

Protokoll 4. Sitzung Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen am 20.11.2018 von 17:00 bis 19:15 Uhr im historischen Ratssaal in Speyer

Begrüßung und Vorstellung der Tagesordnung (Herr Eger)

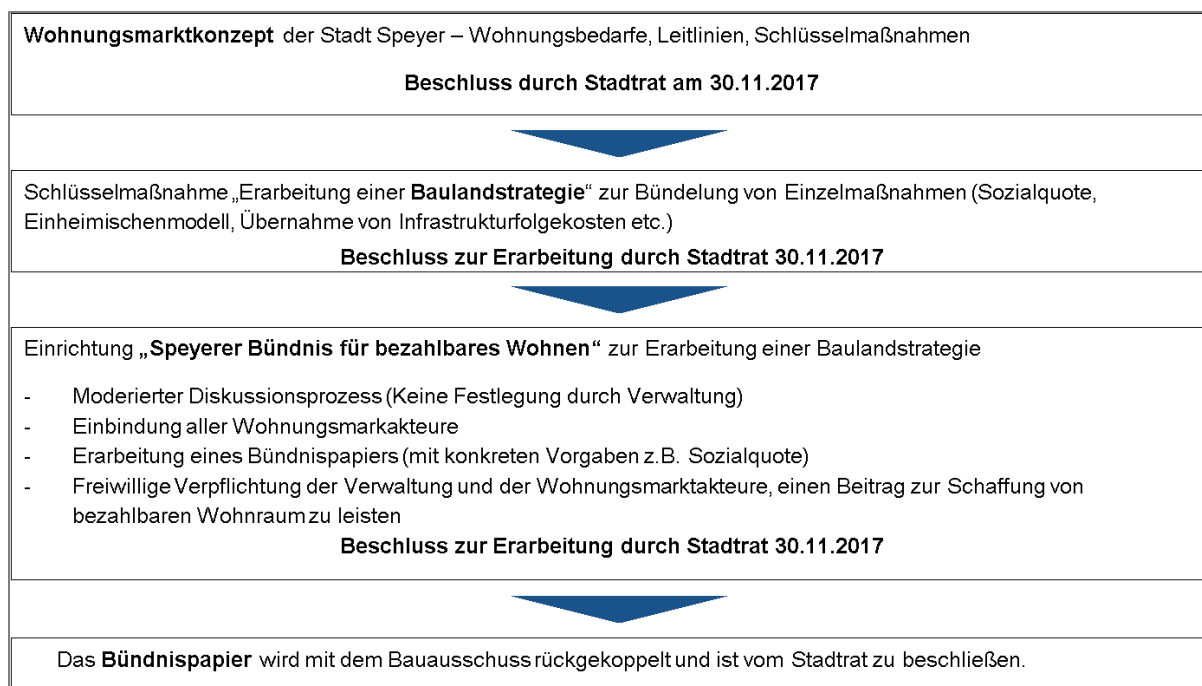
Herr Eger begrüßt die Anwesenden und erläutert die Tagesordnung für die vierte Sitzung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen Speyer.

Vorstellung der Gliederung und der Eckpunkte des Bündnispapiers (Moderation Frau Wandzik, GEWOS)

Vorwort

- *Hintergrund/Prozessverlauf*

Im Bündnis für bezahlbares Wohnen wird eine gemeinsame Umsetzung von Zielen und Schlüsselmaßnahmen aus dem Wohnungsmarktkonzept und der Baulandstrategie durch die Stadtverwaltung und die Wohnungsmarktakteure angestrebt. Die Ergebnisse des Bündnisses werden mit dem Bauausschuss rückgekoppelt und vom Stadtrat beschlossen. Der Prozessverlauf ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



- *Die Arbeit des Bündnisses*

Das Bündnis hat bislang dreimal zu den folgenden inhaltlichen Schwerpunkten getagt:

- Die Wohnungsmarktentwicklung in Speyer als Hintergrund des Bündnisses
- Das Bündnis aus Sicht der Stadt und der Wohnungsmarktakteure
- 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

Die vierte und fünfte Sitzung dienen der Festlegung der Inhalte des Bündnis-papiers.

- *Teilnehmende/Unterzeichnende*

Die Teilnehmenden lassen sich folgenden Akteursgruppen zuordnen.

- Stadtverwaltung
- Politische Parteien
- Wohnungswirtschaft
- Projektentwickler, Bau-träger, Makler und Bau-finanzierer

Die Vertreter dieser Akteure sollen das Bündnis-papier möglichst unterzeichnen und sich zu den gemeinsam erarbeiteten Inhalten bekennen, da sie bei der Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen von zentraler Bedeutung sind. Für die Vertreter der politischen Parteien gilt dies indirekt, da sie die Stadtverwaltung per Stadtratsbeschluss mit der Unterzeichnung beauftragen können. An den Bündnissitzungen haben daneben Vertreter von Vereinen und Interessenverbänden teilgenommen, die als wichtige gesellschaftliche und wohnungsmarktrelevante Akteure ins Bündnis eingebunden sind. Diese können jedoch nur in begrenztem Umfang Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum umsetzen. In der Sitzung haben folgende Akteure formuliert, das Bündnis-papier dennoch als Unterstützer unterzeichnen zu wollen:

- Mieterverein Ludwigshafen
- Haus & Grund Speyer
- Sozialbündnis gegen Armut in Speyer
- DBG Speyer
- Stadtteilverein Speyer-Süd (Weitere Stadtteilvereine sollen angefragt werden)

Ziele des Bündnisses

- *Schaffung von neuen Wohneinheiten bis 2030 gemäß Wohnungsmarktkonzept und Flächenprogramm Wohnen - Dazu herrscht grundsätzlich Konsens unter den Teilnehmenden, aber in der Diskussion ergaben sich folgende Ergänzungen:*
 - Es wird ein Zusatz zur Neubauzielzahl gefordert, der auf die Minimierung von potenziellen negativen Auswirkungen durch Neubau (v. a. Flächenversiegelung, zu dichte Bebauung durch Nachverdichtung) abzielt (Herr Seither, SPD und Frau Selg, SWG).
 - Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass bestehende Regelungen und Planungsgrundsätze (Innen- vor Außenentwicklung, Vorgaben aus dem Klimaschutzkonzept) durch das Bündnis-papier nicht angetastet werden. Sie behalten ihre Gültigkeit auch ohne explizite Erwähnung im Bündnis-papier (Herr Reif).
- *Schaffung von Wohnraum im Rahmen des Einheimischenmodells „Wohnen für Speyerer“ – von den Teilnehmenden akzeptiert*

- *Schaffung von bezahlbarem/gefördertem Wohnraum – von den Teilnehmenden akzeptiert*
 - o Schaffung von Gemeinschaftlichen Wohnformen soll, auch als politisches Signal, in die Ziele des Bündnisses aufgenommen werden (Herr Seither, SPD)
 - o Nach einer Diskussion zu diesem Punkt wird die Schaffung von Gemeinschaftlichen Wohnformen vorläufig bei den Beiträgen der Stadt aufgeführt, da diese Maßnahme kaum durch die Wohnungsmarktakeure, sondern nur durch Steuerung der Stadtverwaltung umgesetzt werden kann.

Beiträge der Stadtverwaltung

- *Beschleunigung von Genehmigungs- und Planverfahren*
 - o *Schaffung eines Baubürgerbüros*
 - o *Personelle Aufstockung in der Planungs- und Verfahrensbearbeitung*
 - o *Prüfung von Einsatz beschleunigter Verfahren*
- *Kostenlose Beratung durch den Gestaltungsbeirat*
- *Unterstützung bei der Akquisition von Fördermitteln (durch Ansprechpartner in der Verwaltung)*
- *Anwendung der Konzeptvergabe beim Verkauf kommunaler Grundstücke*
- *Auflage eines Einheimischenmodells „Wohnen für Speyerer“*
- *Unterstützung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten – Auf Wunsch der Teilnehmenden aufgenommen*
- *Kommunale Selbstverpflichtung*
 - o *die Stadt Speyer hat das Ziel, auf städtischen Grundstücken min. 50% des Wohnraums für die unteren und mittleren Einkommensgruppen selbst zu entwickeln*
 - o *unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. entsprechend den Förderrichtlinien selbst zu entwickeln*
- *Flächenmanagement*
 - o *Schaffung von Planungsrecht im Außenbereich erfolgt unter bestimmten Bedingungen*
- *Mobilisierung von Bauland (Flächenprogramm Wohnen + Baulückenkataster)*
- *Initiierung von Modellprojekten*
- *Wohnqualität stärken*
 - o *Wertigkeit der Quartiere sichern und steigern (Soziale Stadt, Stadtumbau Programm)*
 - o *Investitionen in Infrastruktur in den öffentlichen Raum garantieren*
- *Zweckentfremdungssatzung*
 - o *die Stadt Speyer setzt sich beim Land für den Beschluss ein (Sicherung von Wohnraum)*
- ***Konsens zu allen Beiträgen der Stadtverwaltung unter den Teilnehmenden***

Beiträge der Wohnungsmarktakeure

- *Schaffung von 2.200 neuen Wohneinheiten bis 2030 – von den Teilnehmenden akzeptiert*
- *Sozialquote von 30 % im Neubau – grundsätzlich von den Teilnehmenden akzeptiert, folgende Punkte werden dabei diskutiert:*
 - o 30 %-Quote bei Mindestgröße von 8 WE rechnerisch nicht realisierbar (Herr Eger)
 - o Eine Mischung von drei verschiedenen Wohnungskategorien (frei finanziert, 1. Förderweg, 2. Förderweg) in einem Neubaugebäude ist schlecht zu realisieren (Herr Weber, Engel & Völkers)
 - o Praktikabler als eine aufgeteilte Quote ist eine höhere Quote für den 2. Förderweg und eine niedrigere für den 1. Förderweg (Herr Müller, GSW)
 - o Die Stadtverwaltung wird hierzu einen neuen Vorschlag erarbeiten.
- *Die Möglichkeit zur räumlichen Streuung der Quote – wird auf Wunsch der Teilnehmenden als eigener Punkt entfernt und dem nachfolgenden Punkt zugeordnet*
 - o Dieses Modell ist als mittelbare Belegung nur für Bestandshalter möglich (Herr Hanneder, GEWO).
- *Sicherung von Bindungen durch mittelbare Belegung (inkl. räumliche Streuung) – von Teilnehmenden akzeptiert*
- *Umsetzung des Einheimischenmodells „Wohnen für Speyerer“ (min. 30 % eines Projektgebietes) – Konsens unter den Teilnehmenden mit folgender Anmerkung:*
 - o Die Teilnehmer vereinbaren, dass 30 % der Wohnungen, nicht 30 % der Fläche, eines Projektes im Einheimischenmodell vergeben werden, unabhängig davon, ob die Wohnungen frei finanziert oder sozial gefördert sind.
- *Umlage von Folgekosten*
 - o Die Teilnehmer vereinbaren die Streichung der Umlage von Folgekosten aus dem Bündnispapier.

Evaluation der Bündnisergebnisse

- *Festsetzung von Bündnistreffen (min. 1 x pro Jahr)*
- *Monitoring/Zielabgleich*
- *Jährlicher Bericht zum Prozessfortschritt*
- *Alle Punkte zur Evaluation des Bündnisses werden von den Teilnehmenden akzeptiert.*

Abfrage zu den Eckpunkten des Bündnispapers

Die Teilnehmer hatten die Möglichkeit, der Aufnahme der folgenden inhaltlichen Schwerpunkte in das Bündnispapier zuzustimmen oder abzulehnen. Dazu konnten sie auf einem vorbereiteten Plakat Punkte in die entsprechenden Felder kleben. Die Farbe der Punkte steht stellvertretend für eine bestimmte Akteursgruppe, um die Antworten bei der Auswertung zuordnen zu können. Es wurde folgende Einteilung vorgenommen:

- Stadtverwaltung (3 Personen)
- Politik (5 Personen)
- Wohnungsunternehmen (5 Personen)
- Makler, Finanzierer, Bauträger, Projektentwickler, etc. (3 Personen)
- Verbände, Vereine und sonstige Akteure (7 Personen)



Abbildung: Zustimmung oder Ablehnung der Teilnehmer zu zentralen Inhalten des Bündnispapers
 Quelle: GEWOS

Im Ergebnis werden fast alle zentralen Inhalte des Bündnispapers von den Vertretern aller Akteursgruppen unterstützt. Die kommunale Selbstverpflichtung, die als einziger Schwerpunkt von zwei Teilnehmern keine Unterstützung erhalten hat, wird dahingehend überarbeitet, dass

auch alternative Investoren zu den gleichen Bedingungen ein kommunales Grundstück erwerben können, falls das städtische Wohnungsunternehmen GEWO nicht zum Zuge kommt.

Ausblick

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wird GEWOS einen Entwurf des Bündnis-papiers erstellen, in dem die von den Teilnehmern des Bündnisses erarbeiteten Eckpunkte ausformuliert werden. Dieser Entwurf wird den Teilnehmern und dem Bauausschuss zur kritischen Prüfung vorgelegt. Rückmeldungen des Bauausschusses und der Teilnehmer werden aufgenommen und in der 5. Bündnissitzung diskutiert. Die 5. Bündnissitzung wird voraussichtlich im März 2019 stattfinden.