche Maßnahmen für Speyer:** Kommunen müssen entscheiden, ob und zu welchen Bedingungen sie den „Wohnungsbau-Turbo“ nutzen wollen.

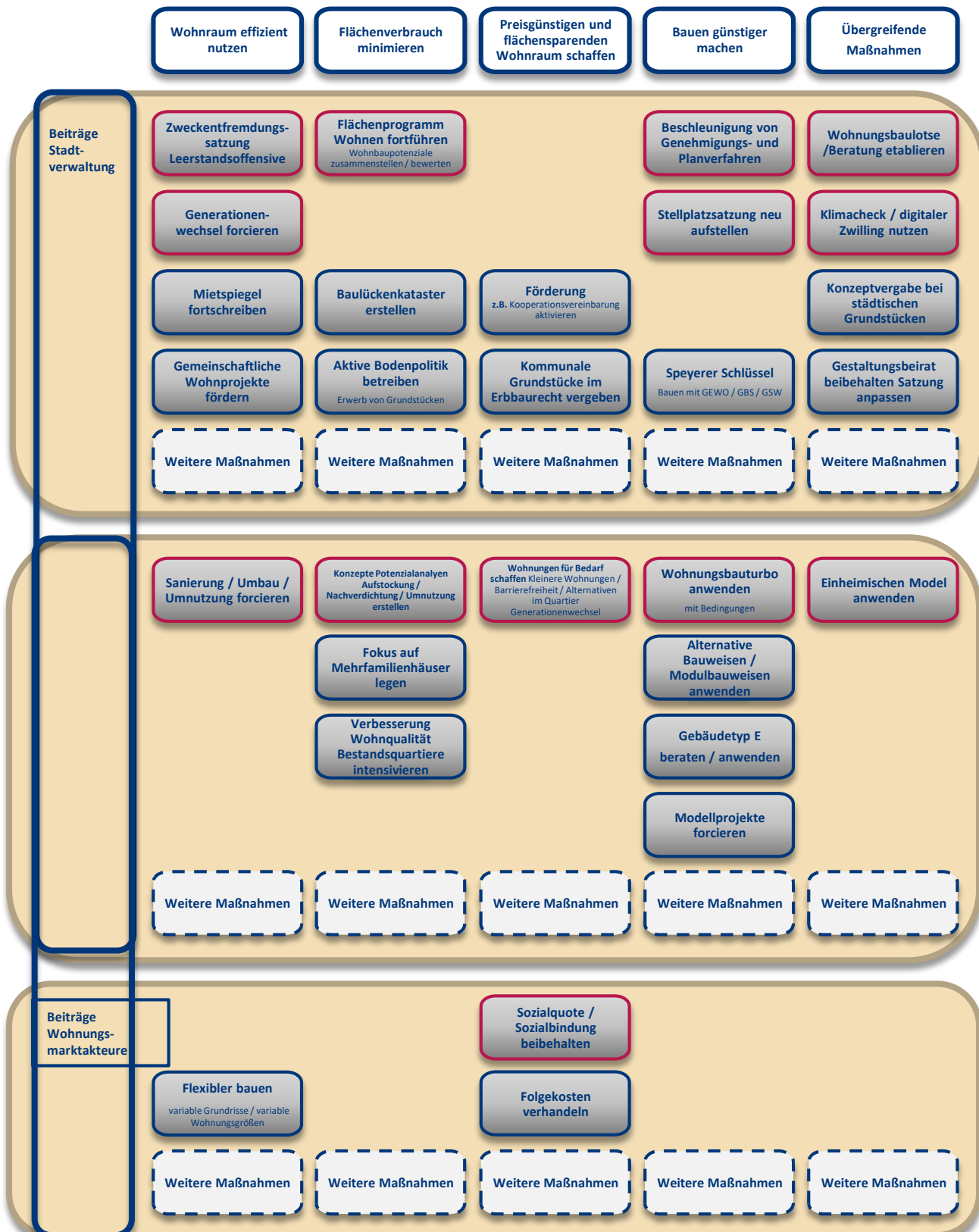
5. Diskussion – welche Maßnahmen / Ziele fehlen noch

Maßnahmenboard

Vortrag Büro Gewos



Maßnahmenboard



6. Weiteres Vorgehen / Ausblick / Verabschiedung Frau Seiler / Herr Nolasco

Bepunkten der Maßnahmen



Vielen Dank für Ihre Teilnahme!



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



520 Stadtplanung

Maximilianstraße 100
67346 Speyer



SPEYER

www.speyer.de