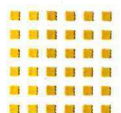


**Speyerer Bündnis
für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen**

**Gemeinsame Vereinbarung
der Stadt Speyer,
der Vertreter*innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und
der Interessenvertretungen zur
Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem und klimaangepasstem Wohnraum
in der Stadt Speyer**

Laufzeit bis 2030





Vorwort der Oberbürgermeisterin

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

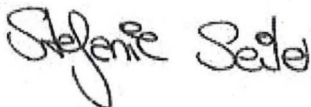
seit der erstmaligen Unterzeichnung des Bündnispartners im Jahr 2019 übernehmen die Akteurinnen und Akteure des Speyerer Wohnungsmarktes gemeinsam Verantwortung für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen in unserer Stadt. Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen ist es gelungen, die Bautätigkeit auf einem stabilen Niveau zu halten. Das zeigt: Verlässliche Zusammenarbeit, klare Zielsetzungen und verbindliche Vereinbarungen tragen auch in schwierigen Zeiten. Mein besonderer Dank gilt den Wohnungsbaugesellschaften, die mit Projekten wie St. Otto, Am Langensteinweg und Priesterseminar langfristig bezahlbaren Wohnraum gesichert haben.

Mit der Neuaufstellung der Baulandstrategie und der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts schlagen wir 2026 ein neues Kapitel auf. Im engen und konstruktiven Austausch ist ein Maßnahmenbalken entstanden, der konkrete und verbindlich vereinbarte Schritte für die Stadtverwaltung Speyer und private Akteure definiert. Das neue Bündnispartner steht für Verlässlichkeit, gemeinsame Standards und den klaren Willen zur Umsetzung.

Die Unterzeichnung ist daher kein Endpunkt, sondern der Beginn der nächsten Arbeitsphase. Jetzt gilt es, die vereinbarten Maßnahmen konsequent zu realisieren und so die Grundlage für weitere Fördermöglichkeiten und nachhaltige Entwicklungen zu schaffen.

Danke allen Bündnispartnern, dem Büro GEWOS sowie den Mitarbeitenden der Stadtverwaltung Speyer für das engagierte und interdisziplinäre Mitwirken. Gemeinsam tragen wir Verantwortung dafür, dass Speyer auch künftig eine Stadt bleibt, in der bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen selbstverständlich ist.

Ihre



Stefanie Seiler
Oberbürgermeisterin

Vorwort von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung

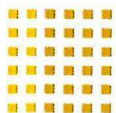
Die Stadt Speyer ist ein attraktiver Wohnort in der wirtschaftlich prosperierenden Rhein-Neckar-Region. Das hatte zu einer Anspannung des Speyerer Wohnungsmarktes geführt. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Speyer einen Prozess initiiert, der eine zielgerichtete Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung ermöglicht. Die ersten wichtigen Bausteine dieses Prozesses waren der Beschluss des Wohnungsmarktkonzeptes durch den Stadtrat am 30. November 2017 und die Umsetzung der darin definierten Empfehlungen im Rahmen einer Baulandstrategie für die Stadt Speyer.

Viele der zentralen Ziele aus dem Konzept sind nur in Zusammenarbeit und mit Unterstützung der lokalen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft umsetzbar. Aus diesem Grund wurde in 2018 das Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen initiiert, in dem sich die für die Wohnungsmarktentwicklung relevanten Akteurinnen und Akteure sowie die Stadt Speyer auf gemeinsame Ziele verständigt haben. Diese wurden im ersten Bündnispapier von 2019 festgelegt und von den Teilnehmenden unterzeichnet.

Inzwischen sind viele Erfolge der Baulandstrategie und des Bündnisprozesses auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Speyer sichtbar (z. B. die Steigerung der Zahl der Baufertigstellungen, die Einführung und die Erhöhung der Sozialquote sowie die Zweckentfremdungssatzung). Das zeigt sich in den Ergebnissen der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes in 2025. Zugleich haben sich die Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland deutlich verändert. Im Zeitraum bis 2040 besteht weiterhin ein Neubaubedarf, aber die qualitative Veränderung der Wohnungsnachfrage gewinnt gegenüber dem reinen Anstieg der Nachfrage an Bedeutung. Aufgrund der älter werdenden Bevölkerung und der steigenden Zahl kleiner Haushalte werden in Zukunft mehr kleine Wohnungen, möglichst Barriere reduziert und preisgünstig, in Speyer gebraucht.

Zukünftig wird zudem die Beachtung der Klimaanpassung bei der Schaffung von Wohnraum in Speyer an Bedeutung gewinnen. Die effiziente Nutzung und die Ergänzung von Wohnraum im Bestand sollen dabei helfen, kostbare Flächenressourcen zu schonen. Aus diesem Grund wurde der Fokus des Bündnisses erweitert und als Speyerer Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen fortgeführt.

Die Mitglieder des Bündnisses sind von Februar bis November 2025 dreimal zusammengekommen. An den Bündnissitzungen nahmen Vertreterinnen und Vertreter der drei Wohnungsbaugesellschaften Baugenossenschaft Speyer eG (GBS), GEWO Wohnen GmbH (GEWO) und Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH (GSW), der im Stadtrat vertretenen Fraktionen sowie der Stadtverwaltung teil. Zudem brachten sich verschiedene Interessenvertretungen, z. B. Haus und Grund Speyer e. V., der Mieterverein Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e. V. sowie Speyerer Sozial- und Stadtteilvereine, in die Sitzungen ein.



Ziele des Bündnisses

Im Zuge des Bündnisprozesses in 2025 haben sich in den Sitzungen inhaltliche Schwerpunkte für die Wohnraumentwicklung in Speyer herausgebildet. Diese Schwerpunkte lassen sich in den vier folgenden Kernzielen für das Bündnispapier zusammenfassen:

Flächenverbrauch minimieren

Vor dem Hintergrund einer ohnehin geringen Flächenverfügbarkeit für Wohnungsneubau in Speyer und zukünftiger Flächenbedarfe zur Minderung negativer Folgen von Klimaveränderungen, wie etwa Hitzeperioden oder Starkregenereignissen, kommt der flächeneffizienten Wohnraumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Das übergeordnete Ziel ist es daher, bei der Weiterentwicklung des Wohnungsangebots in Speyer möglichst flächenschonende Lösungen im Wohnungsbestand und im Wohnungsneubau zu prüfen und umzusetzen.

Wohnraum effizient und für Zielgruppen nutzen

Das Ziel der Bündnispartner ist eine effiziente und zielgruppengerechte Nutzung von Wohnraum im Wohnungsbestand und im Wohnungsneubau. Bestehende Wohngebäude bieten durch Sanierung, Umbau oder Umnutzung Potenziale, um die Wohnbedarfe zukünftig abzudecken, die sich aufgrund demografischer Entwicklungen auch in Speyer verändern. Zugleich sollten im Neubau Wohnqualitäten, etwa in Bezug auf barrierefreies oder gemeinschaftliches Wohnen, ergänzt werden, die im Bestand nur mit hohem Aufwand realisierbar wären. Beide Säulen sind nötig, damit Wohnraum in Speyer möglichst effizient genutzt wird und wichtige Prozesse auf dem Wohnungsmarkt, wie der Zuzug von Familien und der Generationenwechsel in Bestandsquartieren, angestoßen werden.

Preisgünstigen und flächensparenden Wohnraum schaffen

Bis zum Jahr 2040 müssen 1.600 Wohneinheiten gemäß aktueller Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts geschaffen werden, um den steigenden Wohnbedarf in Speyer zu decken. Zugleich sollten über den Wohnungsneubau dringend benötigte Wohnungsangebote qualitativ ergänzt werden. Aufgrund demografischer Veränderungen hin zu mehr älteren Menschen und kleineren Haushalten werden zukünftig mehr kleine Wohnungen benötigt. Der Fokus des Neubaus sollte daher auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gerichtet sein. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation und dem stetigen Auslaufen von Bindungen geförderter Wohnungen in Speyer, sollte ein gewisser Anteil von Wohnungen im Neubau im geförderten Mietsegment entstehen, um preissensiblen Haushalten den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern. Die Priorisierung von Mehrfamilienhäusern gegenüber Einfamilienhäusern ist zugleich wichtig, um die übermäßige Beanspruchung von Flächenressourcen zu vermeiden.

Bauen schneller und günstiger machen

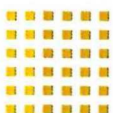
Neben dem Anstieg der Preise für Baugrundstücke haben in den vergangenen Jahren die hohen Baukosten sowie hohe Standards und aufwendige aufwändige Planungs- und Genehmigungsprozesse den Wohnungsneubau in Deutschland verteuert. Das Ziel der Bündnispartner ist es daher, Bauen günstiger zu machen. Vor allem mit der Beschleunigung von Verfahren sowie der Nutzung von alternativen und kostengünstigeren Bauweisen soll Wohnungsneubau wirtschaftlich attraktiver gemacht werden. Im Ergebnis soll dadurch zum einen mehr Wohnraum geschaffen werden, und zum anderen Wohnen im Neubau wieder für mehr Haushalte bezahlbar werden.



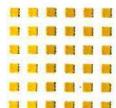
Beiträge der Stadtverwaltung Speyer

Der Stadtverwaltung Speyer kommt eine wichtige Rolle bei der Umsetzung von Maßnahmen zu, über die die Ziele des Bündnisses erreicht werden sollen. Die Stadt Speyer ist zwar nicht direkt am Wohnungsneubau beteiligt, hat aber mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen der GEWO die Möglichkeit den Speyerer Wohnungsmarkt mitzusteuern. Des Weiteren hat die Stadt über das Setzen der Rahmenbedingungen großen Einfluss auf die Realisierung von Neubauvorhaben.

1. Die Stadt Speyer wird die Durchsetzung der **Zweckentfremdungssatzung** sowie der **Leerstandsoffensive** vorantreiben. Die Einführung der Zweckentfremdungssatzung ist als Maßnahme aus dem ersten Bündnispapier bereits umgesetzt worden, um leerstehende oder gewerblich genutzte Wohnungen (auch Ferienwohnungen) wieder der Dauerwohnnutzung zuzuführen. Die Durchsetzung der Satzung wurde bereits im Rahmen einer Leerstandsoffensive in 2025 mit einer schriftlichen Erhebung bei den Eigentümern und Eigentümerinnen durch die Stadt Speyer intensiviert. Zukünftig wird eine Verstetigung von Erhebungs- und Kontrollschritten angestrebt, um ein aktuelles Bild zu Leerständen und Fehlnutzungen von Wohnraum zu erhalten sowie Eigentümer und Eigentümerinnen zeitnah zur Wiederherstellung der Wohnnutzung zu bewegen.
2. Die Stadtverwaltung wird die **Beschleunigung von Genehmigungs- und Planverfahren** weiter vorantreiben. Dadurch soll der Neubau für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schneller und günstiger gestaltet werden.
3. Die Stadtverwaltung strebt die Einführung einer Stelle zur **Wohnungsbaukoordination** an. Die Schwerpunkte dieser Maßnahme sind die Beschleunigung von Verfahren in der Bauleitplanung, bei Bauanträgen oder Gutachten, die Beratung von Eigentümern und Eigentümerinnen zu Bauanträgen, Förderprogrammen oder Zweckentfremdungen sowie die Koordination der Anwendung des Wohnungsbau-Turbos. Die Stelle soll innerhalb der Stadtverwaltung angesiedelt werden und ab etwa Mitte 2026 für einen Zeitraum von zunächst 2,5 Jahren erprobt werden. Die Ziele der Maßnahme sind neben der Verfahrensbeschleunigung vor allem die Unterstützung von privaten Eigentümern und Eigentümerinnen zur schnelleren Aktivierung von Bestandswohnungen durch Abbau von Leerständen und Beschleunigung von Sanierungsmaßnahmen. Die Schaffung der Stelle zur Wohnungsbaukoordination ist eines von fünf Schlüsselprojekten aus der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes, die für die Umsetzung der Empfehlungen und Erreichung der Ziele des Konzeptes in besonderer Weise geeignet sind. Die Finanzierung der Stelle steht unter dem Vorbehalt einer Förderung.
4. Über die Fortführung des **Flächenprogramms Wohnen** und ein **Baulückenkataster** soll die Aktivierung von Bauland intensiviert werden. Im Rahmen der beiden Programme werden nicht oder mindergenutzte Grundstücke systematisch erfasst, für ihre Eignung zum Wohnungsbau bewertet und abschließend priorisiert. Damit verfügt die Stadt Speyer über eine transparente Plattform mit der sie Informationen für Bauwillige bereitstellt. Gleichzeitig kann die Stadt mit diesen Instrumenten Baugebietsentwicklungen überblicken und steuern.



5. Mit der Durchführung sogenannter **Klimachecks** sollen Neubauvorhaben frühzeitig im Planungsprozess durch die Stadtverwaltung im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf das Stadtklima geprüft werden. Im Rahmen der Klimachecks sollen insbesondere Erkenntnisse aus der Nutzung des Digitalen Zwillings der Stadt Speyer zur Prüfung und ggfs. Optimierung von Neubauvorhaben herangezogen werden.
6. Die Stadt Speyer wird die **Stellplatzsatzung** neu aufstellen. Die Schaffung von Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung bindet bei Bauvorhaben im Neubau oder im Bestand häufig größere Teile der Grundstücksfläche. Das Ziel der Stadtverwaltung ist die Flexibilisierung dieser Regelung, um insbesondere die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung, Aufstockung und weitere Vorhaben in bestehenden Quartieren zu erleichtern und zu vergünstigen.
7. Die Stadtverwaltung unterstützt die Realisierung von **Gemeinschaftlichen Wohnprojekten** von privaten Initiativen. Das Ziel ist die Realisierung von Projekten dieser Art, da sie wegen der Wohnform (z. B. generationenübergreifend) und der Art der Finanzierung (z. B. genossenschaftlich), einen positiven Effekt auf das Zusammenleben im Quartier haben. Die Stadt Speyer bietet Vorhaben dieser Art Unterstützung, etwa bei der Suche nach geeigneten Flächen, im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren oder bei der Akquise von Fördermitteln.
8. Die Stadt Speyer möchte den **Generationenwechsel** unterstützen. Dabei sollen insbesondere kleine, ältere Haushalte, die in einer großen Wohnung bzw. in einem Eigenheim wohnen und einen Umzug in eine kleinere Wohnung in Betracht ziehen, bei diesem Vorhaben unterstützt werden. Das Ziel ist die Freisetzung familiengerechten Wohnraums im Bestand für die Zielgruppe der jungen Familien. Dabei stehen die Schaffung alternativer Wohnangebote mit hoher Attraktivität im Wohnumfeld sowie die Unterstützung bei organisatorischen Fragen des Wohnungswechsels sowie des eigentlichen Umzugs im Fokus. Mögliche Beratungs- und Unterstützungsleistungen sollen sich ausschließlich an umzugswillige Haushalte richten. Ältere Haushalte, die keinen Umzug anstreben, werden hingegen bei der Anpassung der Wohnung an ihre spezifischen Wohnbedarfe unterstützt.
9. Die auf Basis des ersten Bündnispartners für den Zeitraum von 2022 bis 2024 aufgesetzte Kooperationsvereinbarung der Stadt Speyer mit dem Land Rheinland-Pfalz zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus ist abgeschlossen. Die damit verbundene Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen wurde von der Stadt Speyer intensiv genutzt. Die Stadtverwaltung strebt die Akquise weiterer **Landesfördermittel** für verschiedene klar umrissene Schlüsselprojekte aus dem Wohnungsmarktkonzept an. Das sind u. a. der Rahmenplan Wohnen „Kurpfalzkasernen“, das Wohnraumkonzept „Stiftungskrankenhaus“ und das Einheimischenmodell im Neubauvorhaben „Am Russenweiher“. Diese Maßnahme hat damit die finanzielle Unterstützung der Umsetzung weiterer Maßnahmen aus dem Bündnispartner als Ziel.
10. Die Stadt Speyer wird den qualifizierten **Mietspiegel** unter Einbezug der Bündnispartner weiterhin erstellen lassen. Der Mietspiegel bietet Informationen über die ortsübliche



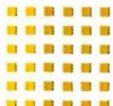
Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. In Speyer gilt die Mietpreisbremse. Demnach darf die Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Zudem gilt die Kappungsgrenze. Demnach darf die Miete bei einem bestehenden Mietvertrag innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden, maximal jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

11. Grundsätzlich sind kommunale Grundstücke im Rahmen des **Erbbaurechtes** zu halten und nicht zu verkaufen. Ausnahmen sind in der Regel durch den Stadtrat zu beschließen. Die Vergabe von neuen Erbbaurechten ist zu prüfen.
12. Die Stadt Speyer plant, eine **aktive Bodenpolitik** zu betreiben, indem sie Vorkaufsrechte nutzen wird und auf liegenschaftliche Partizipation setzt. Das Ziel ist ein kommunaler Baulandpool. Im Rahmen einer kommunalen Selbstverpflichtung der Stadt Speyer, werden städtische Wohnbauflächen wie folgt nach einem „**Speyerer Schlüssel**“ entwickelt:
Kommunale Grundstücke erhalten die GEWO und/oder GBS bzw. GSW, um dort bezahlbaren/ geförderten Wohnraum entsprechend der Förderrichtlinien zu entwickeln. Sofern weder GEWO, GBS noch GSW eine Bebauung auf den kommunalen Grundstücken (ganz oder teilweise) umsetzen werden, sollen für diese Grundstücke bzw. deren Teile grundsätzlich **Konzeptvergabeverfahren** zur Anwendung kommen. Die Ausgestaltung und Durchführung der Verfahren obliegen der Stadtverwaltung. Das Verfahren der Konzeptvergabe erfolgt transparent und mit einem nachvollziehbaren Kriterienkatalog, wie beispielsweise Quoten mit bestimmten Einkommensgruppen sowie städtebaulichen, ökologischen und energetischen Qualitäten. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sollen bei der Konzeptvergabe auch regelmäßig berücksichtigt werden.
Ausnahmen von dieser Vorgehensweise z.B. hinsichtlich der Vergabe kommunaler Grundstücke für gemeinnützige Projekte sind mit entsprechendem Beschluss durch den Stadtrat möglich.

Gemeinsame Beiträge der Stadtverwaltung und der Wohnungsmarktakeure

Die Stadtverwaltung setzt die Rahmenbedingungen, aber die Umsetzung der konkreten Maßnahmen erfolgt durch die Wohnungsmarktakeure. Nur gemeinsam können die formulierten Ziele bis 2030 erreicht werden.

1. Maßnahmen zu **Sanierung/Umbau/Umnutzung** in Bestandsgebäuden sollen in Speyer forciert werden. Viele Wohngebäude in Speyer stammen aus den 1950er bis 1970er Jahren und sind oft umfassend sanierungsbedürftig, zugleich haben sich Anforderungen an gewerblich oder öffentlich genutzte Gebäude verändert. Das Ziel der Stadt Speyer ist es, solche Gebäude für die zukünftige Wohnnutzung attraktiv herzurichten. So wird bestehende Bausubstanz weiter genutzt und aufwendiger und klimaschädlicher Wohnungsneubau möglichst vermieden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist Aufgabe der Eigentümer und Eigentümerinnen und kann von der Stadt nur indirekt unterstützt werden. Vor allem mit der geplanten Umnutzung des Stiftungskrankenhauses forciert die Stadt als Eigentümerin auch eigene Modellprojekte in



diesem Bereich. Das Projekt „Stiftungskrankenhaus“ ist ein Schlüsselprojekt aus der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes.

2. Durch die Erstellung von **Konzepten, Potenzialanalysen zu Aufstockung/Nachverdichtung/Umnutzung** sollen Erkenntnisse hinsichtlich der besseren Ausnutzung von Gebäuden und Grundstücken für die Wohnnutzung gewonnen werden. Die Stadtverwaltung sowie die Eigentümer und Eigentümerinnen werden damit ein genaues Bild darüber erhalten, wie viel Wohnraum auf diese Weise geschaffen werden kann, in welchen Quartieren diese Maßnahmen besonders zielführend sind, und welche konkreten Herausforderungen bei der Realisierung gemeinsam mit den Eigentümern und Eigentümerinnen — insbesondere der Wohnungswirtschaft — und Anwohnenden gelöst werden müssen. Besonders geeignet erscheinen die Quartiere in Speyer-Nord und Speyer-West, die als Schlüsselprojekt „Aufstockungspotenziale Nord und West“ aus der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes gezielt untersucht werden sollen.
3. Die Stadtverwaltung verfolgt das Ziel, im Neubau ausschließlich **Wohnungen für den Bedarf** zu schaffen: Mit diesem Fokus sollen vor allem kleinere und barrierefreie Wohnungen in **Mehrfamilienhäusern**, auch als Alternativen im Quartier für Generationenwechsel, realisiert werden. Diese sind für die zukünftig steigenden Zahlen von kleinen und älteren Haushalten besonders bedarfsgerecht. Mit dieser Zielsetzung soll das bestehende Wohnungsangebot zielgerichtet ergänzt werden und eine flächenintensive Ausweitung des Wohnungsbestands, vor allem durch größere Einfamilienhaussiedlungen, zukünftig vermieden werden. Gemeinschaftlich nutzbare Räume und Einrichtungen in Mehrfamilienhäusern sollen einen Beitrag zur sozialen Stabilität und zur Qualitätsentwicklung von Quartieren leisten.
4. Die Bundesregierung hat Anfang Oktober 2025 den **Wohnungsbau-Turbo** beschlossen. Den Kommunen wird damit die Möglichkeit eröffnet, per Beschluss zu entscheiden, ob und zu welchen Bedingungen sie den Wohnungsbau-Turbo nutzen wollen. Die Stadt Speyer wird dieses Instrument anwenden, das u. a. den Verzicht auf Bebauungsplanverfahren und eine Lockerung von städtebaulichen Vorgaben bei Zustimmung der Kommune beinhaltet. In diesem Sinne sollen Leitlinien und Musterverträge für Bauherren für die zukünftige Anwendung erstellt und ggfs. zunächst in Modellvorhaben umgesetzt werden. Das Ziel ist die Vereinfachung und Beschleunigung von Wohnungsneubauvorhaben, vor allem bei Nachverdichtung und Aufstockung.
5. Die Stadtverwaltung und die Wohnungsmarktakteure werden das **Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“** umsetzen. Mit diesem Modell werden Baugrundstücke oder ggfs. Wohnungen im Neubau an Zielgruppen, deren Versorgung mit Wohnraum im öffentlichen Interesse liegt, unterstützt. Die Entwicklung des Vergabeprozesses von Wohngrundstücken an private Bauherren wird von der Stadt Speyer durchgeführt. Dazu gehört die Festlegung des Verfahrensablaufs, die Formulierung eines Kriterienkatalogs und die Definition vertraglicher Inhalte zur Sicherung des Förderzwecks in einer Vergaberichtlinie. Bei der Anwendung des Modells müssen bestimmte rechtliche Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Die Stadtverwaltung möchte die Umsetzung daher unter Hinzuziehung rechtlicher Beratung im

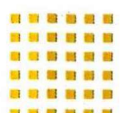
Neubauvorhaben „Am Russenweiher“ auf sieben städtischen Grundstücken, im Rahmen dieses Schlüsselprojekts aus der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts, durchführen. Das Einheimischenmodell soll auch von Privaten angewendet werden.

6. Die Stadtverwaltung initiiert selbst und unterstützt bei der Initiierung von **Modellprojekten**. So sollen Vorhaben mit innovativen Bau- und Wohnformen, etwa durch **Anwendung alternativer Bauweisen**, z. B. serielles bzw. modulares Bauen oder die Verwendung klimaschonender Baumaterialien, Bauen mit vereinfachten und kostengünstigen Baustandards, etwa nach den Regelungen des „**Gebäudetyp E**“, sowie **Gemeinschaftliche Wohnformen**, geprüft und angewendet werden. Eine Option zur Umsetzung von Modellprojekten mit genannten Zielsetzungen bieten die Neubauvorhaben auf dem Gelände der Kaserne Normand sowie der Kurpfalzkasernen, zwei Schlüsselprojekte in der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts.
7. Der **Gestaltungsbeirat** der Stadt Speyer soll auch weiterhin fortgeführt werden. Er wurde 2018 nach Vereinbarung aus dem ersten Bündnispapier als unabhängiges und beratendes Sachverständigen-gremium initiiert. Das Ziel des Gremiums ist die Sicherung der Qualität in Bezug auf die architektonische und städtebauliche Gestaltung sowie die gesellschaftlichen und ökologischen Wirkungen der ihm vorgelegten Neubauvorhaben.
8. Die Stadtverwaltung unterstützt die Verbesserung der Wohnqualität in den **Bestandsquartieren**.
 - Die Stadtverwaltung führt ihre Anstrengungen zum Erhalt und zur Stärkung der Wohnqualität fort. Die Wertigkeit der Quartiere wird auch in Zukunft gesichert und gesteigert. Zentraler Handlungsschwerpunkt ist die Fortführung von Förderprogrammen (Lebendige Zentren – Aktive Stadt, Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt sowie Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Nachhaltige Stadt) und deren Finanzierung.
 - Die Stadtverwaltung garantiert Investitionen in Infrastruktur im öffentlichen Raum, um beispielsweise Aufenthaltsqualitäten zu erhöhen und barrierearme Mobilität zu gewährleisten.

Abweichendes Vorgehen von den genannten Punkten bedarf einer Zustimmung des Stadtrates.

Beiträge der Wohnungsmarkttakteure

1. Wie bereits im ersten Bündnispapier festgelegt, soll im Wohnungsneubau bei Projekten ab zehn Wohneinheiten grundsätzlich eine **Sozialquote** gelten. In Neubauvorhaben gilt damit stadtweit ein einheitlicher Mindestanteil an Wohnungen, die den Förderbestimmungen der ISB unterliegen sollen. Die Quote beträgt im Mittel 35 Prozent. Werden geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) geschaffen, liegt sie bei 30 Prozent, richtet sich das Angebot geförderter Wohnungen an Haushalte mit mittleren Einkommen nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG), erreicht sie 40 Prozent. Die Sozialquote gilt für Neubauprojekte, für die Planungsrecht geschaffen wird, sowie für Befreiungen von Bebauungsplänen, die zur Erhöhung der Wohnflächen beitragen. Eine Verlängerung von auslaufenden Bindungen sowie der Tausch



von Belegungsrechten für sozialen Wohnraum im Bestand wird, entsprechend der Förderkonditionen des ISB, ebenfalls angestrebt.

2. Im Wohnungsneubau sollen Möglichkeiten des **Flexiblen Bauens** ausgeschöpft werden. Gebäude werden dabei baulich so gestaltet, dass eine variable Anpassung von Grundrissen und Wohnungsgrößen umsetzbar ist. Damit wird Wohnraum in Zukunft flexibler an Nachfrageveränderungen am Wohnungsmarkt anpassbar.
3. Bei großen privaten Bauprojekten, die einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslösen, erklärt sich der Projektentwickler, Bauträger und Investor bereit, sich über ein **Folgekostenmodell** im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Speyer abzustimmen.

Evaluation der Bündnisergebnisse

Der durch die Initiierung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen angestoßene Diskussionsprozess mit den Wohnungsmarktakteuren soll fortgeführt werden. Das Ziel ist ein kontinuierlicher Informations- und Erfahrungsaustausch zwischen der Stadtverwaltung und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. So ist zukünftig ein vorausschauendes und miteinander abgestimmtes Vorgehen zur Bewältigung von Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in Speyer möglich. Zu diesem Zweck werden zwei wesentliche Bausteine fortgeführt:

Im Rahmen eines Monitorings werden relevante Parameter der Wohnungsmarktentwicklung ermittelt. Zudem wird überprüft, ob die im Bündnis festgelegten Quoten und Zielgrößen realisiert wurden. Die Ergebnisse dieser Analysen werden in einem kompakten Bericht zusammengefasst und den Bündnispartnern sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. So wird der Prozessfortschritt laufend dokumentiert. Abweichungen von den ursprünglichen Zielvorgaben werden ebenso erfasst wie Entwicklungen des Wohnungsmarktes.

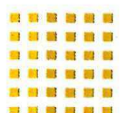
Diese Monitoring-Berichte können dann als Diskussionsgrundlage für möglichst jährlich spätestens jedoch alle zwei Jahre stattfindende Treffen der Bündnispartner genutzt werden.

Schlussbestimmung

Die Bündnispartner*innen erklären ihre Bereitschaft, an der Verwirklichung der vorstehenden Ziele aktiv mitzuwirken. Die Stadtverwaltung und die Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure unterstützen das Bündnisvorhaben durch die Anstrengung zur Umsetzung der vorstehenden Maßnahmen. Die Interessenvertretungen unterstützen das Bündnisvorhaben durch Information ihrer Mitglieder über Ziele und Maßnahmen des Bündnisses.

Eine Erweiterung des Bündnisses durch weitere Bündnispartner*innen ist durch schriftliche Erklärung möglich und ausdrücklich erwünscht.

Die gemeinsame Erklärung zur Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem und klimaangepasstem Wohnraum in Speyer wird unterzeichnet von:



Für die Stadt Speyer:

Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer

Stefanie Seidel

Für die Fraktionen:

CDU

Stefan Schwaninger

SPD

Walter Finkler

Bündnis 90 / Die Grünen

A. J. Müller

SWG

A. Müller

FWS

keine Unterschrift erfolgt

Die Linke

A. Müller

AfD

keine Unterschrift erfolgt

UfS

Rosemarie Ketter-Mehlmann

FDP

Barbara Hoffmann





SPEYER

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft:

GEWO Wohnen GmbH

Baugenossenschaft Speyer eG

Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH

Sparkasse Vorderpfalz

Volksbank

Für die Interessenvertretungen:

Haus und Grund Speyer e. V.

Mieterverein Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e. V.

Sozialbündnis gegen Armut in Speyer

Stadtteilverein Speyer-Süd

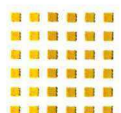
Stadtteilverein Speyer-West

Inspeyered e. V. Speyer

keine Unterschrift erfolgt

Gemeinschaftliches Wohnen in Speyer GbR

Caritas-Zentrum-Speyer



Diakonissen Speyer *Bianca Hoff*

Jugendstadtrat *G. de Saucy Polster*

Behindertenbeauftragte *D. West*

Seniorenbeirat *Alwin Klein*

Migrationsbeirat *R. Debes*

